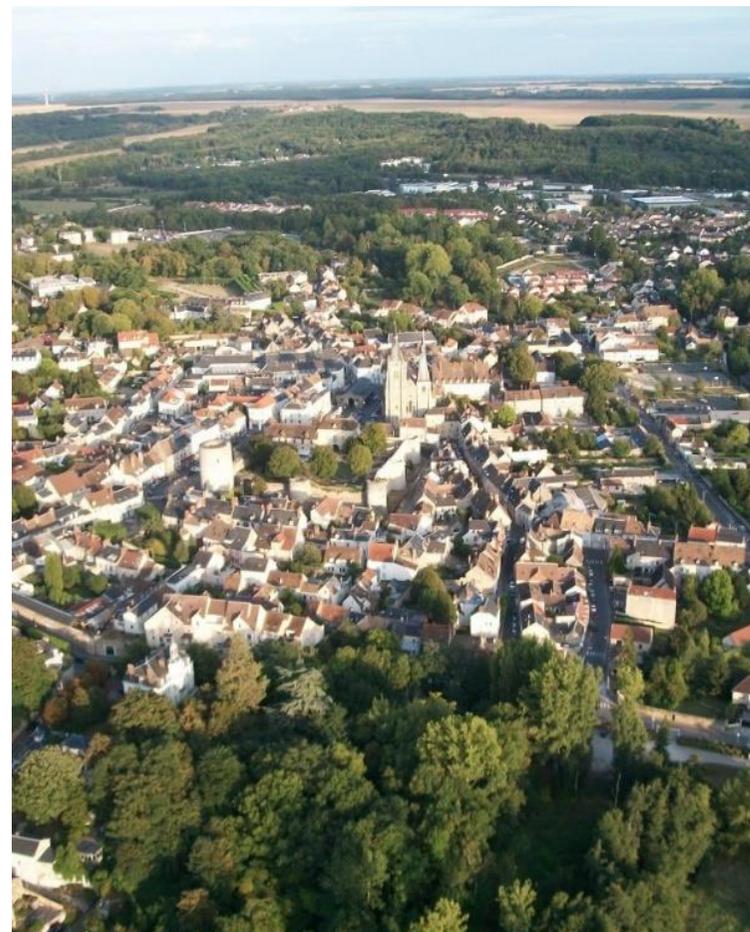




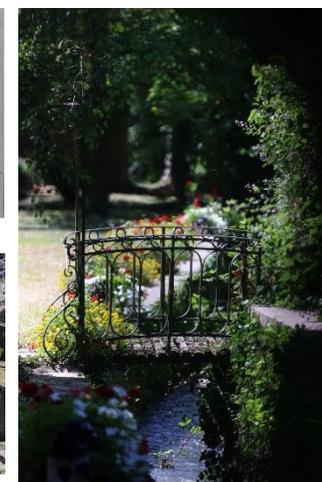
PETITES VILLES DE DEMAIN DE DOURDAN ET OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE DE LA CCDH

Diagnostic territorial

Annexe n°1 de la convention cadre PVD valant ORT



INTRODUCTION	5
PRESENTATION DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL	5
PRESENTATION DE LA COMMUNE DE DOURDAN	6
CADRE ET CONTEXTE	9
PROJET DE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL	10
LE CONTRAT DE RELANCE ET DE TRANSITION ECOLOGIQUE (CRTE)	13
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE DOURDAN	14
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)	15
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) DE DOURDAN	15
DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	17
ANALYSE AFOM DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL	18
ANALYSE AFOM DE LA COMMUNE DE DOURDAN	19
ENJEUX POUR LA COMMUNE DE DOURDAN	20
ANALYSES AFOM PAR THEMATIQUES	21
ANALYSES THEMATIQUES DETAILLEES	29
DEFINITION DU PERIMETRE D'ACTION	94
CARTE DE L'ETAT MAJOR 1820-1866	95
CARTE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUE ENRICHEE	96
SCHEMA DU PLAN PROGRAMME	97
PERIMETRE DE L'ORT ET SECTEUR D'INTERVENTION DE DOURDAN	97
ANNEXES	99



INTRODUCTION

PRESENTATION DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

La communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix a été créée en 2005 avec les communes de Corbreuse, Dourdan, La Forêt-le-Roi, Les Granges-le-Roi, Richarville, Roinville-sous-Dourdan, Sermaise et étendue en 2009 aux communes de Saint-Chéron, Le Val-Saint-Germain, Saint-Cyr-sous-Dourdan et Breux-Jouy. Elle est composée de 11 communes pour un total de 26 160 habitants¹ et une superficie de 143 km².

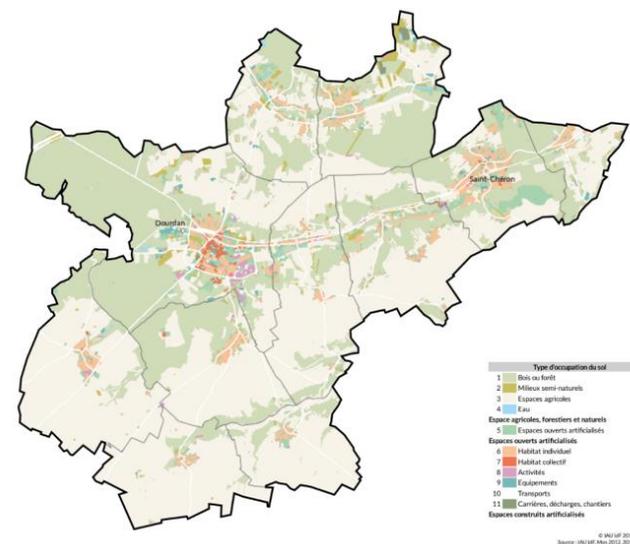
Le territoire de la Communauté de commune du Dourdannais en Hurepoix est situé au sud-Ouest du département de l'Essonne (91), à la frontière avec le département des Yvelines (78).

L'intercommunalité fait partie de l'Hurepoix, importantes provinces du royaume de France, très prisée des rois comme terrain de chasse. De ce passé, le Dourdannais en Hurepoix a su conserver un riche patrimoine bâti (Château de Dourdan, Abbaye de l'Ouÿe aux Granges-le-Roi, le Domaine du Marais au Val-Saint-Germain, ...).

Le territoire est marqué par une urbanisation est-ouest le long de la vallée de l'Orge où se situe l'offre de transport structurante (ligne de chemin de fer) et deux centres historiques, Dourdan et Saint-Chéron. Le nord et le sud du territoire sont organisés autour de petits villages (moins de 2 000 habitants) séparés par des espaces agricoles ou forestiers. Les habitants vivent en très grande majorité dans des maisons individuelles (80% du parc immobilier). Bien que le territoire ait connu le développement pavillonnaire d'après-guerre, l'urbanisation reste contenue, avec des espaces naturels relativement préservés (87% du territoire sont des espaces dits ouverts²).



1: Carte de localisation du territoire de la CCDH



2 Carte d'occupation des sols du territoire de la CCDH

¹ Source : RP INSEE 2019

² Source : Institut Paris Région 2017 – cartoviz IAU

Les communes de Dourdan (10 452 hab.) et de Saint-Chéron (5 238 hab.) concentrent près de 60% de l'ensemble de la population de la communauté de commune. Le territoire intercommunal est relativement peu dense (183 hab/km²), bien que sa population ait plus que doublé depuis 1968.

Chiffres clés - Le territoire du Dourdannais en Hurepoix en 2019 :

-  26 160 habitants dont 25,6% ont de moins de 20 ans et 18,3% ont plus de 65 ans
-  87,3% de résidences principales
1,5% des logements sont vacants depuis plus de 2 ans³
-  7 107 emplois pour 12 691 actifs
21% des habitants sont retraités

PRESENTATION DE LA COMMUNE DE DOURDAN

Dourdan représente pour la CCDH :

- 21,3 % de son territoire
- 40 % de sa population et 39,5% de sa population active
- 42 % des logements et 80,7% des logements sociaux
- 71 % de ses emplois



3 Carte de localisation de Dourdan dans le territoire intercommunal

La commune de Dourdan est située à environ 40 km au sud-ouest de Paris, 34 km d'Evry, 15 km d'Etampes, 19 km de Rambouillet et 39 km de Chartres.

Village celtique puis cité gallo-romaine, berceau des Capétiens et ville royale depuis le X^e siècle, capitale de l'Hurepoix, Dourdan est aujourd'hui encore célèbre pour son château et sa vaste forêt. Située aux portes de l'agglomération parisienne à mi-chemin entre la capitale et Chartres, ses monuments, son musée et ses espaces naturels en font un site touristique important à l'échelle départementale.

³ Données LOVAC 2021 livrées en 2022

4. Photographie du centre historique de Dourdan

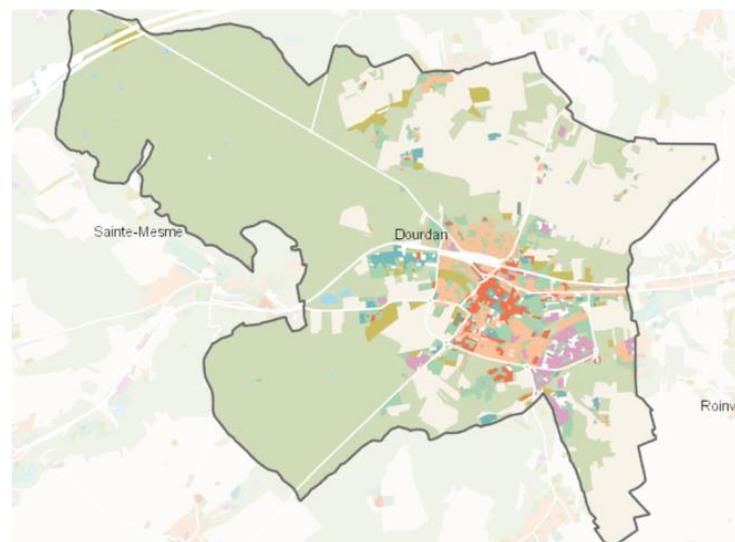


- A l'image d'autres villes franciliennes, Dourdan devient un véritable lieu de villégiature à partir du XIX^{ème} siècle et se développe lors de l'arrivée du train. Avec ses 10 452 habitants, elle se positionne comme **ville-pôle de son territoire** et rayonne sur les communes environnantes en termes d'emploi, de commerces et d'activités économiques. Dourdan est à ce titre le second pôle d'emploi du Sud Essonne avec plus d'emplois que d'actifs occupés. Elle concentre de nombreux services, notamment éducatifs (plusieurs collèges et un lycée), commerciaux (grandes surfaces et commerces de proximité) et de santé (un des deux sites du centre hospitalier Sud-Essonne et une maison pluriprofessionnelle de santé).

Dourdan se situe dans la vallée supérieure de l'Orge, qui traverse le centre-ville et constitue un axe fort de son urbanisme.

C'est une ville avec un centre ancien dense, 2 hameaux, un patrimoine bâti riche (1 Site Patrimonial Remarquable et 7 monuments historiques classés ou inscrits) et un patrimoine naturel important (86 % de son territoire est constitué d'espaces dits ouverts : forêts, champs, parcs, ...).

5 Carte d'occupation des sols de Dourdan



Dourdan est traversée par plusieurs axes routiers, dont l'autoroute A10 à l'extrême nord-ouest de son territoire et plusieurs routes départementales (RD 836, 838, 116 et 5). Elle est aussi traversée d'est en ouest par une voie ferroviaire empruntée par la ligne C du RER (2 gares Dourdan et Dourdan-la-Forêt) et par le TER Centre-Val de Loire. En train, la commune est ainsi connectée directement par le TER à Paris-Austerlitz, Châteaudun et Vendôme⁴, et par la ligne C à l'ensemble des gares du RER notamment Brétigny-sur-Orge et Juvisy-sur-Orge. La commune bénéficie également d'un réseau de bus urbain et interurbain pour relier Massy.

La commune fait partie de/du :

- La Communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix (CCDH)
- L'unité urbaine dite de Dourdan avec Roinville
- L'aire d'attraction de Paris
- La zone d'emploi d'Etampes

⁴ Partiellement avec quelques horaires très limités

- Bassin de vie de Dourdan (13 communes⁵) à cheval sur le département de l'Essonne et des Yvelines.
- Du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse en tant que Ville porte.

Carte d'identité de Dourdan :

- Ville-pôle d'attractivité sur les communes environnantes en termes d'emploi, de commerces et d'activités économiques
- Ville historique avec notamment son centre-ville ancien, son château, sa halle et son église
- Ville centre qui regroupe différents usages : santé (1 site hospitalier), éducatif, économique, transport (2 gares), ...
- Ville avec un axe commercial dense, resserré et bien identifié
- "Ville rurale" qui fait cohabiter zones naturelles, agricoles et urbaines

⁵ Saint-Martin-de-Bréthencourt, Sainte-Mesme, Authon-la-Plaine, Chatignonville, Corbreuse, Dourdan, La Forêt-le-Roi, Les Granges-le-Roi, Plessis-Saint-Benoist, Richarville, Roinville, Saint-Cyr-sous-Dourdan, Saint-Escobille

CADRE ET CONTEXTE

PROJET DE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

Par une délibération approuvée le 18 avril 2019, la Communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix s'est dotée d'un nouveau Projet de territoire.

Synthèse des enjeux mis en lumière par le projet de territoire intercommunal

En termes de commerce et d'économie

- Réfléchir et organiser la répartition des commerces sur l'ensemble du territoire de la CCDH, où l'aménagement de la vallée de l'Orge joue un rôle structurant historique, tout en préservant l'attractivité des polarités commerciales existantes ;
- Faire évoluer l'offre commerciale notamment en matière d'alimentation de qualité, commerces bio, en se rapprochant au plus près de la population ;
- Valoriser le cadre de vie attractif du territoire, promouvoir les espaces naturels et les paysages agricoles ;
- Répondre à la demande de création d'entreprises moyennes orientées vers le secteur des services, tout en préservant le cadre de vie (favoriser la densification des ZAE plutôt que l'étalement) ;
- Créer les conditions d'une identité territoriale éventuellement thématique afin de permettre une meilleure visibilité de la CCDH.

En termes de mobilité et de transport

- Proposer une offre en correspondance depuis le pôle de Dourdan vers le reste du territoire. Favoriser le maillage de desserte en TC de l'ensemble du territoire ;
- Favoriser les conditions du covoiturage aux abords des pôles d'échanges (gares RER) ;
- Mettre en place un maillage territorial de mobilité douce (itinéraires cyclables).

En termes de paysage et d'environnement

- Préserver et restaurer des composantes écologiques majeures du territoire : les vallées et les milieux humides, les boisements et corridors boisés, des espaces agricoles préservés ;
- Préserver et valoriser les lisières boisées, agricoles et urbaines ;
- Valoriser les portes d'entrée dans le territoire en lien avec le massif forestier de Rambouillet, dans le prolongement de la vallée de l'Orge, depuis le plateau agricole de la Beauce ;
- Valoriser et rénover le patrimoine bâti rural. Conserver la qualité des bourgs et des hameaux en termes de paysage et d'architecture.
- Travailler les lisières des extensions urbaines récentes.
- Accompagner l'évolution des modes de chauffage vers une plus grande performance énergétique et une moindre émission de Gaz à Effet de Serre (GES). Profiter des sources d'énergies renouvelables, solaires, éoliennes et géothermiques.

En termes d'habitat et de marché immobilier

- Tendre vers le déploiement d'un réel bassin de vie en améliorant l'équilibre habitat/emploi ;
- Offrir un parcours résidentiel complet aux ménages du territoire en renforçant l'offre à destination des ménages en début de parcours résidentiel (offre locative et sociale) afin de contribuer au maintien des populations sur le territoire ;
- Diversifier les modes de production résidentielle : dans les formes urbaines (collectif, intermédiaire, individuel), dans les produits proposés (propriété occupante/locatif), et dans les modalités opérationnelles (consommation/recyclage fonciers).

En termes de petite enfance et des séniors

- Accueillir des ménages avec des enfants (ou futurs enfants) sur l'ensemble du territoire de la CCDH afin de favoriser une croissance démographique (celle-ci étant peu dynamique aujourd'hui) ;

- Développer une offre en structures d'accueil de la petite enfance abordable pour la population ;
- Encourager le maintien des structures d'accueil existantes pour les personnes âgées ainsi que les structures intergénérationnelles ;
- Renforcer et développer les services proposés aux personnes âgées pour le maintien à domicile.

En termes de santé

- Conserver l'hôpital de Dourdan pour permettre un accès aux soins des habitants de la CCDH ;
- Renforcer l'offre de santé en généralistes, spécialistes et praticiens paramédicaux.

En termes de sports

- Adapter les équipements sportifs aux mutations du territoire en engageant la rénovation des équipements vieillissants et en créant à moyen/long terme un nouvel équipement sportif couvert ;
- Valoriser la dynamique sportive en conservant une variété des pratiques sportives sur le territoire tout en développant la pratique du handisport, du sport féminin et de celui adapté à un public plus âgé ;
- Valoriser la pratique du sport en plein air dans les espaces naturels et boisés.

En termes de couverture numérique

- Développer l'aménagement du territoire en numérique de très haut débit afin de renforcer l'attractivité économique et résidentielle ;
- Favoriser la création d'espaces de travail partagés.

En termes d'agriculture

- Préserver les milieux naturels et les espaces agricoles, sauvegarder les villages, garants du cadre de vie du territoire ;
- Pérenniser l'activité agricole en place ;
- Valoriser les coproduits agricoles au niveau intercommunal ;

- Développer une identité territoriale par une distribution en circuit court.

6. Extrait du Projet de territoire de la CCDH – les axes

Trois axes thématiques

Le scénario a été envisagé selon trois axes thématiques qui couvrent l'ensemble du spectre de l'action publique.

Axe 1

Attractivité résidentielle : grandir, s'installer et vieillir au sein du Dourdannais en accompagnant les parcours résidentiels

Offrir un parcours résidentiel et une offre de services adaptés aux besoins des ménages déjà présents sur le territoire pour leur permettre d'y rester et à destination des futurs habitants pour cibler au mieux les conditions d'accueil.

En matière d'attractivité résidentielle et de développement d'une offre accompagnant cette volonté, deux effets attendus ont été mis en évidence : l'ancrage des populations, notamment les jeunes, au sein du territoire ; le maintien des commerces de proximité et l'amélioration de leurs conditions d'accueil.

Ainsi, les orientations prioritaires retenues par les élus sont :

- Améliorer les services à la population ;
- Adapter et développer l'offre en équipements ;
- Compléter l'offre de logements et les parcours résidentiels ;
- Faciliter les déplacements vers les bassins d'emplois.

Axe 3

Attractivité touristique et paysagère : un cadre naturel vécu, investi et support d'usages pour les habitants

Valoriser les richesses naturelles, paysagères, patrimoniales, environnementales et agricoles du territoire.

En matière d'attractivité touristique et paysagère, quatre effets attendus ont été mis en évidence : un cadre de vie préservé ; une mise en valeur de l'agriculture locale ; le développement du tourisme tourné vers le patrimoine ; le développement des activités équestres au sein des espaces naturels.

Ainsi, les orientations prioritaires retenues par les élus sont :

- Maintenir le cadre de vie et le caractère rural ;
- Développer les mobilités actives et internes ;
- Diversifier l'activité agricole ;
- Donner corps à la stratégie touristique ;
- Mettre en valeur le patrimoine.

Axe 2

Attractivité économique : intensifier les actions et structurer les réseaux locaux pour l'emploi et l'entrepreneuriat

Valoriser le tissu économique existant et les forces endogènes du territoire. Faire de l'agriculture locale et le soutien à ses filières des enjeux économiques majeurs.

En matière d'attractivité économique et plus largement de stratégie de développement de l'activité et de l'emploi, trois effets attendus ont été mis en évidence : la baisse des mobilités domicile-travail en lien avec une hausse du télétravail ; une dynamique économique positive et un développement d'initiatives locales ; un tissu économique en adéquation avec les actifs.

Ainsi, les orientations prioritaires retenues par les élus sont :

- Structurer le réseau économique ;
- Valoriser le tissu TPE-PME et l'agriculture locale ;
- Mailler l'offre commerciale ;
- Développer la formation et l'accès à l'emploi ;
- Mieux desservir les pôles économiques (parcs d'activités) du territoire depuis l'extérieur.

Pour pouvoir répondre aux objectifs du scénario « une alternative territoriale aux portes du Grand Paris », 6 défis sont à relever pour le territoire, qui se déclinent en 25 actions.

7. Extrait du Projet de territoire de la CCDH – les défis

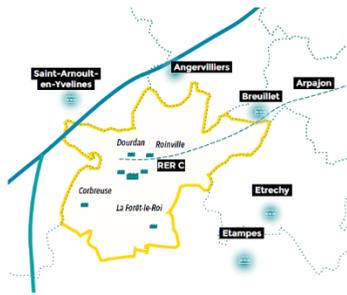
DÉFI N°1

Affirmer un positionnement différenciant aux portes du Grand Paris



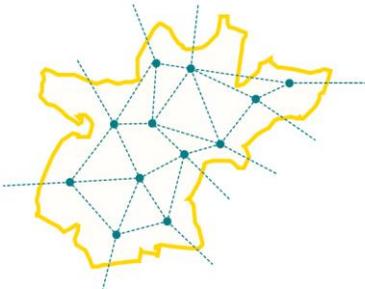
DÉFI N°3

Structurer l'écosystème économique



DÉFI N°5

Pérenniser le maillage d'équipements et de services



- 1.1 Connecter le territoire aux lieux ressources franciliens
- 1.2 Améliorer la desserte vers les atouts du territoire
- 1.3 Améliorer la qualité urbaine, paysagère, architecturale et servicielle des parcs d'activités
- 1.4 Poursuivre et diversifier la stratégie touristique
- 1.5 Développer des produits résidentiels innovants

- 3.1 Faire de la CCDH l'interlocuteur unique et stratégique du développement économique
- 3.2 Animer l'écosystème économique local
- 3.3 Établir un plan d'attractivité des parcs d'activités
- 3.4 Créer des synergies avec les acteurs économiques et territoires voisins
- 3.5 Créer les conditions d'émergence d'un tiers-lieu

- 5.1 Anticiper les besoins et établir une stratégie d'évolution en matière d'équipements
- 5.2 Développer une offre de services et d'équipements innovante
- 5.3 Améliorer l'offre de santé et adapter les équipements et services pour les personnes âgées
- 5.4 Mutualiser l'utilisation de certains équipements avec les territoires voisins

DÉFI N°2

Conforter l'image d'un territoire de campagne urbaine



DÉFI N°4

Accompagner les parcours résidentiels au sein du territoire



DÉFI N°6

Préserver, donner à voir et à connaître les ressources du territoire



- 2.1 Réinvestir les centralités
- 2.2 Mettre en place une gouvernance agricole et alimentaire
- 2.3 Diversifier l'activité agricole en favorisant les circuits courts
- 2.4 Développer des offres complémentaires de mobilité

- 4.1 Planifier un développement résidentiel équilibré
- 4.2 Intervenir pour le renouvellement urbain
- 4.3 Encadrer la qualité architecturale, urbaine et paysagère de nouvelles opérations

- 6.1 Préserver et gérer les milieux naturels
- 6.2 Restaurer la qualité des vallées et des milieux humides
- 6.3 Valoriser la filière biomasse en tant que ressource énergétique locale du territoire
- 6.4 Développer les activités de plein air au sein des espaces naturels

LE CONTRAT DE RELANCE ET DE TRANSITION ECOLOGIQUE (CRTE)

Le CRTE est la traduction de l'ambition d'un projet de territoire : la transition écologique et la cohésion territoriale sont la colonne vertébrale de ce contrat, qui s'appuie sur la mobilisation de l'ensemble des acteurs territoriaux, publics comme privés, tous impliqués dans la relance.

Le programme Petites villes de demain de Dourdan doit obligatoirement être compatible avec le CRTE.

Axes stratégiques du CRTE	Numéros d'objectifs opérationnels	Objectifs opérationnels
<i>Viser l'excellence écologique et énergétique</i>	1-1	Rénovation énergétique des bâtiments publics
	1-2	Passage en LED de l'éclairage public
	1-3	Signature d'un contrat de développement des énergies renouvelables
	1-4	Déploiement du programme alimentaire territorial
	1-5	Restauration et valorisation des trames bleues, vertes et noires
	1-6	Identification des zones susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'atteinte de l'objectif du « ZAN »
<i>Développer les mobilités transversales et douces</i>	2-1	Développement de l'usage du vélo sur le sud-Essonnes (Plan vélo)
	2-2	Déploiement de bornes de recharge électrique
	2-3	Utilisation du foncier propriété de la SNCF autour des gares, en vue de renforcer leur rôle de pôles d'échanges multimodaux et de permettre la renaturation des centres villes
	2-4	Développement des pôles d'échanges multimodaux
<i>Mettre en place une stratégie de développement économique durable</i>	3-1	Identification du foncier d'entreprises et définition des parcours d'entreprises
	3-2	Elaboration d'un schéma directeur de l'offre économique
	3-3	Accompagnement des projets de redynamisation des centres villes commerciaux
	3-4	Amplification des actions d'insertion professionnelle, en priorité à destination des jeunes
	3-5	Appui aux démarches de développement de l'offre touristique et culturelle
	3-6	Mise en place d'un projet d'insertion socio-professionnelle (ESS) dans le domaine de l'aide à la personne
	3-7	Poursuite de l'accompagnement spécifique mis en place au profit des entreprises locales
<i>Amplifier la cohésion sociale et territoriale</i>	4-1	Finalisation du maillage des espaces France services sur le Sud-Essonnes
	4-2	Déploiement de tiers-lieux à haute offre de services
	4-3	Déploiement d'espaces de télémédecine
	4-4	Expérimentation d'une offre de télémédecine « itinérante »
	4-5	Réalisation d'investissements en matière d'équipements sportifs en vue d'accroître l'offre sportive
	4-6	Développement des maisons sport-santé sur le sud-ouest essonnien

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE DOURDAN

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dourdan en vigueur est celui approuvé en 14 mars 2014 (suite à l'annulation du PLU de 2020 le 6 décembre 2021 par décision de justice).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) porte 2 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.
 - a. Définir un seuil de population correspondant à celui d'une ville offrant un bon niveau d'équipements et de services à ses habitants
 - b. Maintenir une offre diversifiée en logements afin de préserver les équilibres sociaux et générationnels
 - 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
 - d. Promouvoir un développement économique qui s'appuie sur les spécificités et les atouts du territoire
 - 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
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
 - b. Protéger le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation existants
 - c. Préserver et protéger le patrimoine dourdannais

- d. Protéger les espaces naturels et agricoles

Chacun de ces enjeux se déclinent spatialement sur les cartes suivantes et en plusieurs objectifs listés en annexe au présent diagnostic.

En outre, le PLU a créé plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Le cœur de ville (carte ci-après)
- Le secteur « Orge urbaine » (carte ci-après)
- Les sites mutables aux abords de la voie ferrée
- Avenue de Paris : permettre la réalisation d'une petite opération de logements tout en préservant le site
- Le Parc Lavoisier
- La zone d'activités Vaubesnard – Ecoparc Dourdan Nord

Entre 2014 et 2022, les enjeux et objectifs ont changé : certains projets ont vu le jour, alors que d'autres ont vu leur programmation évoluer ou ont été remis à plus tard, voire supprimés.

Des extraits cartographiques du PADD et des OAP sont disponibles en annexe du présent document.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Ni la commune de Dourdan, ni la CCDH n'ont adopté un Plan Local de l'Habitat. Le territoire n'est pas soumis à l'article 55 de la loi SRU.

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) DE DOURDAN

La commune de Dourdan s'est dotée en 2014 d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) pour protéger son patrimoine et le caractère historique. L'AVAP est devenue de facto en 2016 un Site Patrimonial Remarquable.

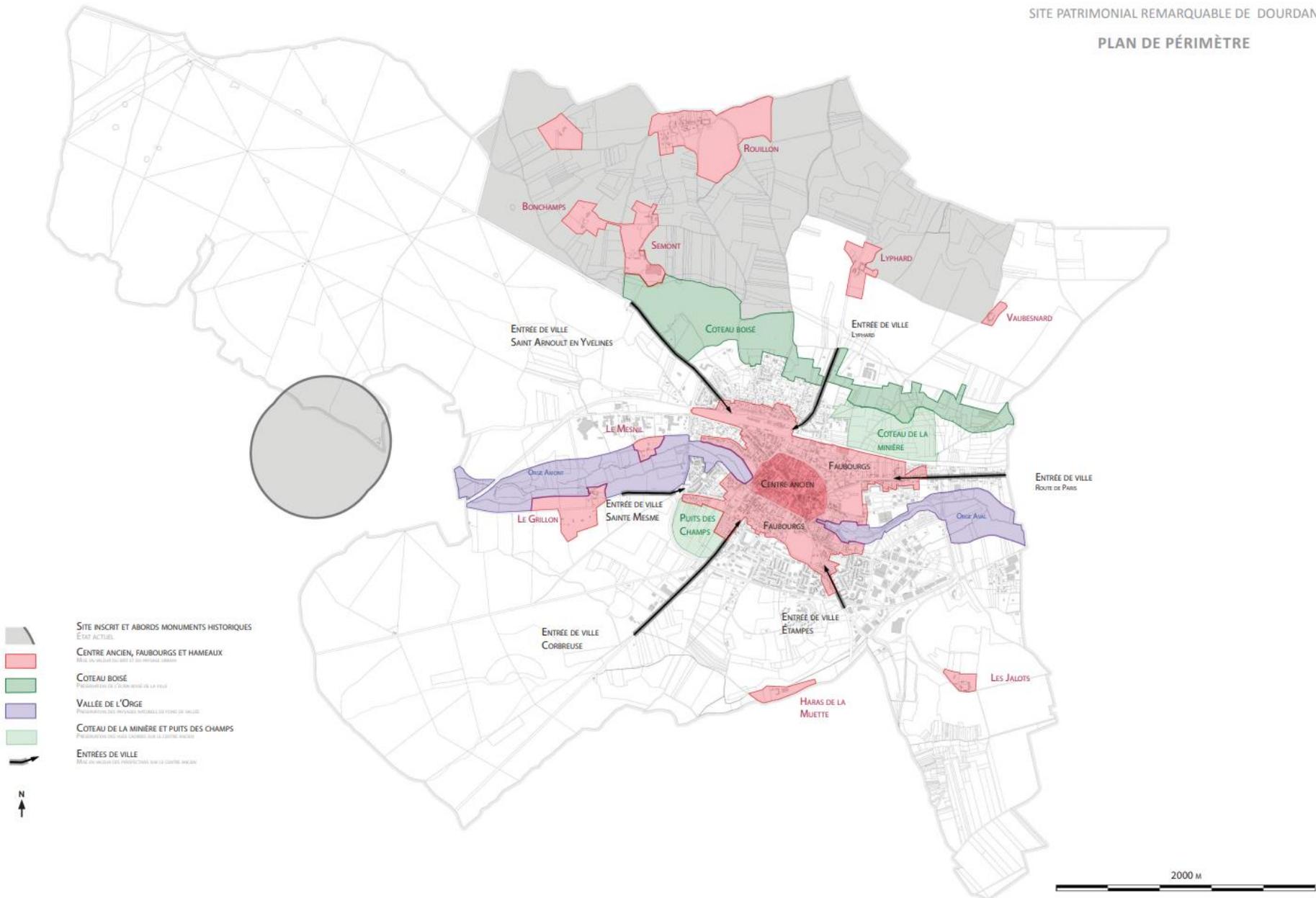
Le dossier de SPR comprend :

- un rapport de présentation auquel est annexé le diagnostic patrimonial
- un règlement
- des documents graphiques

8. SPR de Dourdan - cartographie

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE DOURDAN

PLAN DE PÉRIMÈTRE



DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

ANALYSE AFOM DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL



ATOUS

- Une accessibilité satisfaisante (4 gares RER C, Autoroute A 10 à proximité).
- Un environnement naturel de qualité (forêts, vallées, plateaux).
- Un taux de création d'entreprises important, notamment pour les TPE.
- Présence d'un centre hospitalier, d'une maison de santé communale et de praticiens



FAIBLESSES

- Une concentration de l'offre commerciale et des emplois sur Dourdan.
- Peu de maraîchage et de culture à destination de la consommation locale.
- Pas de maillage de modes doux.
- Une offre de transport collectif qui ne couvre pas tous les besoins de mobilité
- Un bassin principalement résidentiel et tourné vers l'habitat individuel.
- Une offre en logements qui ne permet pas un parcours résidentiel des ménages.
- Manque de généralistes et certains spécialistes
- Concentration des praticiens médicaux et paramédicaux sur Dourdan et Saint-Chéron.



OPPORTUNITES

- Présence d'un pôle commercial : Dourdan
- Territoire en quasi-totalité éligible à la fibre
- Engouement du public pour les circuits courts.
- Un cadre de vie attractif pour les nouveaux habitants



MENACES

- Concurrence des pôles commerciaux proches (Arpajon, Etapes, Rambouillet, ...)
- Des secteurs urbanisés cumulant plusieurs indices défavorables à une bonne qualité énergétique du bâti.
- Un point de fragilité de la trame boisée au sud du territoire.
- Des équipements sportifs sur-occupés et vieillissants.
- Des médecins généralistes proches de la retraite.
- Une forte pression foncière notamment sur les terrains agricoles

ANALYSE AFOM DE LA COMMUNE DE DOURDAN



ATOUTS

- Un patrimoine bâti remarquable et un passé historique prégnant, protégé grâce au SPR
- Un étalement urbain maîtrisé
- Un centre-ville actif, avec peu de vacance et non concurrencé par les zones d'activité
- Un maillage routier et ferroviaire dense
- Un patrimoine naturel remarquable, dense et facilement accessible
- Des équipements sportifs, scolaires et culturels adaptés



FAIBLESSES

- Une offre de logement social majoritairement ancienne et déséquilibrée
- Des espaces publics très orientés pour l'usage routier et difficilement accessibles aux PMR, poussettes...
- Des coupures urbaines ou visuelles
- Un réseau de circulations douces insuffisant et un rôle important de la voiture
- Un solde naturel faible
- Une signalétique peu adaptée
- La présence d'un risque d'inondation de l'Orge



OPPORTUNITES

- Trame bleue à redécouvrir
- Ville courte distance
- Offre de stationnement à réorganiser et à optimiser
- Une forte demande de développement des mobilités douces
- Un développement du télétravail
- Nouveaux arrivants anticipés grâce à des projets immobiliers répondant à une absence ancienne d'offre en collectif privé
- Développement programmé de la zone d'activité nord de Vaubesnard
- Un potentiel touristique
- L'existence de friches urbaines et de foncier mutable



MENACES

- Un risque de surcoût financier ou de blocage lié à la qualité architecturale induite par le patrimoine historique
- Capacité ou non à modifier les comportements et routines
- Un développement des ZAE non cadré
- Des équipements et bâtiments publics vieillissants et énergivores
- Le changement climatique et ses conséquences

ENJEUX POUR LA COMMUNE DE DOURDAN

1. Développer une mobilité plus durable

- Inciter à l'usage des mobilités douces
- Faire cohabiter les différentes mobilités
- Renforcer le pôle Gare de Dourdan : intermodalité, ...

2. Rétablir des liaisons qualitatives et une sociabilité des espaces

- Améliorer les connexions intra et extra communales
- Valoriser l'Orge
- Réduire les coupures visuelles et physiques entre quartiers
- Réduire le sentiment d'insécurité sur l'espace public

3. Valoriser l'espace public et le patrimoine bâti et naturel

- Créer un centre-ville apaisé, conviviale, accessible pour tous (personnes âgées, poussettes, piétons, vélos, ...)
- Guider au mieux par une signalétique adaptée
- Valoriser le patrimoine historique naturel ou bâti

4. Proposer une offre de logement adaptée aux différentes étapes du parcours résidentiel

- Proposer une offre de logements nouvelle, adaptée aux besoins et complémentaire à l'existant
- Accompagner la réhabilitation des logements anciens, des friches ou des parcelles mutables

5. Développer l'offre de services pour les usagers et habitants

- Répondre aux besoins en créant ou développant les équipements publics
- Développer le centre hospitalier

6. Renforcer l'attractivité du territoire

- Soutenir et renforcer le dynamisme économique et commerciale
- Préparer les commerces aux nouveaux besoins pour garantir leur pérennité
- Développer le potentiel touristique

ANALYSES AFOM PAR THEMATIQUES

Sociodémographique



- Une démographie stable
- Une part importante de jeunes notamment en centre-ville
- Un vieillissement de la population maîtrisé par rapport aux communes de la CCDH
- Un territoire qui attire de nouveaux habitants
- Un centre-ville intergénérationnel



- Une fragilité et inégalité économique importante des ménages
- Un processus de vieillissement de la population en cours
- Une augmentation des familles monoparentales
- Une spécialisation de la population : surreprésentation des ménages d'une seule personne



- Phénomène de renouvellement de la population (qui permet a minima un maintien du nombre d'habitants)
- Nouvelles opérations de logements pour attirer une nouvelle population



- Réussir à répondre aux besoins des toutes les strates d'âges
- Baisse de la population
- Baisse de la part des jeunes qui pourrait engendrer des déséquilibres et des fermetures de classes
- Augmentation de la fragilité financière des ménages

ENJEUX

- Conserver une population jeune sur le territoire
- Mettre en place une stratégie adaptée au vieillissement, mais également à la jeunesse du territoire
- Prendre en compte l'accessibilité du centre-ville, des liaisons entre quartiers et l'adaptation des logements
- Tendre vers plus une population plus équilibrée économiquement

OBJECTIFS

- ✓ Adapter l'offre de logements
- ✓ Faire venir des familles et jeunes ménages pour maintenir la population d'enfants
- ✓ Accompagner le maintien à domicile
- ✓ Faire venir plus de classes moyennes

Habitat



- Une stabilité des habitants
- Une offre importante de logements sociaux
- Une attractivité de la ville
- Une réhabilitation énergétique des logements sociaux en cours
- Une offre de logements spécialisés adaptée aux personnes âgées (3 structures)



- Un parc ancien à rénover
- Une offre de logement social majoritairement ancienne et déséquilibrée
- Un risque de dégradation des copropriétés sans syndic
- Peu de propriétaires occupants
- Peu de petits logements privés et HLM au regard de la part importante de petits ménages
- Des logements peu adaptés au vieillissement et handicap



- Un potentiel de logements sous-occupés ou vacants
- Un potentiel de logement à réhabiliter en matière énergétique
- Commune éligible au PINEL et au LLI et non soumise à l'article 55 de la loi SRU



- Une marge de manœuvre limitée par l'Etat dans la programmation de logement social
- Un manque de données

ENJEUX

- Offrir un parcours résidentiel complet aux ménages en complétant l'offre existante par de l'accession sociale
- Corréler la taille des logements aux besoins de la population tout en ayant un équilibre général
- Proposer du logement privé et social pour les classes moyennes
- Avoir des loyers intermédiaires entre ceux du privé et ceux des PLAI/PLUS
- Avoir plus de logements adaptés et compatibles avec le vieillissement de la population

OBJECTIFS

- ✓ Augmenter le nombre de logements sociaux PLS et créer du PLI (ou LLI)
- ✓ Limiter la construction de PLAI et PLS le temps de résorber les écarts
- ✓ Remettre sur le marché les logements vacants
- ✓ Développer l'offre de T1/T2 avec ascenseurs pour diminuer la sous-occupation et améliorer le turnover dans les logements sociaux
- ✓ Adapter la taille des nouveaux logements sociaux à la demande : tendre dans les nouveaux programmes de logements sociaux vers 10% de T1, 25% de T2, 22% de T3, 23% de T4, 11% de T5 et 6% de T6.
- ✓ Proposer plus de T1 et T2 dans le privé pour les jeunes ménages et les personnes âgées, tout en maintenant l'offre de grands logements notamment en centre-ville pour pouvoir loger les familles

Développement économique



- Pôle d'emplois avec des actifs ancrés sur le territoire ou à proximité
- Arrivée de nouveaux habitants avec les nouvelles constructions et le renouvellement de la population
- Centre-ville historique et pittoresque
- De nombreux commerces et artisans



- Part de la population peu aisée importante donc un potentiel de consommation moindre
- Offre incomplète > évasion vers d'autres pôles structurants
- Un espace public qui nuit à l'ambiance d'achat et à l'accès
- Des activités très orientées sur le service



- Un développement des mobilités douces qui peut favoriser la consommation de proximité
- Une place de la voiture à questionner au profit du piéton et du vélo
- Du foncier mobilisable pour du nouveau stationnement
- Un potentiel touristique



- Une disparition du FISAC en 2018
- Difficulté de mise en œuvre d'opérations commerciales via association de commerçants
- Un conflit entre la vision portée par les clients/usagers et les commerçants
- Développement des ZAE au détriment du centre-ville

ENJEUX

- Maitriser le développement des zones d'activités pour éviter la concurrence avec le centre-ville
- Protéger le commerce de détail et l'artisanat
- Améliorer l'attractivité du centre-ville en le rendant plus agréable pour tous les usagers et animé
- Mobiliser les cellules vacantes
- Anticiper le départ à la retraite des artisans et commerçants et former les jeunes
- Attirer des CSP+ pour maintenir un niveau de consommation en centre-ville
- Proposer une offre complémentaire à celle existante pour éviter l'évasion commerciale et maitriser les activités de service dans le centre-ville

OBJECTIFS

- ✓ Réglementer les activités autorisées dans les ZAE et prioriser l'installation en centre-ville : interdiction de la restauration dans les ZAE (en priorité en centre-ville, puis de manière limitée dans le pôle d'Intermarché pour les établissements exigeants de très grandes surfaces); même raisonnement pour les commerces d'équipements de la personne et de la maison.
- ✓ Encadrer les activités servicielles sur certains espaces via le PLU
- ✓ Réaménager l'espace public pour améliorer l'ambiance d'achat, l'accès, le tourisme et la balade urbaine
- ✓ Faire venir des nouvelles enseignes en lien avec les nouvelles habitudes de consommation (local, vélo, ...)
- ✓ Rendre moins visible la vacance
- ✓ Créer une charte d'occupation du domaine public
- ✓ Programmer plutôt du logement privé (accession, PLI) et social (accession sociale et PLS)
- ✓ Implanter des enseignes de loisirs sur le pôle d'Intermarché

- Limiter le développement d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (banque, assurance, agence immobilière, ...), notamment sur la rue de Chartres
- Accompagner les artisans et commerçants dans les nouveaux usages des clients
- Maitriser la place de la voiture en centre-ville
- ✓ Cibler précisément les besoins en digitalisation des commerçants et des clients pour s'adapter aux changements et se démarquer
- ✓ Améliorer la rotation du stationnement et déplacer une partie en périphérie

Mobilité



- Une ville des petites distances
- Une offre de transport en commun dense et diversifiée
- Une offre d'emplois sur Dourdan
- Un nombre important de places de stationnement
- Une faible part de ménages équipés de deux voitures ou plus (27%)



- Absence d'un maillage cyclable
- Un stationnement saturé notamment à la gare de Dourdan et en centre-ville
- Passerelle piétonne au-dessus du chemin de fer pas aux normes et dégradée
- Un espace public plus favorable à la voiture qu'aux modes doux
- Une cadence limitée pour le RER C, TER et bus
- Une dépendance à la voiture



- Proximité des emplois
- Lancement du TAD
- Forte demande de développement des mobilités douces
- Contexte national propice au développement des mobilités alternatives



- Faiblesses des financements par rapport aux coûts de création d'un réseau cyclable
- Difficulté de la population à modifier ses comportements et routines
- Conflits d'usage entre les différents modes

ENJEUX

- Développer l'usage des mobilités douces notamment dans les déplacements du quotidien
- Maitriser la place de la voiture en centre-ville, pour permettre aux piétons et aux vélos d'y avoir leur place
- Rendre l'espace public accessible à tous : poussette, famille et PMR
- Garantir les connexions entre tous les quartiers de la ville
- Faire de l'Orge un cheminement est-ouest

OBJECTIFS

- ✓ Doter la commune et le territoire communal d'un réseau cyclable continu, cohérent et sécurisé
- ✓ Développer des services nouveaux : trottinette en libre-service, stationnements sécurisés, ...
- ✓ Développer du stationnement en périphérie pour libérer une partie de l'espace public du centre-ville pour d'autres usages
- ✓ Tendre vers un espace public plus accessible aux PMR et confortable
- ✓ Accroître le nombre de stationnements pour vélo et créer des stationnements pour vélo sécurisés

Environnement



- Une trame verte et bleue riche et préservée
- La présence d'espaces naturels sensibles
- L'existence d'une « rocade » autour de la ville
- Une amélioration de la qualité de l'air



- Une topographie importante
- Une exposition aux risques d'inondation de l'Orge
- Des bâtiments publics nombreux et vieillissants
- Dépendance à la voiture et un trafic routier générateur de CO²



- Un engouement pour les mobilités douces
- Des cofinancements pour rénovations de bâtiments et la mobilité douce



- Changement climatique et ses conséquences
- Difficulté de la population à modifier ses comportements et routines
- Des conflits potentiels entre les objectifs environnementaux et de préservation architecturale

ENJEUX

- Valoriser davantage la trame verte et bleue
- Développer les mobilités douces
- Maîtriser l'emprunte énergétique notamment des bâtiments publics
- Réduire l'impact du changement climatique

OBJECTIFS

- ✓ Mettre en place le schéma directeur des mobilités douces : réseau cyclable, signalétique, stationnement
- ✓ Programmer la rénovation énergétique des bâtiments publics
- ✓ Prendre en compte la hausse des températures dans les aménagements de la ville

Accès aux équipements et services



- Une offre importante qui en fait un centre structurant
- Des locaux communaux disponibles pour permettre des réorganisations



- Certains services publics absents du territoire même intercommunal
- Des transports en commun peu efficaces (longs) pour les trajets vers le reste de la banlieue (notamment Evry et Etampes)



- Installer une France Services sur Dourdan



- Fermeture de services publics

ENJEUX

- Améliorer l'accès et l'accompagnement des usagers dans leurs démarches notamment avec le développement de la dématérialisation
- Faire venir de nouveaux praticiens notamment médecins généralistes, sage-femme, gynécologues,...
- Maintenir l'offre de services actuelle et la développer
- Sanctuariser l'ensemble des spécialités de l'Hôpital et en développer de nouvelles, autour d'une offre cohérente avec les besoins de la population
- Créer les conditions pour accueillir de nouveaux professionnels de santé

OBJECTIFS

- ✓ Ouvrir une France Services et la développer
- ✓ Développer le pôle médical autour de la maison médicale en dotant la commune d'une offre d'IRM tout en résolvant la vacance de l'ancienne Maison départementale des solidarités
- ✓ Développer la police municipale en leur offrant des locaux aux normes
- ✓ Trouver des locaux privés ou publics, neufs ou anciens pour accueillir de nouveaux praticiens

Tourisme



- Un patrimoine bâti et naturel riche : monuments historiques, Orge, Espaces naturels et forestiers, ...
- Une structure tourisme existante : Dourdan tourisme
- Des évènements récurrents
- Une proximité avec le parcours Véloscénie
- Un château du XIIIème siècle situé en plein centre-ville



- Une absence de signalétique directionnelle et des parcours touristiques
- Une hétérogénéité des panneaux d'information historique/touristique
- Une présence importante de la voiture
- Un accès payant depuis l'autoroute
- Une faible identification de Dourdan à l'échelle francilienne



- Période actuelle de questionnement sur la place de la voiture en hypercentre
- Label Pays ou ville d'art et d'histoire
- Développement du vélo et de la signalétique vélo/mobilité douce
- Un potentiel important avec les fossés et la cour du château



- Concurrence avec d'autres sites touristiques
- Crises sanitaires

ENJEUX

- Faire connaître et mieux identifier Dourdan comme destination historique et touristique au niveau francilien
- Améliorer la signalétique
- Mieux identifier le patrimoine existant et passé
- Valoriser et développer les parcours touristiques au travers de la signalétique et des aménagements

OBJECTIFS

- ✓ Faire de la gare une entrée de ville valorisée et profiter de la présence du TER et RER
- ✓ Créer une ambiance en hypercentre pour donner aux habitants et aux touristes de venir et de s'y balader
- ✓ Voir et suivre l'Orge plus facilement
- ✓ Mettre en place une signalétique

ANALYSES THEMATIQUES DETAILLEES

Dynamiques sociodémographiques

Une population stable

Le territoire de la CCDH compte 26 160 habitants en 2019.

La commune de Dourdan représente 40% des habitants de l'intercommunalité. Seul 7% de la population vit dans des villages de moins de 1 000 habitants.

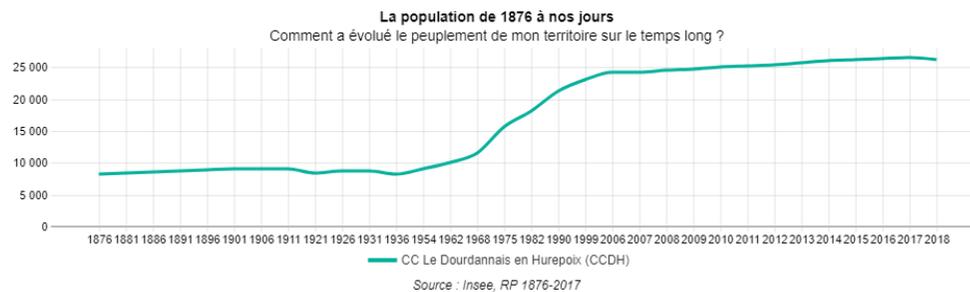
Toutes les communes du territoire ont connu une forte augmentation de leur population dans les années 60-75. Depuis 2006, l'augmentation est moins forte, voire stabilisée.

Entre 2013 et 2019, la population de la CCDH a augmenté de seulement 0,4%⁶. 4 communes ont perdu des habitants (Corbreuse et Sermaise [-0,4%] ; Saint-Cyr-sous-Dourdan [-1,2%] et Richarville [-0,3%]). Les autres ont vu leur nombre d'habitants augmenter :

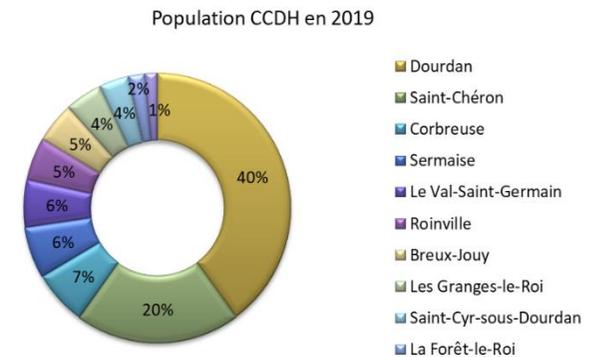
- Saint-Chéron: +1,3%
- Breux-Jouy et Le Val-Saint-Germain : +0,7%
- Roinville : 0,6%
- La Forêt-le Roi : +0,5%
- Les Granges-le-Roi : +0,3%
- Dourdan : +0,2%

Depuis 2017, certaines communes comme Dourdan connaissent une petite inflexion de la population. Ce phénomène devra être surveillé pour voir s'il se confirme ou s'il représente une simple variation ponctuelle.

9. Evolution de la population de la CCDH - Insee Observatoire des territoires 2018

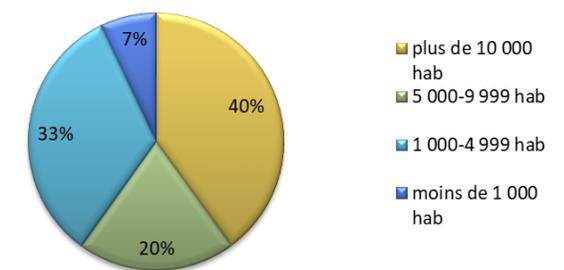


10. Population de la CCDH en 2019 - Insee



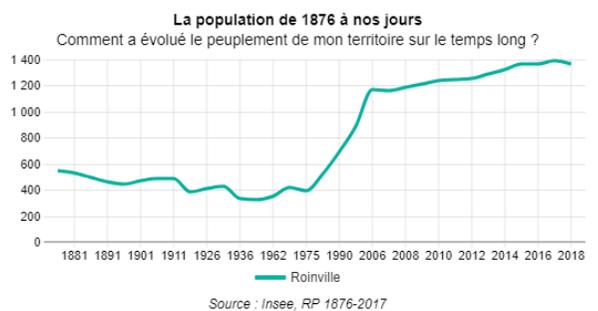
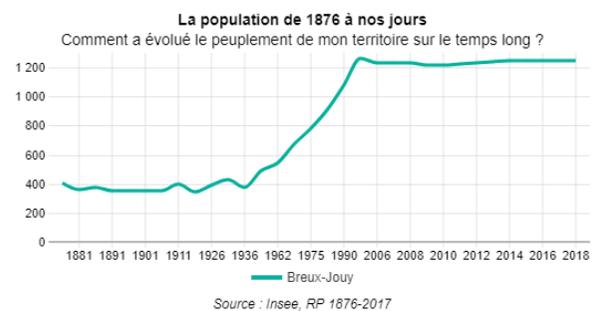
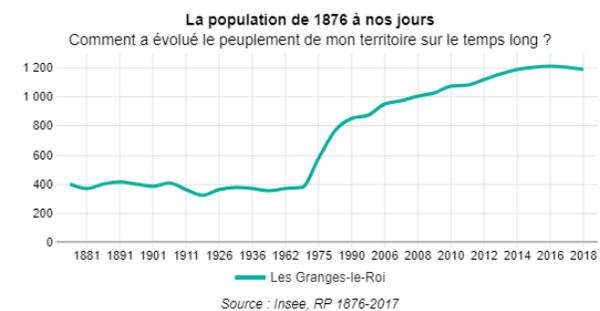
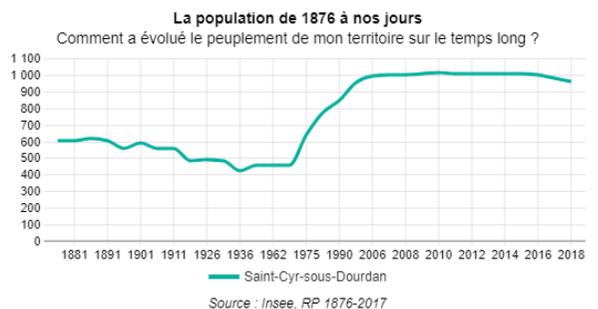
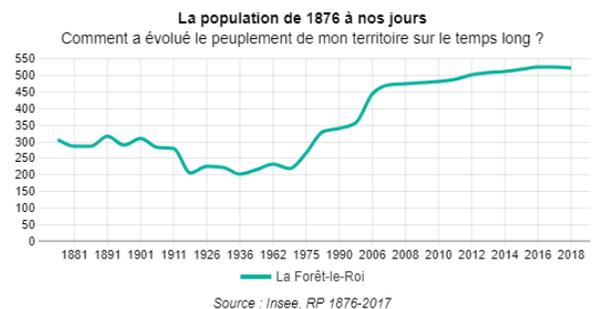
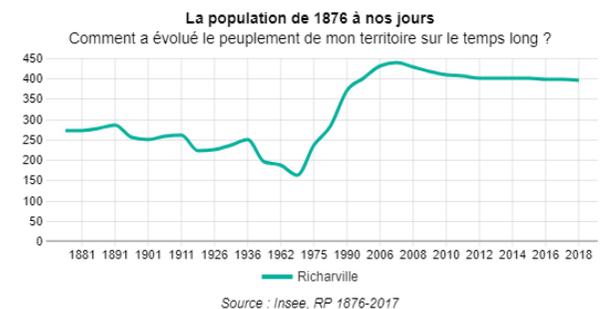
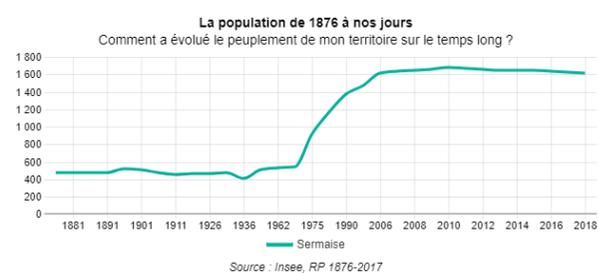
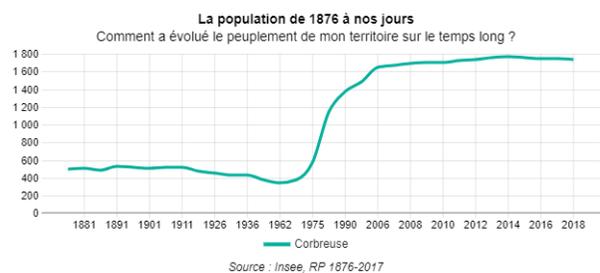
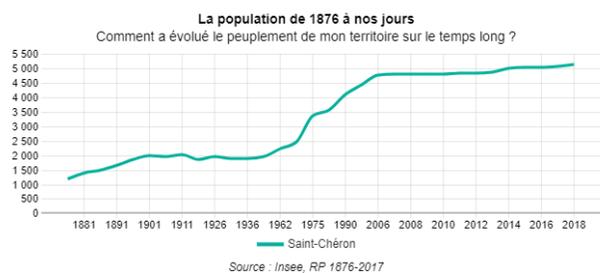
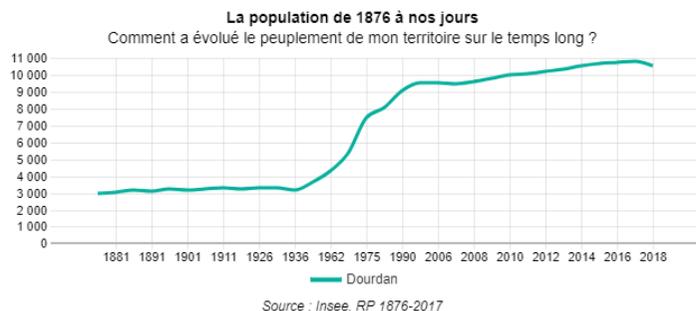
11. Population par taille de commune - Insee

Part des habitants de l'intercommunalité vivant dans une commune de ... (RP 2019)



⁶ Insee RP 2019

12. Evolution de la population par ville



Une densité de population faible et inégale

La densité de population, données en habitants/km² est un indicateur important de vulnérabilité d'un territoire face au changement climatique. L'ADEME estime qu'entre 100 et 500 hab/km² la vulnérabilité est « moyenne », qu'elle est « importante » entre 500 et 1000 hab/km² et « très importante » lorsqu'elle est supérieure à 1000 hab/km². C'est un indicateur dit d'exposition.

La densité moyenne de la CCDH est de 183 habitants au km² soit un classement « dans le bas » de la vulnérabilité « moyenne ». Il est à noter que 3 communes ont une densité moyenne supérieure à 200 hab/km² : Saint-Chéron avec 457,9 hab/km², Dourdan avec 341,1 hab/km² et Breux-Jouy avec 275,6 hab/km². Cependant, ces niveaux de densité restent largement inférieurs à ceux constatés dans les territoires plus urbains de la région (dont la densité moyenne est de 1011 hab/km²).

Un solde naturel faible

L'augmentation du nombre d'habitants est liée sur nos territoires au solde naturel. Pour autant, on constate que les soldes naturels de Dourdan et du Dourdannais sont très inférieurs à celui de l'Essonne. Contrairement à leurs soldes migratoires qui sont bien supérieurs à celui de l'Essonne.

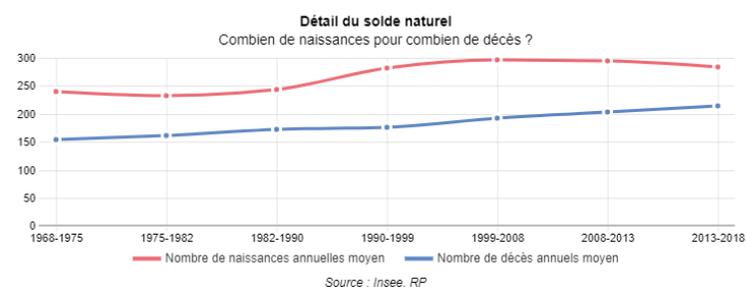
Le détail du solde naturel indique que le nombre moyen de naissances annuelles diminue sur Dourdan, alors que le nombre moyen de décès annuels augmente. Ces dernières sont relativement faibles en volume, mais peuvent laisser supposer une baisse du solde naturel dans les années à venir.

En 2021, on constatait sur Dourdan une baisse du nombre d'écoliers : perte de 16 écoliers sur la commune. Lors de cette rentrée, toutes les écoles sauf l'école maternelle J-F Regnard avait perdu des écoliers. L'école la plus touchée était l'école Charles PEGUY (école pour le nord de la ville, l'avenue de Paris et la résidence sociale du Parterre). A la rentrée de 2022, la commune de perd plus d'écolier : gain de 16 écoliers. Cependant, on constate que l'école maternelle J-F Regnard et l'école Charles Peguy perdent toujours des élèves (9 pour la première et 7 pour la seconde). L'école qui gagne le plus d'écoliers est celle de George Leplâtre (+19 élèves). Le phénomène est donc à surveiller.

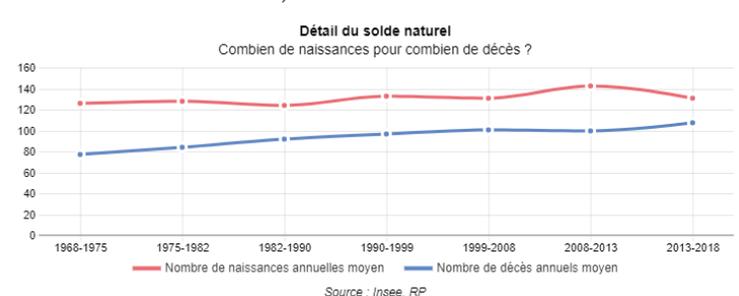
13 Dynamiques naturelles et migratoires, Source : INSEE RP 2013-2018

Indicateurs	Dourdan	CCDH	Essonne
Taux d'évolution annuel de la population	0,42	0,45	0,67
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire apparent	0,18	0,18	-0,19
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel	0,23	0,27	0,87

14 Détail du solde naturel de la CCDH, source INSEE



15 Détail du solde naturel de Dourdan, source INSEE



Un vieillissement de la population

Entre 1968 et 2018, la part des plus de 70 ans a fortement augmenté :

- Au niveau départemental : 5,9% en 1968 et 10,4% en 2018.
- Sur la CCDH : 8,6% en 1968 contre 13,3% en 2018.
- Sur Dourdan : 9,1% en 1968 contre 14% en 2018.

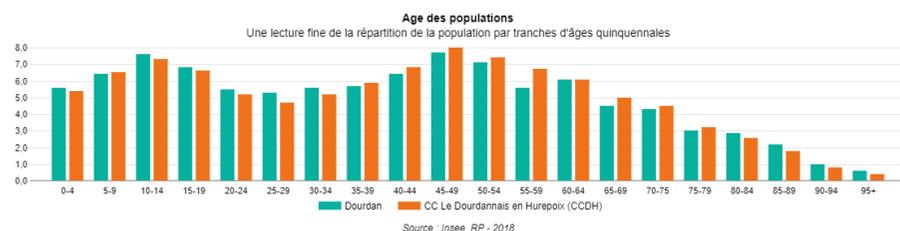
En 2019, environ 18% de la population de la CCDH et 18,7% de la population de Dourdan a plus de 65 ans. Cette part est inférieure à la moyenne française (19,9%).

On note que la part des plus de 70 ans est plus importante sur Dourdan et la CCDH qu'à l'échelle départementale. L'indice de vieillissement du département est de 55. Alors que pour Dourdan et l'intercommunalité, on compte 70 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans.

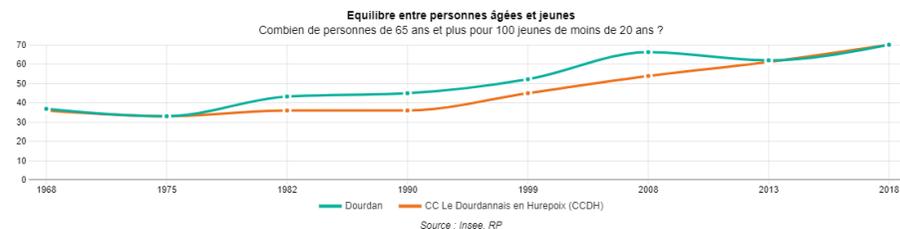
Sur le territoire intercommunal, il existe des disparités entre les différentes communes : 25% de la population de Richarville a plus de 65ans, contre seulement 15% pour la Forêt-le-Roi.

En outre, il y a également de fortes disparités entre les iris⁷ de Dourdan : l'iris de la Croix Saint-Jacques⁸ et celui du Potelet comptent une part importante de personnes âgées. Les iris du centre-ville et du Parterre ont une population plus jeune. Pour autant, quand on regarde précisément le lieu de résidences des plus de 65 ans, on constate qu'ils résident surtout dans l'iris de la Croix Saint-Jacques et celui du centre-ville. Cela s'accroît lorsque l'on parle des plus de 75 ans qui habitent majoritairement dans le centre-ville (29%)⁹.

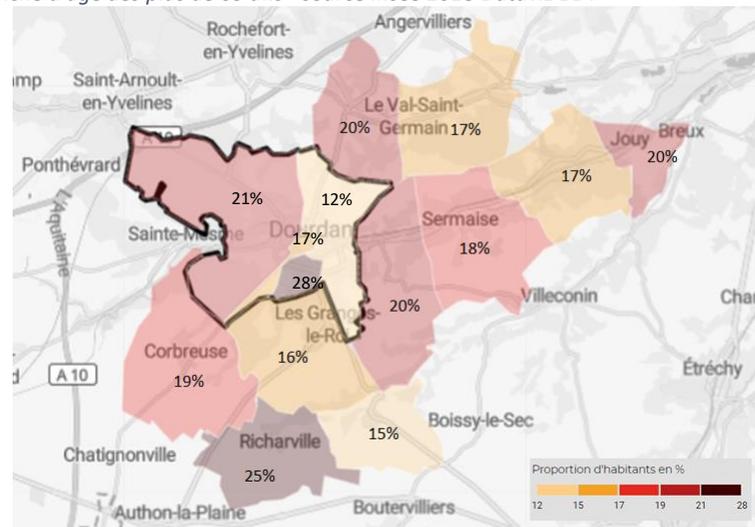
16. Population CCDH et Dourdan par âge - observatoire des territoires



17. Equilibre entre personnes âgées et jeunes - Observatoire des territoires



18: Tranche d'âge des plus de 65 ans - source Insee 2018 Dataviz BDT



19: Lieu de résidence des personnes âgées (par Iris) – source : INSEE 2017

	65 ans et plus	75 ans ou plus	Nb. de structure pour pers. âgées
Le Parterre	22%	19%	1 (réalisée après 2017)
La Croix Saint-Jacques	27%	25%	
Le Centre-Ville	27%	29%	1 (avant 2017)
Le Potelet	24%	27%	2

⁷ Pour rappel, les iris sont un découpage de l'INSEE qui ne correspond pas à celui des quartiers.

⁸ Qui regroupe les quartiers du Madre, du Hameaux Saint Jacques et une partie de la croix Saint Jacques

⁹ Attention ces chiffres de 2017 ne tiennent pas compte des nouveaux projets d'EHPAD et de la fermeture de la maison de retraite de l'Hôtel Dieu, réalisés après le recensement de 2017.

Une population jeune

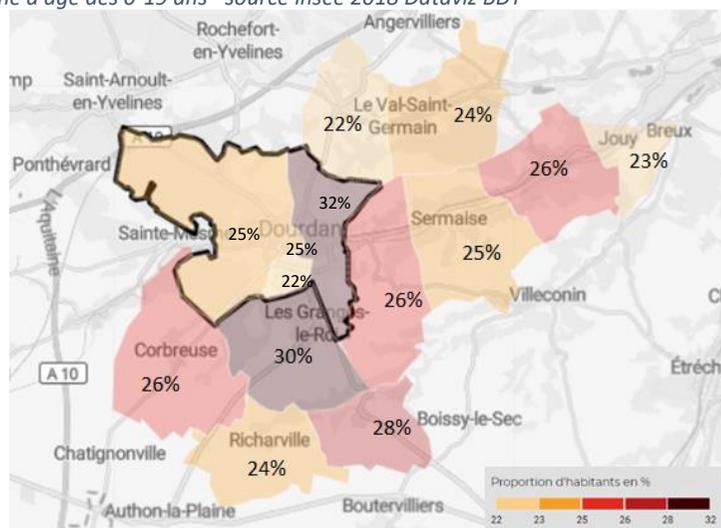
En 2018, 26,4% de la population du département avait moins de 20 ans. Il en va de même pour la population de Dourdan. Quant à la CCDH, 25,8% de sa population à moins de 20 ans.

Comparée à la CCDH, la commune de Dourdan compte plus de jeunes et jeunes adultes (moins de 34 ans) et de personnes très âgées (de plus de 80 ans), mais moins de 35-79 ans. Ce constat est typique des villes centres qui sont plus attractives pour les jeunes et les personnes âgées alors que les villages et villes en périphérie attirent plus de familles.

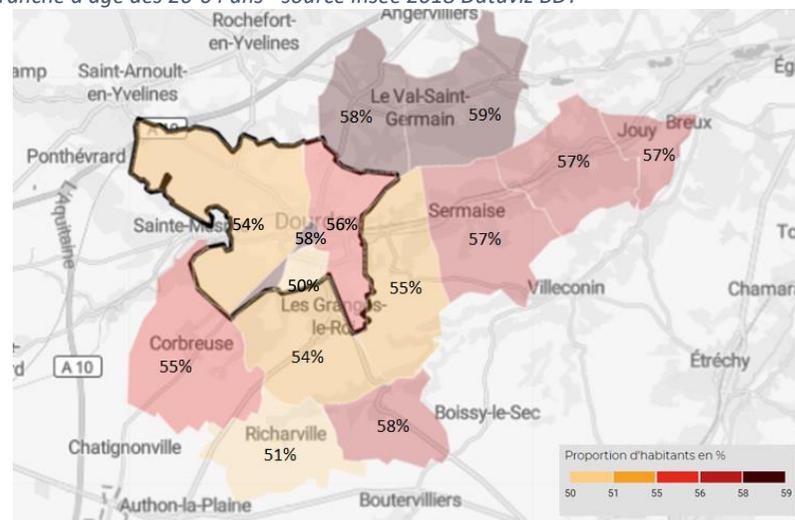
Quelle est la commune qui compte, dans sa population, la part la plus importante de :

- 0-19 ans ? Les Granges-le-Roi (30%)
- 20-64 ans ? Le Val-Saint-Germain (59%)

20: Tranche d'âge des 0-19 ans - source Insee 2018 Dataviz BDT



21: Tranche d'âge des 20-64 ans - source Insee 2018 Dataviz BDT

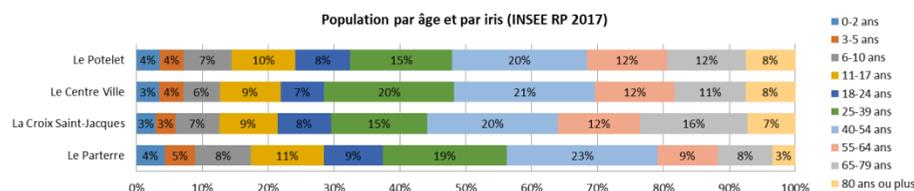
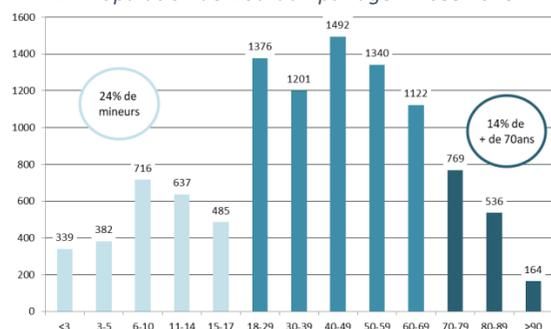


Dourdan compte 27% de 0-19ans, 56% de 20-64 ans et 17% de 65 ans et plus. Il existe des disparités entre les de Dourdan :

Au niveau de la jeunesse, on note qu'il y a peu de disparités entre les iris de Dourdan (INSEE RP 2017). Chaque iris compose environ : 3 à 4% de 0-2ans ; 3 à 5% de 3-5 ans ; 6 à 8% de 6-10 ans et 9 à 11% de 11-17 ans
C'est l'iris du Parterre qui compte à chaque fois les taux les plus élevés. Cela est sûrement lié à la création ces dernières années d'un nouveau quartier pavillonnaire. Alors que les autres quartiers pavillonnaires datent des années 60-70.

C'est à partir de 25 ans que les écarts entre iris se creusent.

22. Population de Dourdan par âge - Insee 2018



Une fragilité des ménages accentuée sur Dourdan

Les ménages seuls et âgés et les familles monoparentales

Dourdan est caractérisé par une part importante de ménages d'une seule personne (39,4% des ménages), alors que sur la CCDH 68,7% des ménages sont des familles (couples sans enfant, couples avec enfants ou familles monoparentales). Depuis 2008, on constate une augmentation du nombre de ménages d'une seule personne sur la CCDH et sur Dourdan.

Ce sont surtout les plus âgées qui vivent seuls : sur Dourdan en 2019, parmi les plus de 80 ans, 57,8 % vivent seuls (48% à l'échelle de la CCDH).

23 Sur Dourdan, personnes de + de 15 ans vivant seules selon l'âge – pop. des ménages (INSEE 2019)

en %	2008	2013	2019
15 à 19 ans	0,8	0,7	0,5
20 à 24 ans	12,1	10,2	10,2
25 à 39 ans	16,3	15,7	15,9
40 à 54 ans	14,6	16,3	17,6
55 à 64 ans	19,8	25,9	26,9
65 à 79 ans	28,4	28,7	33,5
80 ans ou plus	52,3	51,6	57,8

Sachant que seulement 14,4% des plus de 75 ans vivent dans un établissement pour personnes âgées¹⁰, cela laisse supposer potentiellement un enjeu sur le maintien à domicile et la sous-occupation des logements.

En outre, concernant les familles monoparentales, leur part a augmenté aussi bien à Dourdan que sur l'ensemble de la CCDH.

24 Taille des ménages - source : INSEE RP

Indicateurs	Dourdan		CCDH	
	2008	2018	2008	2018
Part des ménages d'une seule personne (%)	33,9	38,7	25,6	29,7
Part des ménages dont la famille principale est formée d'un couple sans enfant (%)	25,1	20,9	27,7	26,5
Part des ménages dont la famille principale est une famille monoparentale (%)	11,1	14,4	9,4	11,2
Part des ménages dont la famille principale est formée d'un couple avec enfant(s) (%)	27,8	24,2	35,7	31,4

Revenus et pauvreté

¹⁰ L'indicateur est la part de la population des 75 ans et plus vivant dans un service ou établissement de moyen ou long séjour, une maison de retraite, un foyer ou une résidence sociale – INSEE 2018.

Revenus et impôt

En termes de revenu disponible (par unité de consommation), 50% des ménages dourdannais gagnent moins de 22 530€ par an en 2019. C'est inférieur à la moyenne intercommunale et essonnienne.

Néanmoins, on constate une amélioration depuis 2012 (20 406€/en en 2012, soit +10%). Parallèlement, le revenu disponible de la CCDH n'a augmenté que de 8,7%.

Avec une part des ménages fiscaux imposés (impôt sur le revenu) supérieure à 71%, le territoire de la CCDH se classe parmi les territoires aisés. Pour la région Ile-de-France cette part est de 69,2 % et pour l'Essonne de 70,1%.

On constate que Dourdan a une part inférieure (comparable à celle de la ville d'Arpajon par exemple).

Inégalité

Le rapport interdécile à Dourdan est de 3,2 alors qu'Etampes par exemple à un rapport de 3. Cela signifie qu'il y a une plus grande inégalité entre les 10% les plus pauvres et les 10% les plus riches.

Pauvreté

A cela s'ajoute un taux de pauvreté de 13% sur Dourdan (comparable à la moyenne Essonnienne). C'est un taux important par rapport au territoire intercommunal, mais si on le compare au taux d'Arpajon (19%) par exemple il est plus faible. Sur Dourdan, ce sont les 30-39 ans qui sont touchés par la pauvreté avec un taux à 22%.

Ce taux de pauvreté est stable depuis minimum 2012.

En 2019, on compte 240 allocataires du RSA sur la commune de Dourdan et 84 sur la commune de Saint-Chéron. Sur Dourdan cela représente 36,7/1000 habitants de 15-64 ans. En 2020 sur Dourdan, on compte :

- 923 allocataires d'une aide au logement :
 - o 110 bénéficient de l'allocation de logement familiale
 - o 160 bénéficient de l'allocation de logement social
 - o 653 bénéficient de l'aide personnalisée au logement
- 218 allocataires de l'allocation aux adultes handicapés (AAH)

En 2020, sur Dourdan 21,2% des allocataires ont des ressources qui sont constituées à plus de 50% des prestations de la CAF.

Revenus	CC Le Dourdannais en Hurepoix (CCDH) (249100595)	Dourdan (91200)	Essonne (91)
Nombre de ménages fiscaux en 2019		10 669	4 558
Part des ménages fiscaux imposés en 2019, en %		71,9	65
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2019, en euros		25 400	22 530
Taux de pauvreté en 2019, en %		8,2	13

Avertissement : Pour des raisons de secret statistique, certains indicateurs peuvent ne pas être renseignés. A cause de l'absence de données de certains DOM, le niveau France n'est pas disponible (voir les données niveau France métropolitaine).

Sources : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Cmsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2021

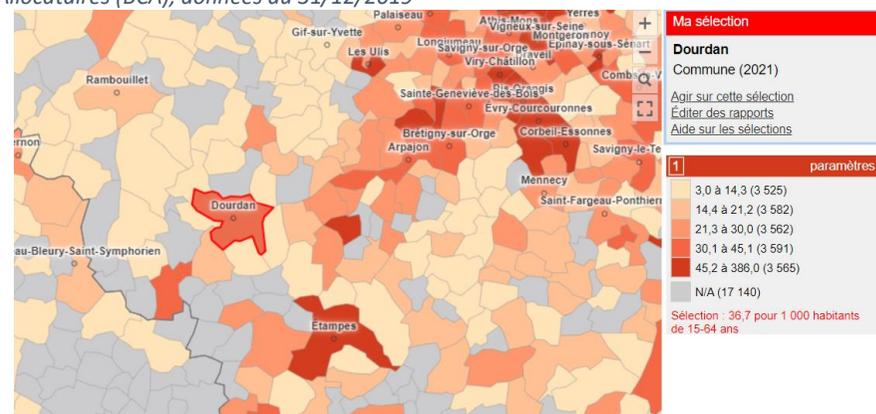
REV T3 - Distribution des revenus disponibles de l'année 2019

	2019
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	22 530
Rapport interdécile (sans unité)	3,2
1er décile (en euros)	12 070
9e décile (en euros)	38 620

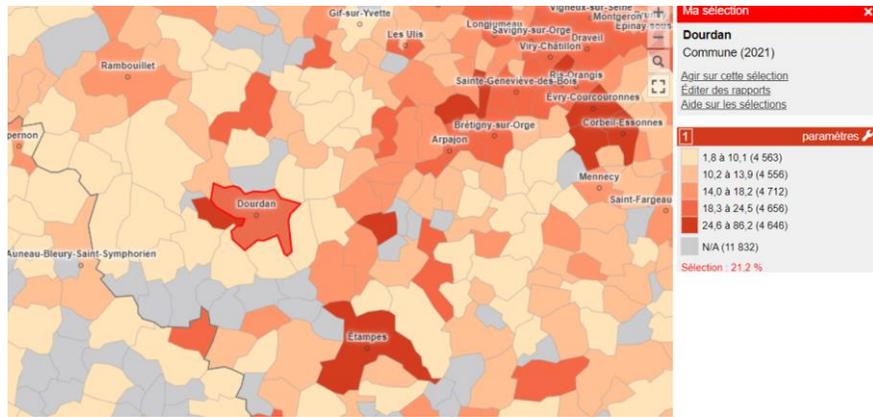
Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Cmsa, Fichier localisé social et fiscal (FILOSoFi) en géographie au 01/01/2022.

25. Part des allocataires du RSA sur 1000 habitants CNAF-DSER, FILEAS Base Communale Allocataires (BCA), données au 31/12/2019



26. Part des allocataires dont les ressources sont constituées à plus de 50% des prestations CAF – 2019



Habitat

Classements

SRU et zone carencée

Les seuils de logements sociaux imposés par l'article 55 de la loi SRU ne s'applique pas sur le territoire de la CCDH, car les communes n'appartiennent pas à une agglomération ou intercommunalité de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Zone tendue

Seule la commune de Breux-Jouy est classée en « zone tendue ». Cela signifie que sur le reste du territoire de la CCDH :

- les communes ne peuvent pas instaurer la taxe sur les logements vacants (TLV), mais uniquement la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)
- La majoration de plein droit de la taxe foncière sur les terrains non bâtis (TFNB) constructibles ainsi que le droit du locataire à un préavis d'un mois et l'encadrement des loyers (logement vide ou meublé) ne s'appliquent pas

Zonage ABC

Défini à l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage conventionnellement appelé ABC effectue un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements ». Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : Abis, A, B1, B2 et C. Les zones caractérisées par un déséquilibre sont les zones Abis, A, B1 et B2. La zone C est dite non tendue.

Communes de la CCDH situées en zonage A :

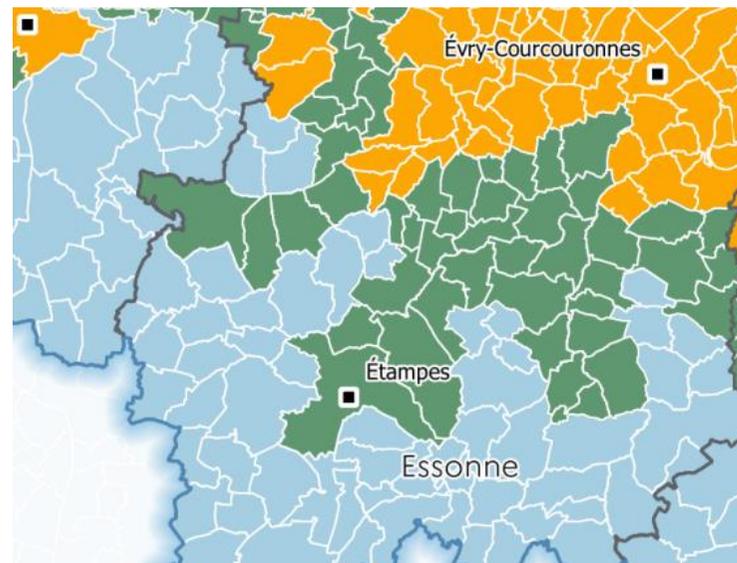
- Breux-Jouy

Communes de la CCDH situées en zonage B1 :

- Dourdan
- Roinville
- Sermaise

- Saint-Chéron

Communes de la CCDH situées en zonage B2 : les 6 autres communes de la CCDH.



27 Extrait du zonage ABC de l'IDF au 02-2022

Les dispositifs Pinel et Duflot s'appliquent¹¹ aux logements situés en zone A, A bis ou B1. Le plafond des loyers mensuels par m² est limité en fonction du zonage (exemple 10,55€/m² en 2022 en zone B1). Des logements en locatif intermédiaire (LLI) peuvent être créés en zones Abis, A et B1, mais pas en B2.

Le zonage détermine également :

- le revenu maximum pour avoir droit à un logement social (HLM) et le revenu maximum pour avoir droit au prêt à taux zéro (PTZ) ou au prêt d'accès sociale (PAS)
- pour un bailleur (bail d'habitation), le droit à une réduction d'impôt et les plafonds des loyers (dispositif Pinel à partir du 1er octobre 2014) ;
- pour le bailleur d'un logement conventionné avec l'ANAH : le droit à une déduction fiscale sur les revenus fonciers, le revenu maximum du futur locataire sauf en Outre-mer, le loyer initial maximum.

¹¹ Réduction d'impôt si vous avez réalisé des investissements locatifs

Caractéristiques de l'habitat

Type d'occupation

Le territoire intercommunal et la commune de Dourdan se caractérisent par une grande majorité de résidences principales. Les résidences secondaires ne sont pas une problématique.

28. Comparatif logement entre Dourdan, la CCDH, l'Essonne et la France

Logement	Dourdan (91200)	CC Le Dourdannais en Hurepoix (CCDH) (249100595)	Essonne (91)	France (1)
Nombre total de logements en 2019	5 162	12 367	570 417	36 506 217
Part des résidences principales en 2019, en %	89,2	87,3	91,7	82,1
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2019, en %	2,1	5,3	1,7	9,7
Part des logements vacants en 2019, en %	8,7	7,4	6,6	8,2
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2019, en %	43,3	65,2	58,7	57,5

Source : Insee, RP2019 exploitation principale en géographie au 01/01/2022

Plus de 65% des ménages de la CCDH sont propriétaires de leur résidence principale en 2019. Ce taux tombe à 43,3% à Dourdan (taux très inférieur à la moyenne essonnienne).

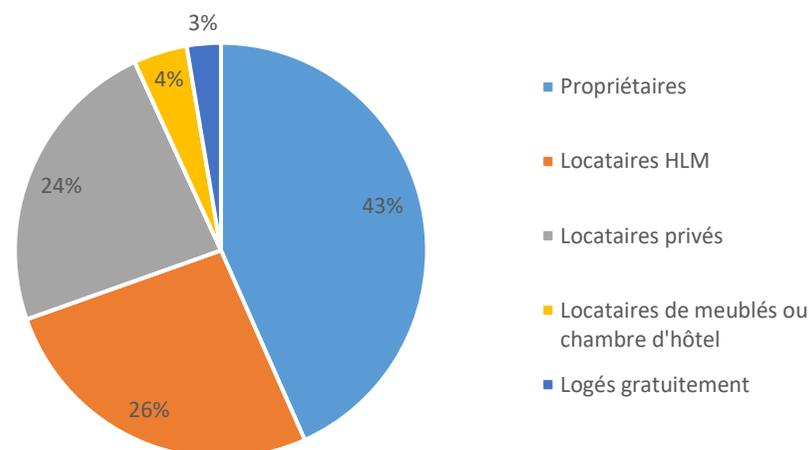
Sur Dourdan :

- les propriétaires de leur résidence principale occupent majoritairement des maisons (78%)
- on compte plus de résidences principales occupées par des locataires de logements sociaux que de logements privés
- 3119 personnes vivent dans un logement social, contre 2310 dans un logement privé¹²

D'après l'Insee en 2019 :

- Les propriétaires occupent principalement des T6 et T5
- Les locataires du privé occupent principalement des T2 et T3
- Les locataires HLM occupent principalement des T4 et T3
- Les T1 sur Dourdan sont surtout occupés par des locataires du privé.

29. Dourdan - Résidences principales selon le statut d'occupation (Insee RP2019)



Typologie et taille des logements

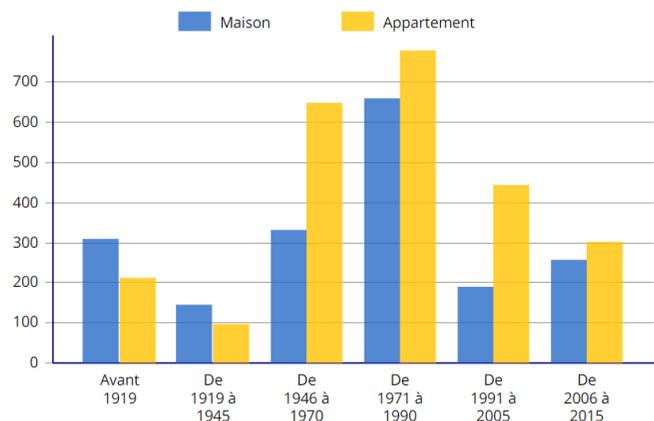
En 2019, 64,1 % des résidences principales sur la CCDH sont des maisons, contre 40,1% sur Dourdan.

La commune de Dourdan est composée notamment de grands logements : plus de 30% des résidences principales ont plus de 5 pièces. On compte seulement 8% de T1 et 15% de T2, alors que cette typologie permet de loger les jeunes et les personnes âgées.

- Ce sont les maisons de 80-100m² qui sont le plus représentées : 31% des maisons
- 60% des maisons ont plus de 5 pièces
- 50% des maisons font plus de 100m²
- Concernant les appartements on compte surtout des T3 (33% des appartements) et les appartements de 60-80m² (37,5%) et les 40-60m² (28%).

¹² Insee RP 2019

Sur la CCDH, les logements les plus anciens concernent des maisons. Ce constat est partagé sur Dourdan, néanmoins on compte tout de même 312 appartements en résidences principales construits avant la 2nde Guerre mondiale.



34 Dourdan - Résidences principales en 2019 selon le type de logement et la période

Sur-occupation

La sur-occupation (ou surpeuplement) des logements n'est pas un enjeu sur le territoire de la CCDH et sur Dourdan. En 2019, l'INSEE estime qu'environ 3,9% des logements sur la CCDH sont suroccupés et 5,2% sur Dourdan (hors studios occupés par une personne).

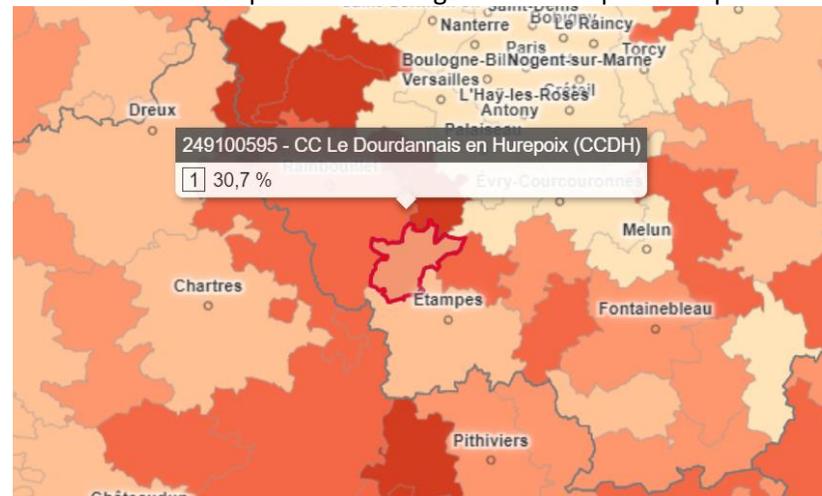
S'il manque deux pièces ou plus, le logement est dit en surpeuplement accentué : sur la CCDH, le taux est seulement de 0,8% (en 2018). Pour comparaison, ce taux est à 1,4% sur l'EPCI Cœur d'Essonne et de l'Etampois.

Sous-occupation

Contrairement à la sur-occupation, la sous-occupation est un enjeu sur le territoire de la CCDH. On parle de sous-peuplement modéré si le logement compte une pièce de plus que la norme, de sous-peuplement prononcé s'il compte deux pièces de plus et de sous-peuplement très accentué s'il compte au moins trois pièces de plus.

Le pourcentage de résidences principales en situation de sous-occupation accentuée est de 30,7% en 2018.

Sur Dourdan en 2019, 45% des résidences principales occupées par des personnes de 80 ans et plus sont des logements de 4 pièces et plus.



35 Sous-occupation très accentuée des résidences principales (%) 2018

Accessibilité PMR des logements

A ce jour, seule la présence d'un ascenseur est connue. En 2019 à Dourdan, seulement 397 résidences principales (soit 8,6%) sont équipées d'un ascenseur. Cela concernent quasiment que des appartements (seule 1 maison possède un ascenseur). 23% des résidences principales en location privée (non meublée) possèdent un ascenseur et ce taux descend à 1,3% pour les locations sociales (HLM).

Ce manque important de logements équipés d'ascenseurs doit expliquer en partie la sous-occupation : les personnes âgées par exemple ne doivent pas trouver de logements adaptés.

36 Logement et ascenseur sur Dourdan

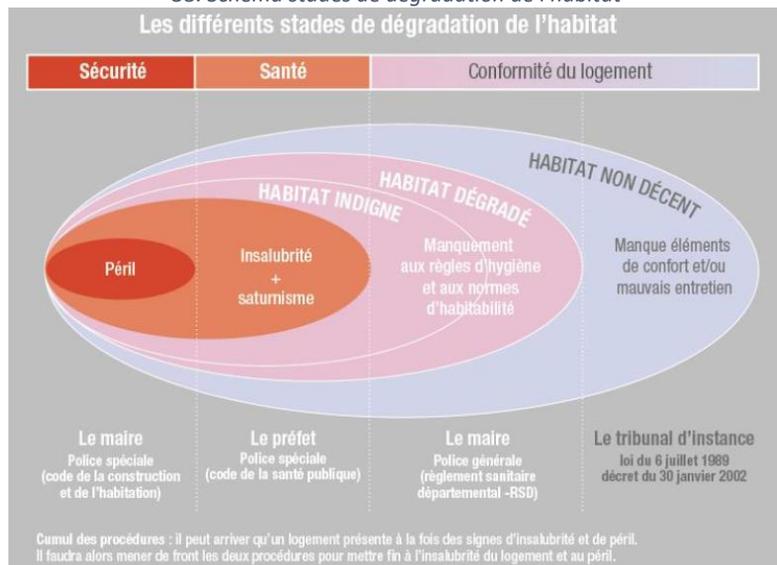
37. Dourdan - Equipement en ascenseur des résidences principales par statut d'occupation - Insee 2019

	Avec ascenseur	Sans ascenseur	Ensemble
Propriétaire	101	1 894	1 995
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM	251	831	1 082
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM	16	1 194	1 210
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel	28	166	194
Logé gratuitement	0	123	123
Ensemble	397	4 207	4 604

Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

Habitat indécent, dégradé, insalubre et en péril

38. Schéma stades de dégradation de l'habitat



Sur Dourdan :

On compte aucun arrêté de péril en cours, ni aucun arrêté d'insalubrité. Le dernier datait de 2009 et a été levé en 2022 (logement vétuste, travaux réalisés).

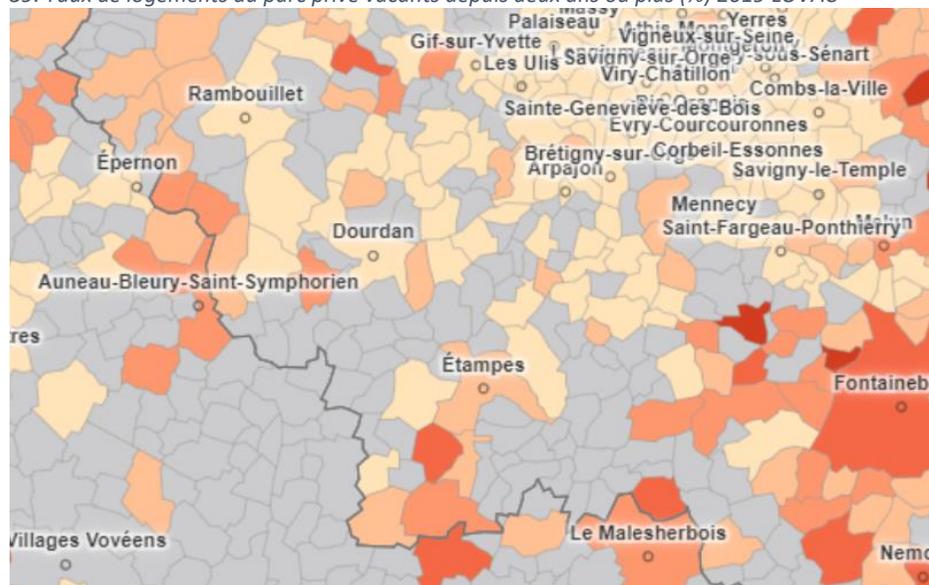
En 2020, le service urbanisme a traité 35 dossiers d'indécence ou de dégradation ; et 24 en 2021.

- Ce sont généralement des problèmes d'humidité ou d'étanchéité, de dysfonction de la VMC, de manque d'entretien du logement ou d'insectes. La cause est généralement un manque d'entretien de la part du locataire (exemple aérations bouchés, manque de propriété, syndrome de Diogène). Cependant, sur quels logements le problème d'humidité est récurrent d'un locataire à l'autre (problème dans la conception ou le choix des matériaux lors des rénovations/constructions).
- Ces dossiers concernent aussi bien des logements anciens que récents
- Aucun secteur de la ville n'est plus touché qu'un autre. Ces dossiers sont répartis sur toute la commune.
- Ces dossiers concernent en majorité des logements sociaux (62,5% des dossiers en 2021). Les bailleurs les plus concernés sont VALOPHIS (au niveau du quartier du Potelet – problème d'humidité, d'infiltration et d'étanchéité de la toiture), BATIEGE (pas de résidences en particulier), le Foyer Adoma (infestation de nuisibles) et Aximo (pavillons dans le quartier du Madre – ancienneté, manque d'isolation)

Vacance des logements

En 2019, on compte 12 207 logements sur le territoire intercommunal. 180 logements sont vacants depuis plus de 2 ans (soit 1,5%), c'est-à-dire ont été déclarés vacants au 1^{er} janvier 2021 (hors logement social). La vacance sur le territoire est relativement faible, néanmoins ce potentiel de 180 logements permettrait accueillir environ 430 personnes.

39. Taux de logements du parc privé vacants depuis deux ans ou plus (%) 2019 LOVAC



- Ce sont surtout les petites surfaces qui sont concernées par la vacance (T1, T2 et T3) : T3 (32%), T1 (25%) puis T2 (24%)
- Sur Dourdan aussi la vacance de très longue durée est importante : 49,2%
- 44% des propriétaires sont des investisseurs et SCI et 46% des personnes physiques
- 8 propriétaires ont plus d'un logement vacant
- 22 logements vacants sont situés dans le centre historique (soit 37%)

Enfin, la vacance de logement sur Dourdan concerne peu de logements situés au-dessus des commerces.

Au 1^{er} janvier 2021, sur le territoire de la CCDH :

- 69% des logements vacants sont des maisons
- Ce sont surtout les T3 (26%), T2 (23%) puis T5 et plus (20%) qui sont concernés
- 86 logements sont vacants depuis plus de 5 ans (soit 48%)
- 70% des logements vacants appartiennent à des personnes physiques (seulement 25,6% à des investisseurs ou SCI)
- Seulement 13 propriétaires ont plus d'un logement vacant.

C'est la commune de Roinville-sous-Dourdan qui a le pourcentage le plus élevé : 4,1% (soit 22 logements).

Entre les données de 2020 (livrées en 2021) et celles de 2021 (livrées en 2022), 15 logements en plus sont vacants (dont notamment +4 logements vacants aux Granges-le-Roi et +4 aussi à Saint-Cyr-sous-Dourdan).

Sur Dourdan, 59 logements sont vacants (au 1^{er} janvier 2021 ; 69 logements vacants en 2020), soit seulement 1,1% des logements :

- 56% des logements vacants sont des appartements

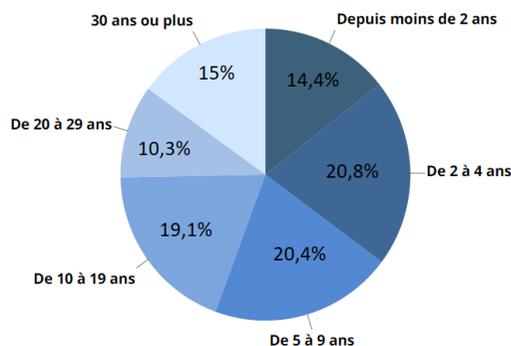
40. Analyse des logements vacants au 1^{er} janvier 2021 par commune (LOVAC 2021-22)

	NB de logements (RP 2019)	Nb de logements vacants (>2ans)	% de lgts vacants (>2ans)	Nb de maisons vacantes (>2ans)	Nb d'apparts vacants (>2ans)	Nb de T1 vacants (>2ans)	Nb de T2 vacants (>2ans)	Nb de T3 vacants (>2ans)	Nb de T4 vacants (>2ans)	Nb de T5 et + vacants (>2ans)	NB de logements vacants av 2016	% de logements vacants av 2016	% de logements dont le propriétaire est : personne physique	% de logements dont le propriétaire est : investisseur, SCI, ...	% de logements dont le propriétaire est : autre structure	Nb de propriétaires détenant plus d' 1 logement vacant (hors bailleurs sociaux)
BREUX JOUY	536	7	1,3%	5	2	1	2	3	0	1	3	42,9%	85,7%	14,3%	0,0%	0
CORBREUSE	718	5	0,7%	4	1	1	1	3	0	0	5	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0
DOURDAN	5 172	59	1,1%	26	33	15	14	19	6	5	29	49,2%	45,8%	44,1%	10,2%	8
FORET-LE-ROI (LA)	191	1	0,5%	1	0	0	0	0	0	1	1	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0
VAL-SAINT-GERMAIN (LE)	584	16	2,7%	13	3	0	5	2	6	3	8	50,0%	93,8%	6,3%	0,0%	1
GRANGES-LE-ROI (LES)	467	8	1,7%	8	0	0	2	2	1	3	4	50,0%	87,5%	12,5%	0,0%	0
RICHARVILLE	179	4	2,2%	3	1	0	0	1	2	1	3	75,0%	75,0%	25,0%	0,0%	0
ROINVILLE-SOUS-DOURDAN	538	22	4,1%	21	1	1	3	3	3	12	10	45,5%	86,4%	13,6%	0,0%	1
SAINT-CHERON	2 607	32	1,2%	21	11	8	6	8	4	6	14	43,8%	75,0%	25,0%	0,0%	1
SAINT-CYR-SOUS-DOURDAN	473	9	1,9%	9	0	1	2	3	1	2	3	33,3%	88,9%	11,1%	0,0%	0
SERMAISE	742	17	2,3%	14	3	3	7	3	2	2	6	35,3%	70,6%	23,5%	5,9%	2
Totaux	12 207	180	1,5%	125	55	30	42	47	25	36	86	48%	70,6%	25,6%	3,9%	13

Ancienneté et mobilité résidentielle

Les habitants s'implantent sur la durée à Dourdan. Plus de 44% des ménages en 2019 habitaient Dourdan depuis plus de 10 ans. On constate également un renouvellement de la population avec 15% de la population qui s'est installée depuis moins de 2 ans.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2019



Copropriété

Au 30/09/2021, la CCDH compte 189 copropriétés inscrites sur le registre des copropriétés :

- 118 sur Dourdan
- 38 sur Saint-Chéron

41. Nombre de copropriétés

Ville	< de 10 lots	11-49 lots	50 à 199 lots	> 200 lots	Total
DOURDAN	43	51	21	3	118
SAINT-CHERON	17	17	4	0	38
AUTRES COMMUNES	19	11	3	0	33
TOTAL CCDH	79	79	28	3	189

¹³ <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/offresParCommune.afficher>

¹⁴ Logements INSEE 2019

Sur Dourdan, 36,4% des copropriétés comptent moins de 10 lots et 43,2% entre 11 et 49 lots. Sur Saint-Chéron, 44,7% en comptent moins de 10 et 44,7% entre 11-49 lots.

En outre, 42,4% des copropriétés situées à Dourdan n'ont aucun syndicat de copropriété. Sur celles de Saint-Chéron, ce chiffre passe à 76%.

Logement social

Sur le territoire de la CCDH, on compte (au 1^{er} janvier 2021¹³) 1620 logements sociaux, soit environ 13,3% des logements¹⁴.

42. Nombre de logements sociaux par communes

Communes	Logements sociaux au 01/01/21 ¹⁵	Pourcentage de logements sociaux
BREUX-JOUY	13	2,4%
CORBREUSE	59	8,2%
DOURDAN	1307 (1344 au RPLS de 2021)	25,7%(26%)
LA FORET-LE-ROI	0	0%
LE VAL-SAINT-GERMAIN	0	0%
LES GRANGES-LE-ROI	9	1,9%
RICHARVILLE	0	0%
ROINVILLE	0	0%
SAINT-CHERON	232	8,9%
SAINT-CYR-SOUS-DOURDAN	0	0%
SERMAISE	0	0%

Répartition du logement social sur Dourdan

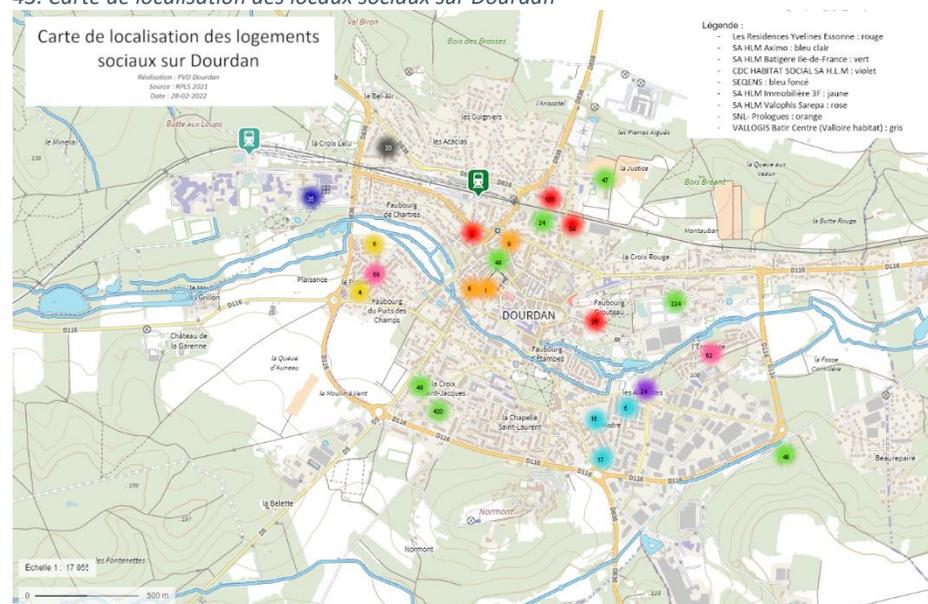
Le logement social sur Dourdan est réparti sur l'ensemble de la ville. Les 3 plus grandes résidences se situent à la Croix Saint Jacques, au Parterre et à Fortin. Sur les quartiers nord de la ville on compte peu de logements sociaux. Et au

¹⁵ Source : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/index>

niveau du quartier de la Croix Saint Jacques, ils sont concentrés uniquement à proximité du centre commercial.

Toutes les résidences se situent dans un rayon de 15-20 min de la gare ; seul le foyer de travailleurs gérée par ADOMA est isolé (loin du centre-ville et de la gare).

43. Carte de localisation des locaux sociaux sur Dourdan



Caractéristiques générales

Sur Dourdan, on compte 9 bailleurs sociaux. BATIGERE détient 64% des logements sociaux dourdannais.

Seulement 17% des logements sociaux font partie du contingent Mairie.

En moyenne sur Dourdan, les baux des logements sociaux ont une durée de 15 ans. Pour les logements PLUS d'avant 1977, elle est de 18 ans, alors qu'elle est de 8 ans pour les PLS. Le turnover sur Dourdan est très faible.

Catégories et niveaux de loyer

Il peut y avoir des différences entre les données fournies par le site <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/index> et celle des répertoires des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).

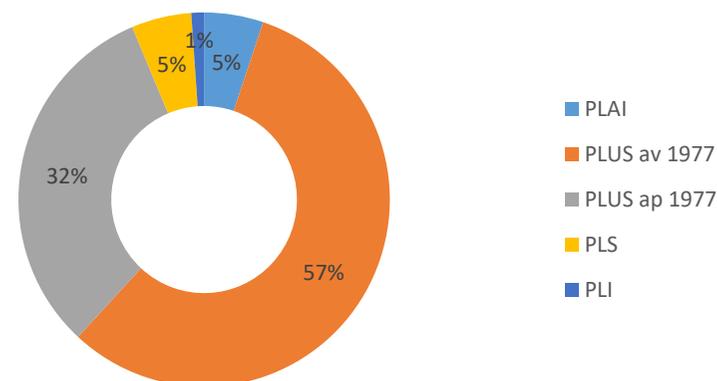
Rappel sur les catégories des logements sociaux :

- Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité. (Pour les plus pauvres)
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- Les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Sur Dourdan, 57,4% des logements sociaux sont des PLUS d'avant 1977.

On ne compte aucune très peu d'offre de logements en PLS et aucune en PLI pour des classes moyennes qui n'arriveraient pas à se loger dans le parc privé par exemple.

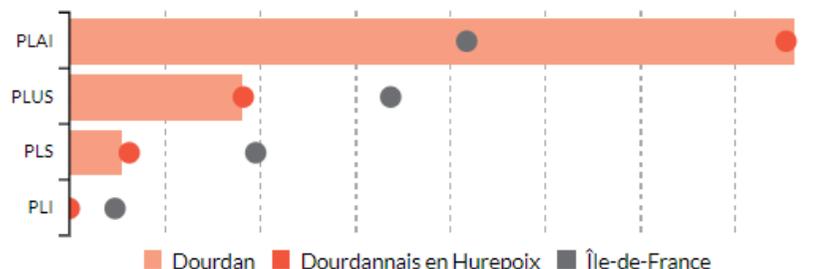
44. Catégories (financement) des logements sociaux sur Dourdan - RPLS 2021



Le loyer moyen des logements sociaux sur Dourdan est très bas : 6,33€ le m².
Le loyer moyen des logements sociaux classés PLUS av. 1977 est le plus bas avec 5,11€/m² contre 5,71€/m² pour les PLAI.

Donc sur Dourdan les logements PLUS d'avant 1977 peuvent être qualifiés de PLAI.

45. Répartition du parc selon les plafonds de loyers actuels (en %) - données : CGDD RPLS 2019 cartoviz



A partir des plafonds de loyer applicables au parc social, l'Observatoire du logement social en Île-de-France (OLS) calcule des niveaux de loyers au m² de surface habitable (SH), permettant de catégoriser les logements occupés du Répertoire sur le parc locatif social (RPLS) :

- PLAI : inférieurs ou égaux à 6,29 euros/m² de SH
- PLUS : entre 6,30 et 7,79 euros/m² de SH
- PLS : entre + de 7,80 et 11,31 euros/m² de SH
- PLI : supérieurs à 11,31 euros/m² de SH

Taille des logements sociaux sur Dourdan

En 2021, 36% des logements sociaux sur Dourdan sont des T4 et 34% des T3.

On compte seulement 4% de T1 et 1% de T6 et plus.

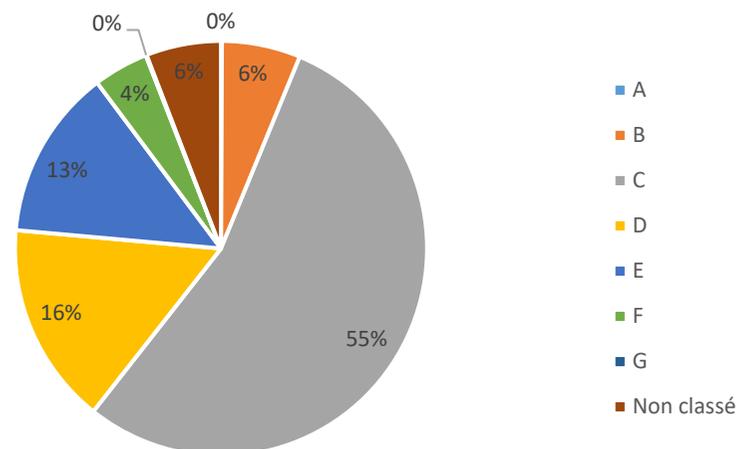
Aucun grand logement en PLS.

46. Catégorie et typologie des logements sociaux sur Dourdan - RPLS 2021

	TOTAL	PLAI	PLUS AV. 1977	PLUS AP. 1977	PLS	PLI
T1	54	13	9	26	6	0
T2	185	22	54	103	6	0
T3	452	15	266	149	22	0
T4	485	15	328	115	27	0
T5	154	4	105	35	10	0
T6	14	1	9	4	0	0
TOTAL	1344	70	771	432	71	0

Classement énergétique

47. DPE des logements sociaux sur Dourdan - source RPLS 2021



54,4% des logements sociaux sur Dourdan sont classés en C. Un gros travail de réhabilitation des résidences a été fait par une partie des bailleurs.

Il reste encore à :

- diagnostiquer les logements qui ne le sont pas : 42 logements des Résidences Yvelines Essonne, 24 de CDC HABITAT, 10 I3F, 3 PROLOGUES
- et à améliorer si possible les 238 logements classés en E, F et G. Les logements classés E, F et G sont pour la grande majorité des PLUS d'avant 1977 et appartiennent principalement à BATIGERE et aux Résidences Yvelines Essonne.

Demandes de logements

La commune de Dourdan est très demandée, aussi bien par les dourdannais qui souhaitent rester sur le territoire que par les franciliens. En 2020, 24% des demandes viennent de dourdannais.

70% des demandes concernent des T2, T3 et T4.

En 2020, seulement 99 logements sociaux ont été attribués (dont seulement 35 sur le contingent Mairie). Il y a 1,7 fois plus de demandes que de logements

sociaux existants. Ce rapport est encore plus important concernant les T1 et T6 : il y a 4 fois plus de demandes de T1 et 9 fois plus de demandes de T6 que d'offre.

La taille des logements sociaux existants n'est pas adaptée à la demande actuelle.

48. Taille des logements sociaux existants comparée à la taille des logements demandés –RPLS et données communales 2021

	T1	T2	T3	T4	T5	T6+
Existant	4%	14%	34%	36%	11%	1%
Demandes	10%	25%	24%	21%	14%	6%

Historiquement, la commune a choisi de faire du logement social à destination des plus pauvres et des familles (1/2 enfants), d'où l'accent mis sur les T3 et T4.

Cependant, on constate aujourd'hui que 50% des ménages dourdanais avec 2 enfants ne peuvent pas prétendre au logement social, car ils dépassent les plafonds PLUS. Or, comme le parc social dourdanais compte peu de PLS et aucun PLI, aucune solution dans le social n'est possible pour eux.

Dans les nouvelles opérations, il serait intéressant de proposer un peu plus de T4 (exemple 23%) que de T3 (24%) pour pouvoir répondre aux besoins des familles avec 2 enfants de sexe différents (1 chambre par enfants).

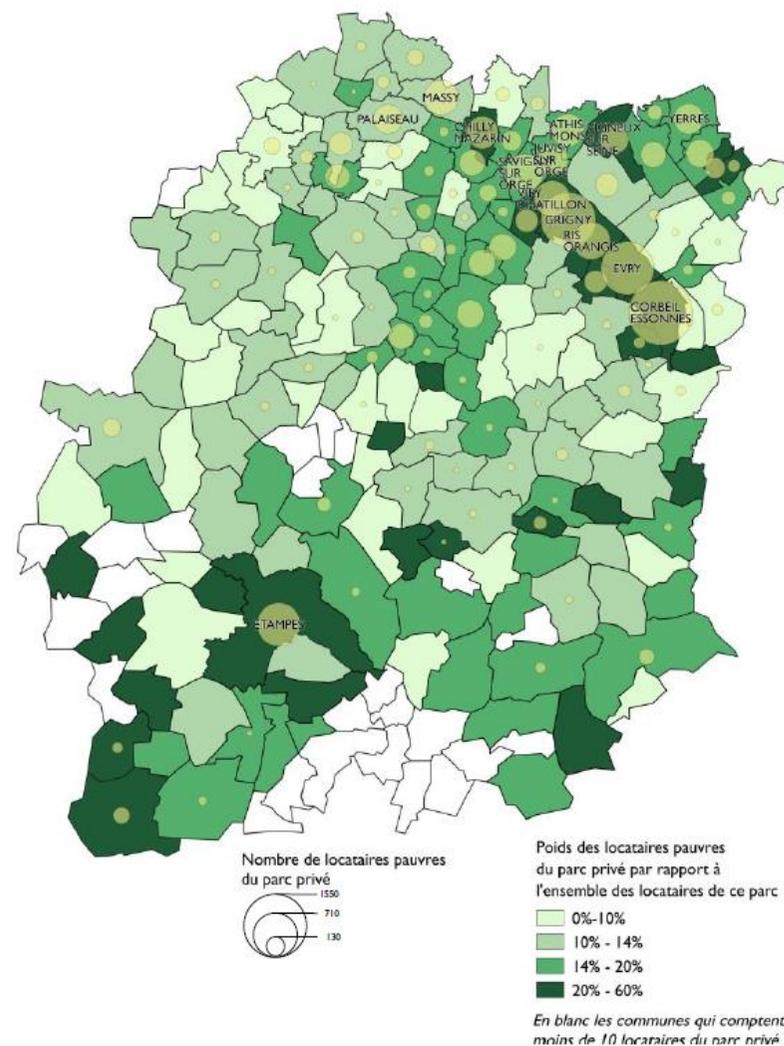
Parc social de fait sur Dourdan ?

Dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de l'Essonne (PDALHPD de 2016-2021), on constate que le parc privé locatif accueille peu de ménages pauvres.

Ce qui montre que l'offre de logement social, notamment de Dourdan joue son rôle d'accueil.

Ajouté à cela la faible présence de logements dégradés, on peut estimer que Dourdan a peu de logement social de fait. Par conséquent, l'adaptation de la stratégie « logement social » de la commune pour tendre vers plus d'équilibre entre les catégories de logements sociaux, ne devrait pas avoir pour d'effets négatifs.

49. Répartition et poids des locataires du parc privé sous le seuil de pauvreté (Filocom 2013) - source PDALHPD 2016-2021

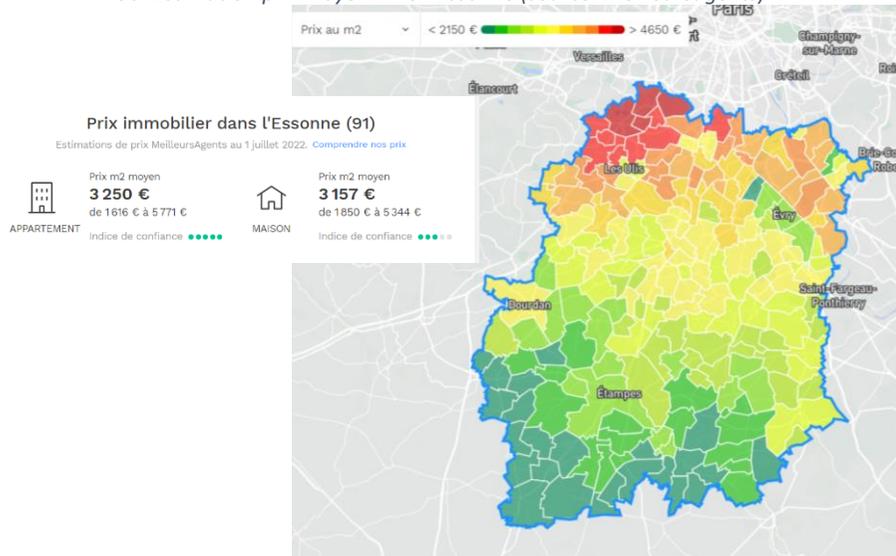


Marché immobilier

En moyenne en Essonne, le prix au m² d'un appartement est de 3 50€ et pour une maison 3 157€.

Les prix du marché immobilier en Essonne sont très inégaux entre le nord et le sud du département. Les zones les plus urbaines et les plus peuplées sont les plus chères. Les villages du sud ont un marché de l'immobilier moins cher. Au sein de la CCDH, Dourdan a le marché immobilier est plus cher.

50. Estimation prix moyen m² en Essonne (source. Meilleursagents)



Sur Dourdan,

- On compte plus de ventes de maisons que d'appartements, alors que qu'il y a plus d'appartements que de maisons (logements privés et sociaux confondus)
- Le prix médian de vente des maisons est de 250 000€ et celui des appartements 140 000€
- Depuis 2013-2014, les prix sont relativement stables.
- Quant à la location, le prix est estimé dans une fourchette entre 13,4€/m² à 14, 2€/m²

51. Volume et prix des transactions immobilières à Dourdan entre 2017-2019 - dataviz

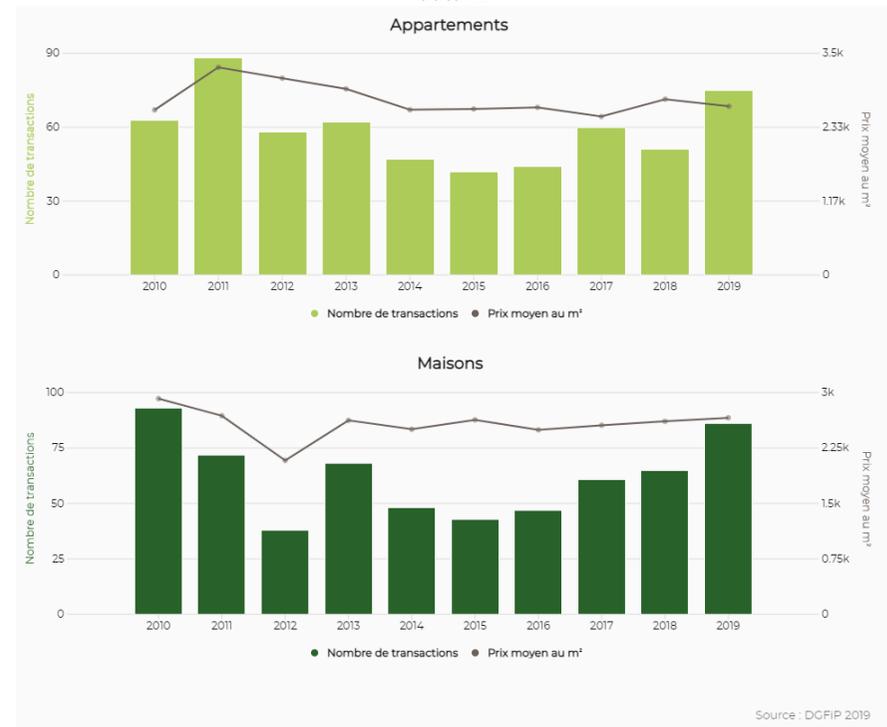
Nombre de transactions de maisons : 211

1er quartile	Prix médian	3ème quartile
210 350 €	250 000 €	330 000 €

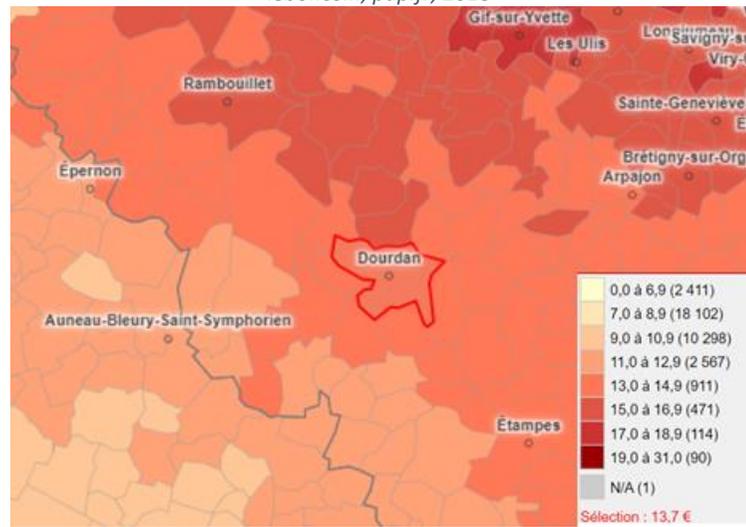
Nombre de transactions d'appartements : 200

1er quartile	Prix médian	3ème quartile
110 000 €	140 000 €	170 000 €

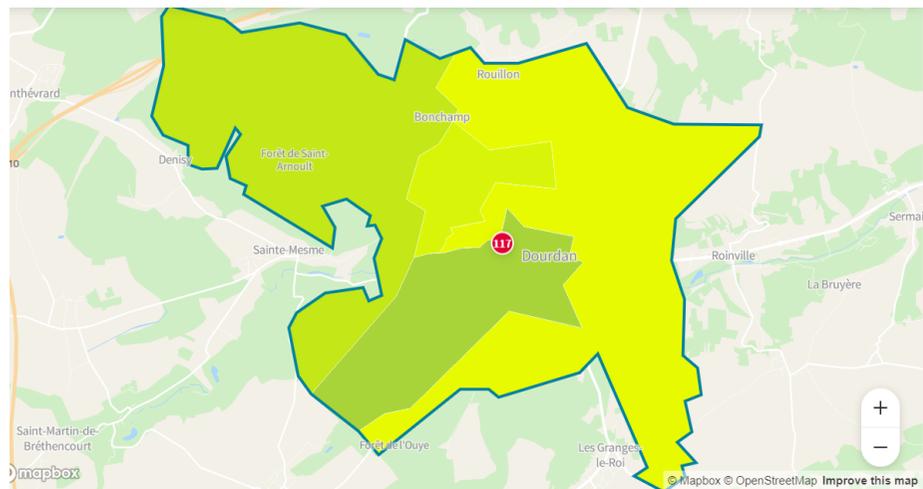
52. Evolution du nombre de transactions immobilières et de leur prix moyen à Dourdan - dataviz



53. Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€)- Estimations UMR 1041 CESAER (AgroupSup Dijon - INRAE), à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr, 2018



Exemple d'estimation de seloger



Exemple d'estimation de « meilleurs agents »

Prix au m² Loyer au m²

Prix immobilier quartier Dourdan, Dourdan

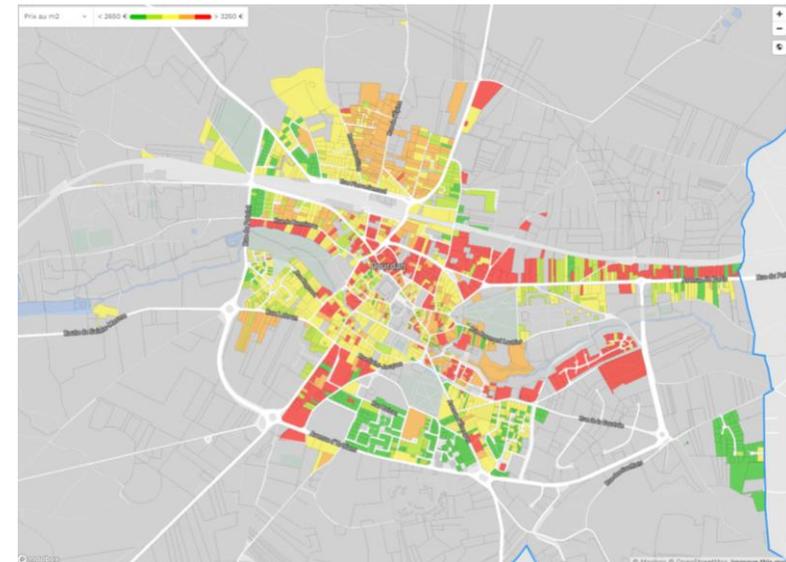
Estimations de prix MeilleursAgents au 1 juillet 2022. [Comprendre nos prix](#)



Prix au m² Loyer au m²

Loyer mensuel quartier Dourdan, Dourdan

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 juillet 2022. [Comprendre nos prix](#)

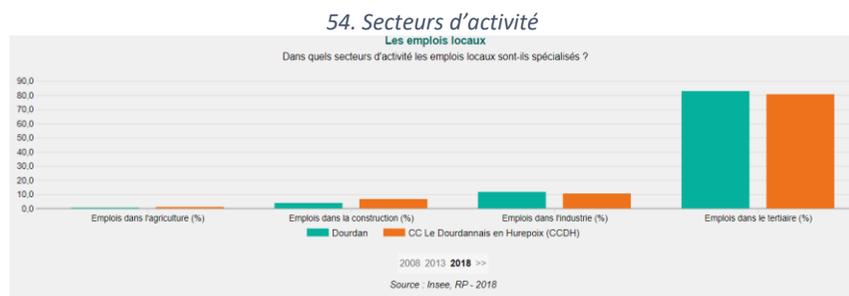


Développement économique

Un tissu économique qui repose essentiellement sur les TPE et le tertiaire

En 2019, le territoire intercommunal compte 672 établissements et plus de 73,4% ont moins de 10 salariés.

80,7% des emplois sont dans le tertiaire (83% pour Dourdan).



Les secteurs d'activité :

- En nombre d'emplois : 43% des emplois sont dans l'administration publique (hôpital, collectivités territoriales, éducation nationale, ...) et 39,9% dans le commerce, transport et services divers
- Par contre, 68,1% des établissements sont issus du secteur du commerce, transports et services divers.

Sur Dourdan, 90,4% des emplois sont salariés et 53,9% des emplois sont occupés par des femmes.

Le nombre d'emplois sur Dourdan a augmenté entre 2013 et 2019 (+3%) : dans l'agriculture et le commerce/transports/services divers.

Les zones d'activités

La CCDH a fait une analyse des zones d'activités du territoire en 2021 (réalisée par Essonne Développement). 4 zones sur 7 se situent sur Dourdan.

Les freins soulevés par certains entrepreneurs sont l'absence de réseau fibre et de transports.

55. Comparatif économique Dourdan, CCDH, Essonne et France – Insee 2019

Établissements	Dourdan (91200)	CC Le Dourdannais en Hurepoix (CCDH) (249100595)	Essonne (91)	France (1)
Nombre d'établissements actifs fin 2019	367	672	33 248	2 249 490
Part de l'agriculture, en %	1,1	3,0	0,7	4,7
Part de l'industrie, en %	7,1	6,0	5,5	6,6
Part de la construction, en %	9,5	13,7	15,1	10,6
Part du commerce, transports et services divers, en %	68,1	62,6	67,3	65,0
dont commerce et réparation automobile, en %	21,8	19,6	19,9	19,2
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	14,2	14,7	11,4	13,0
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	70,6	73,4	69,8	71,8
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	19,9	16,1	20,4	18,2
Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs				
Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2022				
Avertissement : Les données sur les zones de moins de 1000 salariés ne sont pas renseignées.				

56. Dourdan Emplois selon le secteur d'activité - Insee 2019

	2008		2013		2019			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	4 710	100,0	4 833	100,0	4 981	100,0	53,9	90,4
Agriculture	23	0,5	20	0,4	41	0,8	19,4	55,2
Industrie	719	15,3	613	12,7	608	12,2	28,4	93,0
Construction	299	6,4	268	5,5	202	4,1	9,0	74,0
Commerce, transports, services divers	1 709	36,3	1 799	37,2	1 987	39,9	50,3	86,3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 959	41,6	2 134	44,1	2 143	43,0	69,3	95,6

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

57. Fiches action réalisées par zone d'activité dans le cadre de l'étude sur les ZAE (CCDH via Essonne développement)

BEAUREPAIRE	<ul style="list-style-type: none"> - Anticiper le déménagement de l'entreprise CARTONNAGES DU VAL D'ORGE (devenir de l'emplacement actuel, nouvelle implantation sur le territoire) - Développer de petits locaux de bureau, stockage, activité (hôtel d'entreprises) - Améliorer la signalétique menant au parc d'activités mais aussi la signalétique au sein de la ZAE (affichage des entreprises) - Développer un service de restauration - Accroître la mutualisation de services entre les entreprises de la ZAE - S'assurer du bon déploiement de la fibre au sein du parc d'activités
LA BELETTE	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre les discussions en cours avec IDF Mobilité par rapport au projet de dépôt de bus - Anticiper la fermeture de la jardinerie de la Belette - Résoudre la problématique de division foncière de 5404 m² faites sans l'accord du propriétaire - Capitaliser sur la présence d'un foncier vacant de 7377 m²
VAUBESNARD	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner le développement de la ZAE : permis d'aménager phase Nord - Poursuivre la rénovation énergétique des bâtiments - Encourager la mise en place d'un service de restauration au sein du parc - Etudier l'implantation possible de l'entreprise CARTONNAGES DU VAL D'ORGE
LAVOISIER	<ul style="list-style-type: none"> - Déployer une méthodologie en faveur de la résorption de la friche (rue des soufflets parcelle AK0628 de 5000 m² et parcelle AK0628 de 1602 m²) - Assurer une veille sur les projets d'extension et réserves foncières des propriétaires privés - Approcher les propriétaires des bâtiments aujourd'hui vacants Impasse de la Gaudrée et 2 Rue Marie Poussepin anciennement propriété SCI VERDIER vendu le 26/11/2019 à TMC GROUPES. Projet de division foncière - Promouvoir les disponibilités sur la ZAE notamment le foncier disponible à la vente - Mise en réseau des acteurs de la ZAE - Permettre la desserte en bus de la ZAE

L'accès au marché du travail

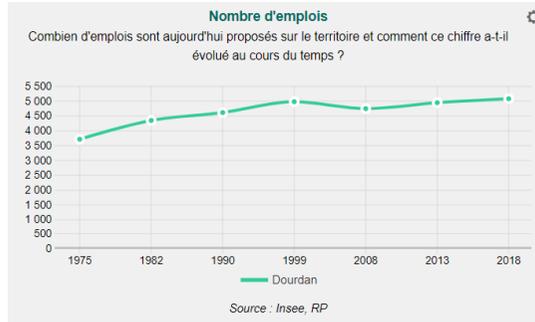
Emploi

CCDH
7 107

Emplois en 2019

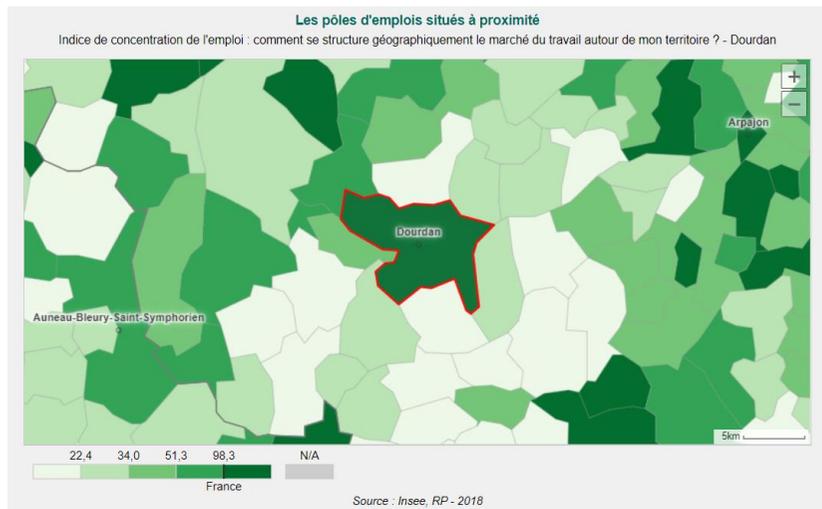
Dourdan
5 052

Dourdan a connu une forte augmentation de son nombre d'emplois depuis 1968 : +36%



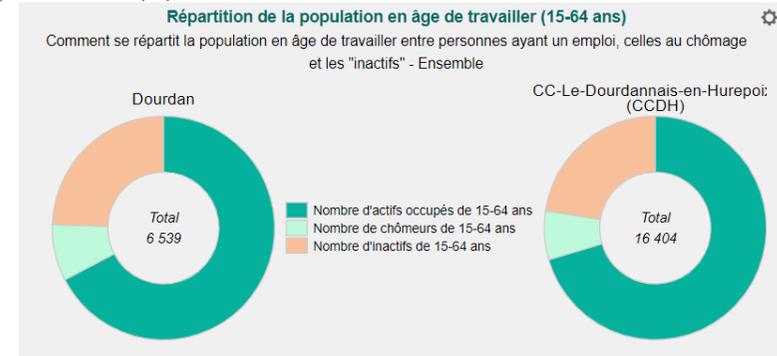
Dourdan est un pôle d'emploi avec un indice de concentration de l'emploi élevé : 114,1 emplois pour 100 actifs occupés.

58.



En 2019, 70,4% de la population en âge de travailler de la CCDH avait un emploi (actifs occupés) et 22,5% était inactives (dont 6,5% de retraités et 10, 4% d'étudiants et stagiaires non rémunérés).

59. Répartition de la population active - Insee 2019



Les emplois sur la CCDH sont à environ 27,9% des emplois de professions intermédiaires et à 27,5% d'employés. Sur Dourdan, la part des professions intermédiaires est à 30%.

Après comparaison avec la structure de la population active, on peut noter un manque d'emplois ouvriers sur Dourdan et de manière générale sur la CCDH. Et concernant les artisans, commerçants et chefs d'entreprises, il y a plus d'emplois que d'actifs.

60. CSP des emplois de la CCDH – Insee 2019

	CCDH		DOURDAN	
	Emploi (%)	Pop active (%)	Emploi (%)	Pop active (%)
Agriculteurs exploitants	1	0,6	0,4	0,3
Artisans, commerçants, chefs entreprise	8,8	5,7	5,6	3,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	16,6	21,2	17,6	17,9
Professions intermédiaires	27,9	29,6	30	29
Employés	27,5	25,7	27,7	27,8
Ouvriers	18,3	16,2	18,7	20

Emploi des femmes

Sur le territoire de la CCDH, on constate qu'il y a légèrement plus d'emplois occupés par des femmes que par des hommes. Et que la situation des femmes est meilleure sur le territoire par rapport aux à l'ensemble de la France.

Cependant, des inégalités entre l'emploi des femmes et des hommes et des freins potentiels à l'emploi pour les femmes existent :

- plus de familles nombreuses : 6,6% des ménages ont plus de 3 enfants, contre 5,8% pour la moyenne française
- des temps de trajet domicile/travail plus longs
- un manque de parité femmes / hommes dans chaque secteur d'activité.

Ce manque de parité s'explique sur la CCDH par le fait que les femmes occupent :

- surtout des emplois dans le secteur public
- avec des plus faibles rémunérations : salaire horaire inférieur pour les femmes et notamment pour les femmes cadres et ouvrières.
- des emplois précaires (CCD, emplois aidés, temps partiel, ...) :
 - il y a 3 fois plus de femmes que d'hommes en emplois aidés sur la CCDH
 - 2 fois plus de femmes que d'hommes en CDD
 - 20,6% des femmes sont à temps partiel contre seulement 5,9% des hommes
- et potentiellement des horaires atypiques notamment dans le secteur du médico-social où les femmes sont surreprésentées.

61. Salaire net horaire moyen (en €) selon la catégorie socioprofessionnelle en 2020

	Ensemble	Femmes	Hommes
Ensemble	18,5	16,0	20,2
Cadres*	29,1	25,2	31,0
Professions intermédiaires	17,2	16,0	18,3
Employés	12,5	12,2	13,3
Ouvriers	12,5	10,9	12,8

* Cadres, professions intellectuelles supérieures et chefs d'entreprises salariés

Champ : Secteur privé et entreprises publiques hors agriculture, catégorie socioprofessionnelle du poste principal occupé par le salarié dans l'année.

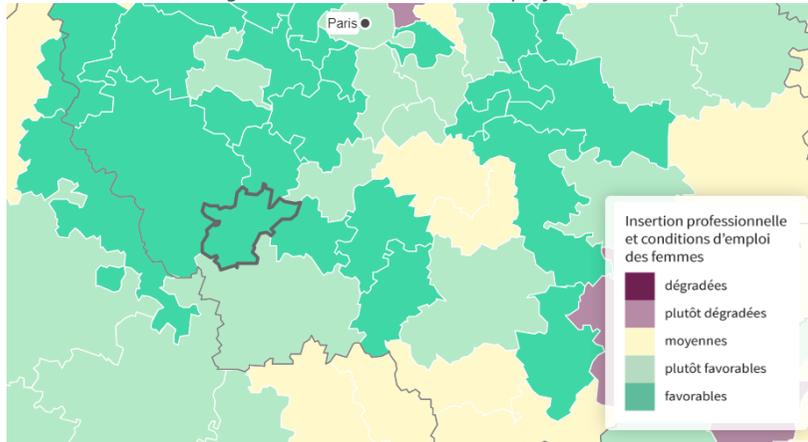
Source : Insee, Bases Tous salariés, fichier salariés au lieu de résidence en géographie au 01/01/2022.

62. Statut et condition d'emploi des 15ans et plus selon le genre en 2019

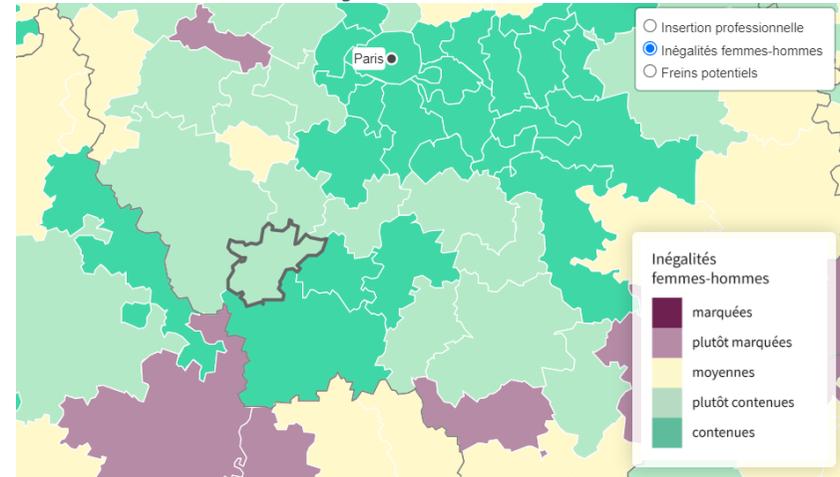
	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	5 807	100	5 850	100
Salariés	5 009	86,3	5 437	92,9
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	4 528	78,0	4 711	80,5
Contrats à durée déterminée	251	4,3	508	8,7
Intérim	63	1,1	72	1,2
Emplois aidés	11	0,2	37	0,6
Apprentissage - Stage	156	2,7	109	1,9
Non-Salariés	797	13,7	413	7,1
Indépendants	399	6,9	283	4,8
Employeurs	395	6,8	117	2,0
Aides familiaux	3	0,1	13	0,2

Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

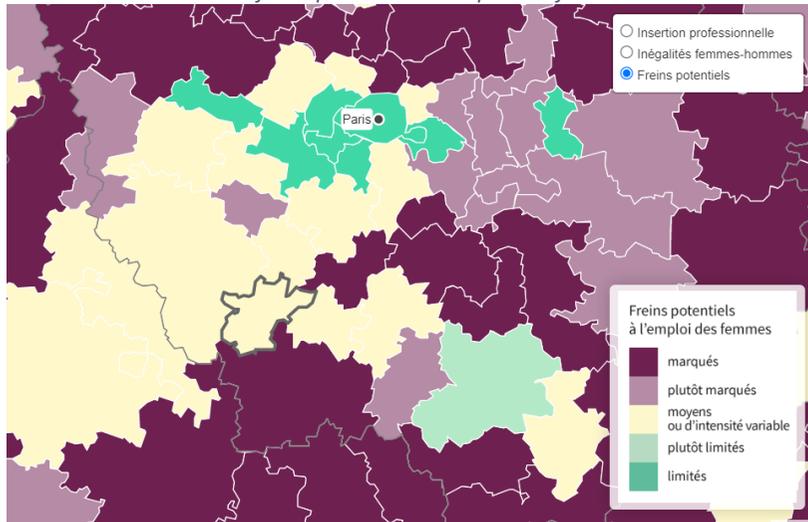
63. Inégalités concernant l'insertion professionnelle



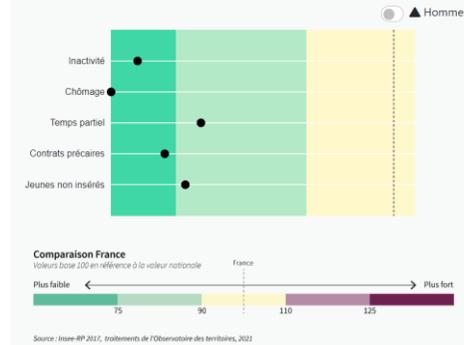
64. Inégalités Femmes-Hommes



65. Les freins potentiels à l'emploi des femmes



CC Le Dourdannais en Hurepoix (CCDH)



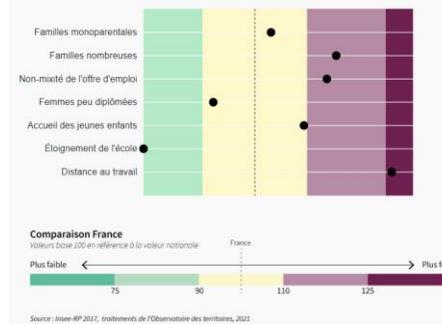
Un accès à l'emploi des femmes globalement favorable relativement à la situation nationale

Dans l'EPCI sélectionné, l'ensemble des indicateurs sont significativement plus faibles localement que dans l'ensemble du pays. Pour tous ces indicateurs, la situation est donc sensiblement plus favorable dans le territoire sélectionné qu'en France en général.

Aucun indicateur n'excède significativement la valeur nationale.

Les inégalités entre les femmes et les hommes en matière d'accès à l'emploi et de conditions de travail dans le territoire sélectionné **sont plutôt contenues dans le territoire sélectionné relativement à ce qu'on observe dans l'ensemble du pays.** L'indicateur *part des résidents travaillant à temps partiel* est celui pour lequel les inégalités entre les femmes et les hommes sont le plus marquées avec une valeur de 20,7 % pour les femmes contre 5,9 % pour les hommes.

CC Le Dourdannais en Hurepoix (CCDH)



Des freins potentiels à l'emploi des femmes proche de la moyenne ou d'intensités variables

Dans l'EPCI sélectionné, 3 indicateurs de freins potentiels à l'accès à l'emploi des femmes excèdent significativement la valeur nationale : *part des ménages avec 3 enfants ou plus*, *indice de ségrégation femmes / hommes des secteurs d'activité*, *temps moyen de trajet domicile-travail des femmes*. Ces freins potentiels à l'accès à l'emploi des femmes sont donc sensiblement plus marqués dans le territoire sélectionné que dans l'ensemble du pays.

Parmi les freins potentiels étudiés, l'indicateur *temps moyen de trajet domicile-travail des femmes* apparaît comme le principal frein potentiel à l'accès à l'emploi des femmes dans ce territoire avec une valeur de 28 min. contre 22,2 min. en France.

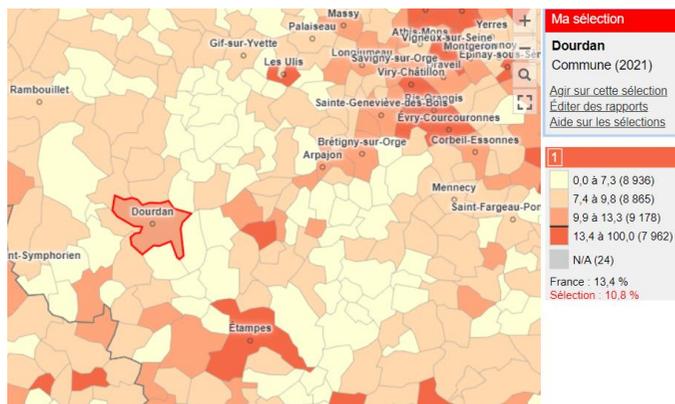
Chômage

Dourdan a un taux de chômage un peu plus élevé que la CCDH (9,1%), mais moins élevé que celui de l'Essonne (11%).

Sur Dourdan, ce sont surtout :

- les 15-24 ans qui sont touchés avec un taux à 26%
- et les personnes peu ou pas diplômées avec 16,2% de pas diplômés et 16,8% diplômés d'un BEPC, brevet des collèges et DNB

66. Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans – Insee 2018 observatoire des territoires



67. Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans – Insee 2019

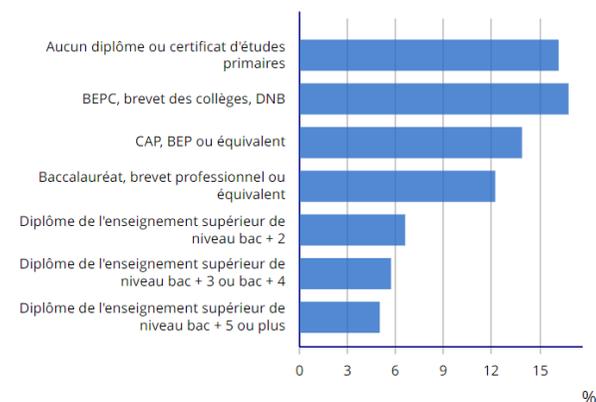
Dourdan

	2008	2013	2019
Nombre de chômeurs	475	607	529
Taux de chômage en %	10,4	12,3	10,8
Taux de chômage des 15 à 24 ans	22,2	28,4	26,0
Taux de chômage des 25 à 54 ans	8,8	11,0	9,3
Taux de chômage des 55 à 64 ans	7,2	6,9	7,4

CCDH

	2008	2013	2019
Nombre de chômeurs	938	1 155	1 157
Taux de chômage en %	7,8	9,2	9,1
Taux de chômage des 15 à 24 ans	19,0	22,7	24,1
Taux de chômage des 25 à 54 ans	6,4	7,8	7,5
Taux de chômage des 55 à 64 ans	6,7	7,6	7,0

68. Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par diplôme - Insee 2019



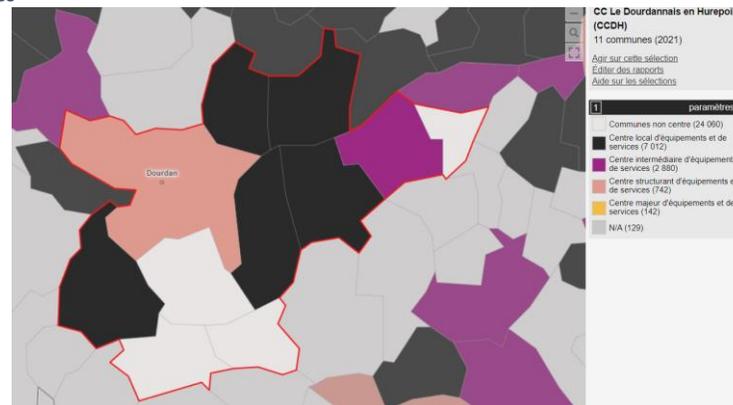
Commerce et artisanat

Une armature commerciale organisée autour de 2 polarités principales et du tracé du RER

Le territoire compte :

- 1 centre structurant d'équipements et de services : Dourdan
- 1 centre intermédiaire : Saint-Chéron
- 5 centres locaux
- 4 communes non centre

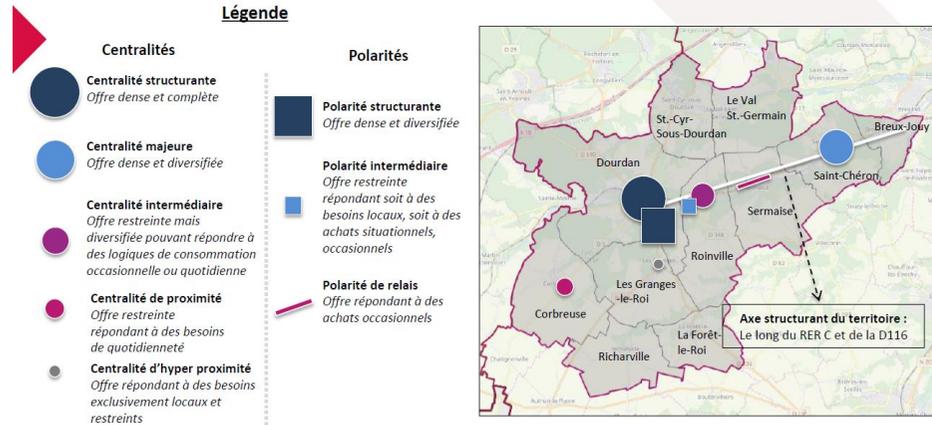
69. Niveau de centres d'équipements et de services des communes en 2021 - observatoire des territoires



ARMATURE COMMERCIALE

Un territoire organisé autour de deux polarités principales et le long du RER

↳ L'armature commerciale du territoire



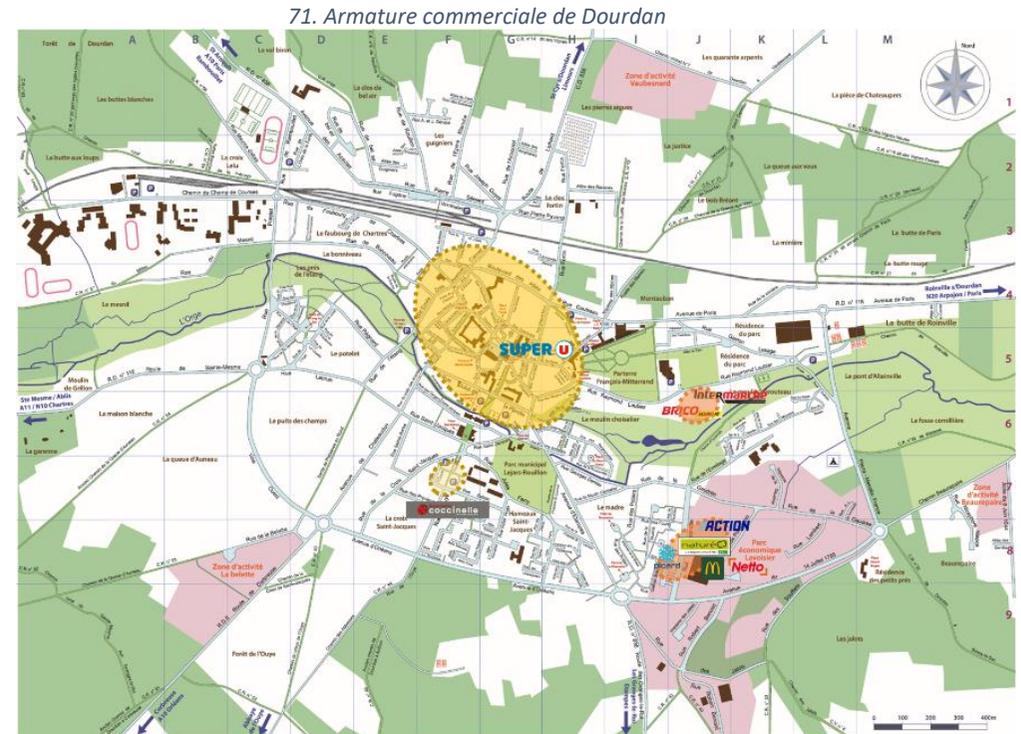
Dourdan une centralité structurante avec une périphérie à encadrer

La seule centralité structurante du sud Essonne est Dourdan. Elle dispose de 173 cellules commerciales ce qui représente les 2/3 de la CCDH.

L'armature commerciale de Dourdan s'organise autour :

- D'une Centralité principale : le centre-ville. 72% des cellules commerciales de Dourdan y sont situées. Elles sont concentrées sur l'axe historique : la rue de Chartres et la rue Saint Pierre. Sur ces rues, le linéaire est quasiment continu (sauf près de la porte de Chartres). La densité commerciale est moins importante au niveau de la rue de la haute foulerie et de la rue d'Etampes. Enfin, la vocation commerciale de la place du Chariot est anecdotique. Le linéaire commercial est protégé contre les changements de destination grâce au PLU.
- D'une centralité de proximité : le centre-commercial de la Croix Saint Jacques
- D'un pôle structurant autour d'Intermarché

- D'un pôle intermédiaire au niveau de la rue d'Orsonville avec notamment Mac Donald, Picard, Action, Naturéo, Netto et un restaurant asiatique. Cette vocation commerciale de la ZAE n'avait pas été prévue par l'étude de 2009.



Pour éviter la concurrence entre le centre-ville et les zones d'activité, il est important de cadrer et d'accompagner le développement de chacun. Tout l'enjeu de la commune est de prioriser les installations dans le centre-ville lorsque cela est possible (type d'activité, nuisances, superficie, disponibilité, ...) tout en faisant vivre le pôle d'Intermarché situé quasiment en centre-ville et les 4 ZAE réparties en périphérie.

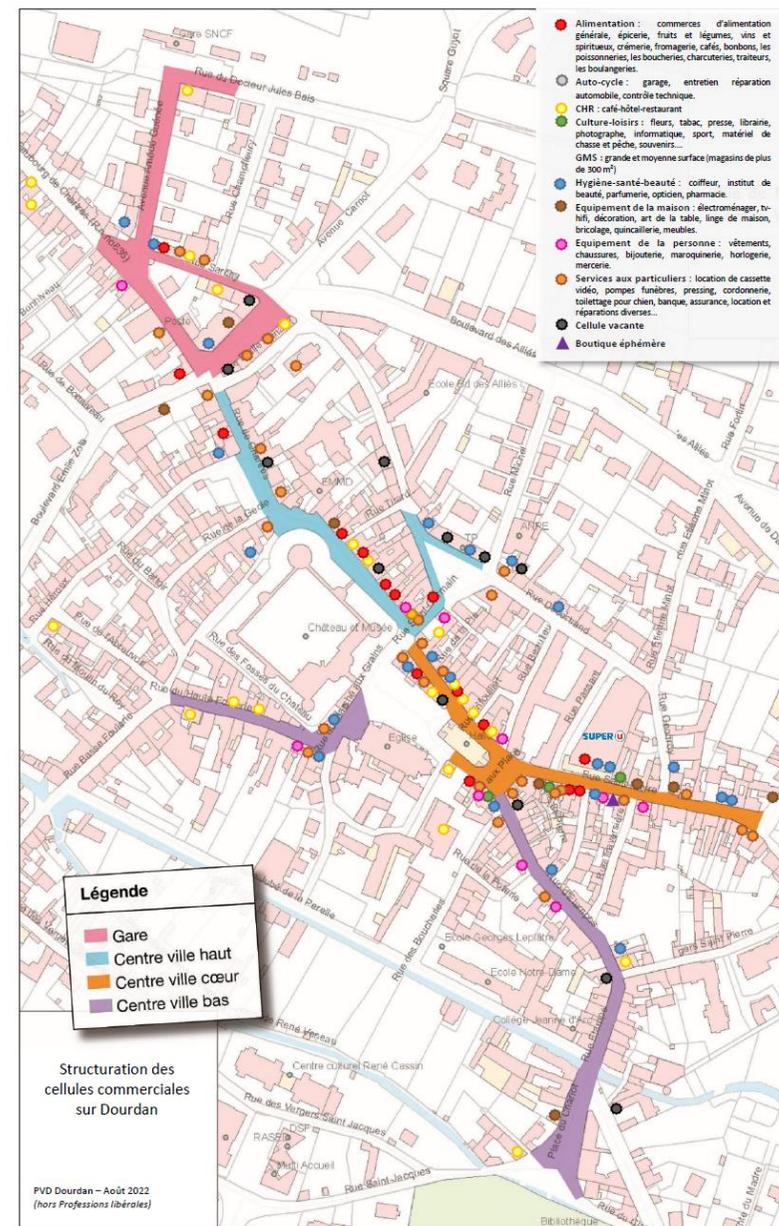
En ZAE, le départ de certaines entreprises pose la question de l'activité à y installer.

CADRAGE DE LA PROGRAMMATION ECONOMIQUE A L'AVENIR

Quels types d'activités implanter selon les secteurs ?

<p>CENTRE-VILLE ET LA CROIX SAINT JACQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Commerces de détails, artisanat de bouche, alimentation, ... - Café, hôtel, restaurant - Activité de loisirs ne nécessitant pas de grandes superficies - Activités d'équipements de la personne ou de la maison pour des petites surfaces - Activités de services (à encadrer) : limiter notamment les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (banque, assurance, agence immobilière) sur la rue de Chartres, la rue Saint Pierre et la Place du Général de Gaulle
<p>POLE D'INTERMARCHÉ</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Grandes enseignes d'ameublement ou de bricolage - Activités d'équipements de la personne ou de la maison pour des grandes surfaces (enseigne nationale) - De manière limitée des restaurants nécessitant des grandes surfaces - Activités de loisirs
<p>LES ZAE</p>	<p>Les ZAE de Dourdan ont vocation principal d'accueillir des activités industrielles, artisanale et des bureaux. Toutefois des activités commerciales pourraient être ponctuellement autorisées mais très cadrées et limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction des restaurants et bars - Grandes enseignes d'ameublement ou de bricolage - Jardineries - ZAE Lavoisier : activités compatibles avec la proximité de la future gendarmerie

72. Structuration des cellules commerciales sur Dourdan (source : PVD Dourdan août 2022)



Un espace urbain à valoriser pour améliorer l'attractivité commerciale

L'étude commerce de 2009 a analysé l'impact de l'espace urbain sur l'attractivité commerciale : l'ambiance d'achat, la continuité commerciale, l'accessibilité, le stationnement et la visibilité.

SECTEUR	DIAGNOSTIC EN 2009	ACTUALISATION EN 2022
LE CENTRE-VILLE BAS (HAUTE FOULERIE ET ETAMPES)	Ces rues souffrent d'un effet d'éclatement de l'offre réduisant l'impact commercial et d'un aménagement urbain très routier.	Toujours d'actualité
LE CŒUR DE VILLE	La place de l'Eglise et du Château constituent le cœur de ville de Dourdan. Il bénéficie à la fois d'un espace large et aéré et d'une densité commerciale forte marquée par la rue de Chartres.	Les commerces sont stables, la vacance des cellules se réduit et de nouvelles terrasses se créent au niveau de la place. Mais, le stationnement est saturé par le non respect de la zone bleue et la place est peu confortable et sécurisée pour les piétons (revêtement du sol et omniprésence de la voiture)
LE CENTRE-VILLE HAUT	Malgré sa continuité avec le cœur de ville, le décalage d'aménagement urbain est particulièrement marqué avec une omniprésence de la voiture et une très faible place laissée aux piétons.	Toujours d'actualité Le local du Franprix est vacant en raison notamment du prix de vente.
QUARTIER GARE	Cet espace commercial stratégique, de part sa proximité avec le flux lié à la proximité de la gare, souffre d'un attrait commercial très médiocre lié à des aménagements urbains inadaptés, une offre éclatée et peu attractive.	Les commerces sont stables sur ce secteur, mais très orientés services. L'ambiance d'achat est dégradé par les 2 locaux vacants : un occupé par de l'habitation et un en travaux depuis plusieurs années pour un projet de boulangerie
LA CROIX SAINT JACQUES	Grâce à une offre globalement bien concentrée autour de la locomotive Netto, ce pôle joue pleinement son rôle de pôle de quartier. Malgré une bonne liaison avec le centre-ville, sa structuration refermée sur elle-même ne lui permet pas de bénéficier d'une clientèle de passage.	Le Netto s'est déplacé dans la zone d'activité (rue Orsonville) avec un Action, Naturéo et un restaurant chinois. Un Coccinelle s'est installé. L'architecture, la qualité des enseignes et l'organisation spatiale nuisent à l'ambiance d'achat. Mais, l'offre commerciale est variée et la vacance s'est réduite par l'installation de professions libérales.
POLE INTERMARCHÉ	Le pôle Intermarché est le principal ensemble commercial de Dourdan. Son intégration urbaine est liée à son positionnement à proximité du centre-ville et au cœur d'un espace d'habitat. Pour autant, ces abords, son accessibilité et l'attrait général du bâti nuisent à son attractivité.	L'intermarché fonctionne très bien. Un local est vacant depuis le départ de l'enseigne Kiabi. L'architecture nuit à l'ambiance d'achat.

Une majorité de petites surfaces dans le cœur de ville de Dourdan

La dimension des surfaces de vente varie fortement entre le centre-ville de Dourdan et sa périphérie. Ainsi la moitié des magasins du centre-ville font moins de 60 m² et un sur cinq moins de 40 m². Cette situation limite le développement de marques et d'enseignes.

A l'inverse, les commerces de la périphérie sont plutôt de grande taille. Plus de la moitié des magasins ont une surface supérieure à 300 m² avec entre autres Intermarché (2800 m²) ou Bricomarché (4500 m²).

L'importance des commerces de détail et du commerce de gros

La majeure partie des établissements sont des commerces de détail (près des 2/3), tout comme en Essonne. En effet, le territoire se caractérise par une plus faible représentation des commerces de réparation automobile, compensée par une surreprésentation des établissements liés au commerce de gros.

En matière d'emplois, ce sont les commerces de gros qui centralisent la plus grande part de salariés (52 %) et l'on s'aperçoit que le commerce de détail est bien moins pourvoyeur d'emplois qu'à l'échelle du département.

Entre 2008 et 2018, l'activité de commerce de réparation automobile a augmenté de 44% et celle de commerce de gros de 25%. Le commerce de détail est resté stable.

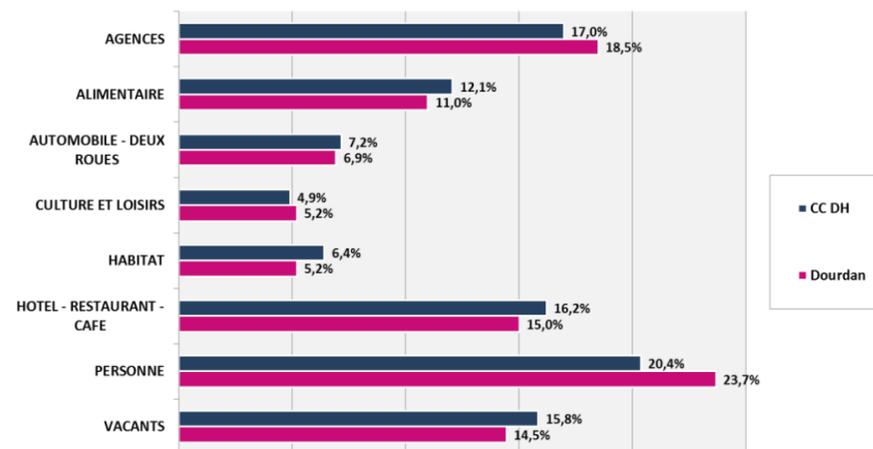
Une activité servicielle

L'offre est variée, mais très orientée autour des services, aussi bien sur la CCDH que sur Dourdan.

En 2021, on compte sur Dourdan notamment 7 banques, 16 agences immobilières (ou équivalent), 20 coiffeurs-barbiers et 10 instituts de beauté.

53% des créations d'entreprises sur Dourdan sont des activités de services.

REPARTITION DES CELLULES COMMERCIALES PAR GRANDE ACTIVITE EN 2019



Source : Observatoire des cellules commerciales, SIGR 2019. CCI Essonne, CCI Paris-Ile-de-France

Des activités non présentes sur Dourdan et une concurrence avec les pôles environnants

En 2021 Dourdan ne compte aucun ou aucune :

- En matière de commerce et artisanat :
 - poissonnerie
 - magasin de meuble
 - magasin de revêtement murs et sols
 - sport
 - enseigne nationale d'équipement de la maison ou de la personne
- En matière de services :
 - Location de véhicules
 - Réparateur et location de vélos
 - Activités de loisirs

En outre, les commerces de bricolage et jardinerie sur Dourdan connaissent une certaine fragilité, qui peut questionner sur leur évolution.

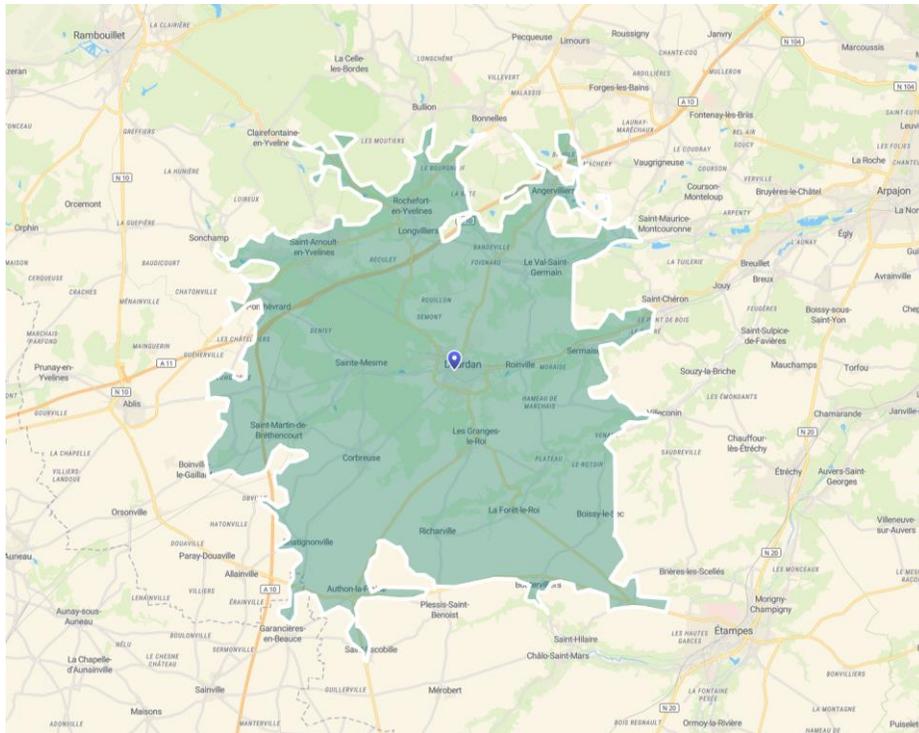
- Une vague de départ à la retraite à l'horizon 2034 avec des possibles difficultés dans la cession d'activité (car un intérêt plus fort pour la création)

Les « nouveaux métiers » (restauration rapide, food trucks, « ateliers » de fabrication à domicile et transports), souvent portés par des autoentrepreneurs, rajeunissent leurs catégories.

Zone de chalandise

La zone de chalandise de 15min en voiture représente environ 33 445 habitants.

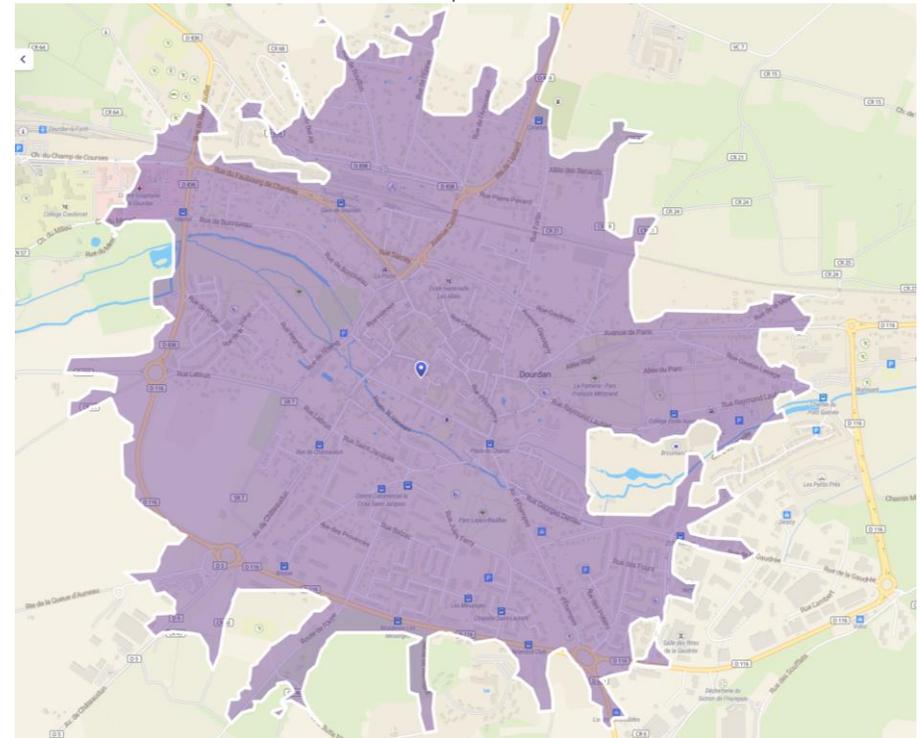
74. Zone de chalandise de Dourdan - 15 min en voiture



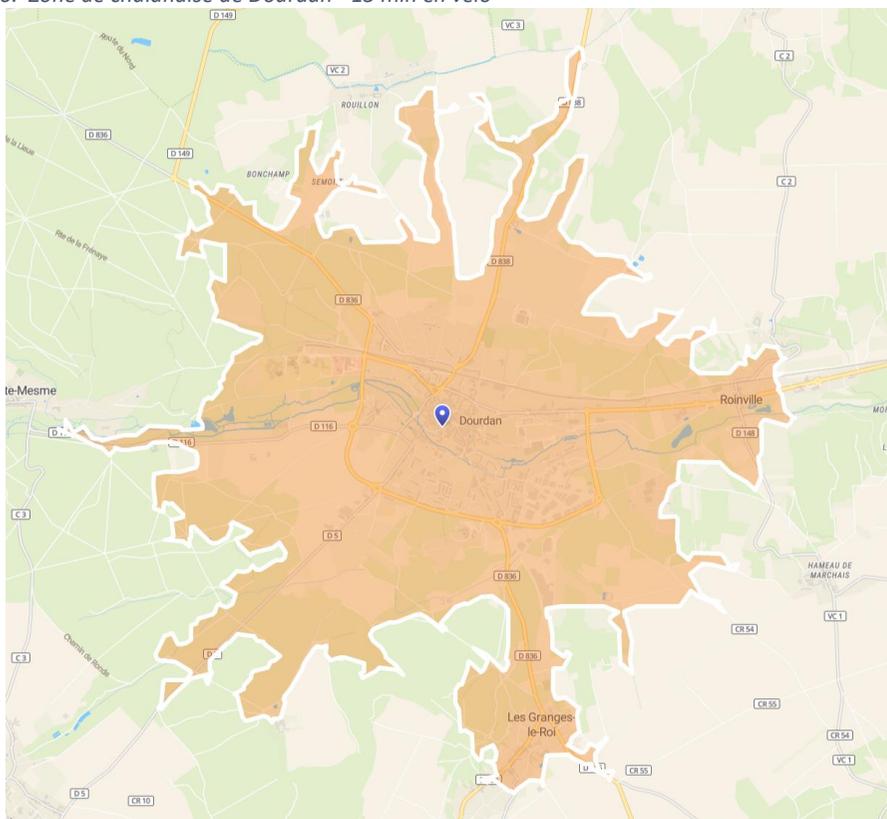
La zone de chalandise de 15min à pied représente environ 8 290 habitants. Elle permet d'englober la majorité de la commune.

L'usage du vélo permet de capter l'ensemble de la population de Dourdan, ainsi que Roinville et Les Grandes-le-Roi, soit un potentiel de 11 855 habitants. (sous réserve du sentiment d'insécurité causé pas l'absence d'aménagements cyclables), ainsi que toutes les zones d'emplois de la ville.

75. Zone de chalandise de Dourdan - 15 min à pied



76. Zone de chalandise de Dourdan - 15 min en vélo



Comportement d'achats

Le budget moyen sur la CCDH est plus élevé que sur Dourdan (26 004€ sur la CCDH contre 21 264€ sur Dourdan¹⁶)

Une enquête réalisée en 2020 auprès de 261 répondants

- Une forte fréquentation des espaces commerciaux à proximité : Dourdan et Etampes
 - o Top 3 des grandes enseignes alimentaires : Intermarché de Dourdan, Lidl de Roinville et Leclerc d'Etampes
- Des actes d'achat principalement réalisés :

- o pour le non alimentaire par commande (avec retrait ou livraison) ou le samedi
 - o pour l'alimentaire par commande (avec retrait ou livraison), le samedi ou en soirée la semaine
- Des habitudes de fréquentation essentiellement à Dourdan concernant les marchés
 - Un gain notable de fréquentation en centre-ville conjointement à une baisse de la fréquentation des grandes surfaces et d'Internet pour l'alimentation
 - Un recours de plus en plus croissant à Internet pour le non alimentaire
 - Fort intérêt et achat de produits locaux et/ou bio.

Les marchés

Sur Dourdan, le marché est bi-hebdomadaire (mercredi et samedi) et se déroule en centre-ville.

A Saint Chéron, il est également bi-hebdomadaire (jeudi et samedi) et se déroule par des Tourelles et place de l'église.

Bilans des études

Etude de 2009

Principes d'organisation

Les propositions d'organisation spatiale de l'offre commerciale de Dourdan répondent à des enjeux essentiels pour bénéficier d'un tissu commercial lisible, massifiant et maîtrisable.

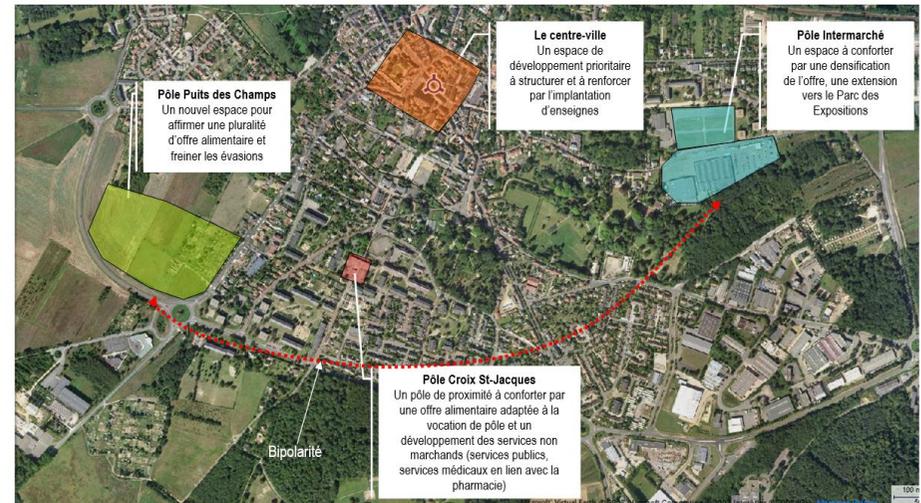
¹⁶ Budget moyen = montant annuel alloué par les ménages à des postes de consommation

<p>Un enjeu de renforcement de polarité par une densification de l'offre non alimentaire à l'échelle de la ville</p>	<p>Un enjeu de renforcement de la puissance d'enseigne en centre ville</p>	<p>Un enjeu de renforcement de l'attractivité des locomotives alimentaires de quartier (Netto) et de cœur de ville (Super U)</p>
<p>Un enjeu d'élargissement de la perception du cœur de ville aux espaces centre ville haut et bas par l'aménagement urbain.</p>	<p>Un enjeu de gestion et de maillage de l'offre de stationnement.</p>	<p>Un enjeu de renforcement de l'attractivité des points de vente existants.</p>

- La concentration de l'activité commerciale autour de quatre espaces clairement définis afin d'éviter tout phénomène d'éclatement de l'offre favorisant à terme les implantations commerciales sauvages non choisies.
- L'organisation des pôles de périphérie sur des espaces avec des marges de développement à long terme. (A ce titre, l'espace au Nord du camping n'offre pas ce type de garantie) Pour éviter des problématiques à terme de transfert générant des friches urbaines, l'attention de la collectivité est appelée sur la nécessité de conserver une certaine souplesse foncière autour des surfaces créées pour intégrer les futures besoins de croissance.
- La recherche d'une ambiance d'achat différenciée en favorisant une implantation en périphérie sous forme de Retail Park : formes architecturales figées et cohérentes, traitement paysagé, mitoyenneté commerciale et stationnement mutualisé. L'objectif réside dans l'économie en foncier et la maîtrise de la qualité des entrées de ville.

- Le positionnement du centre-ville, à l'image des périphéries, comme un véritable espace de développement avec une démarche volontariste de maîtrise du bâti pour développer l'activité.

Traduction spatiale



Le centre-ville	Le pôle Intermarché	La Croix St Jacques	Le pôle Puits des Champs
<ul style="list-style-type: none"> Implantation Franprix 300 m² Implantation de 3 à 4 surfaces en équipement de la personne 500 m² Implantation de 2 à 3 surfaces en équipement de la maison 400 m² Surface bien culturel 300 m² 	<ul style="list-style-type: none"> Déplacement de Netto 520 m² Changement d'enseigne Kiabi Implantation jardinerie 2 000 m² 	<ul style="list-style-type: none"> Implantation supérette 300 m² Distributeur bancaire 	<ul style="list-style-type: none"> Déplacement agrandissement Super U 2 500 m² Création de deux GSS 1 400 m² Déplacement Mr Bricolage 2 000 m² Implantation Electroménager 600 m² Implantation Jeux-Jouets 800 m²

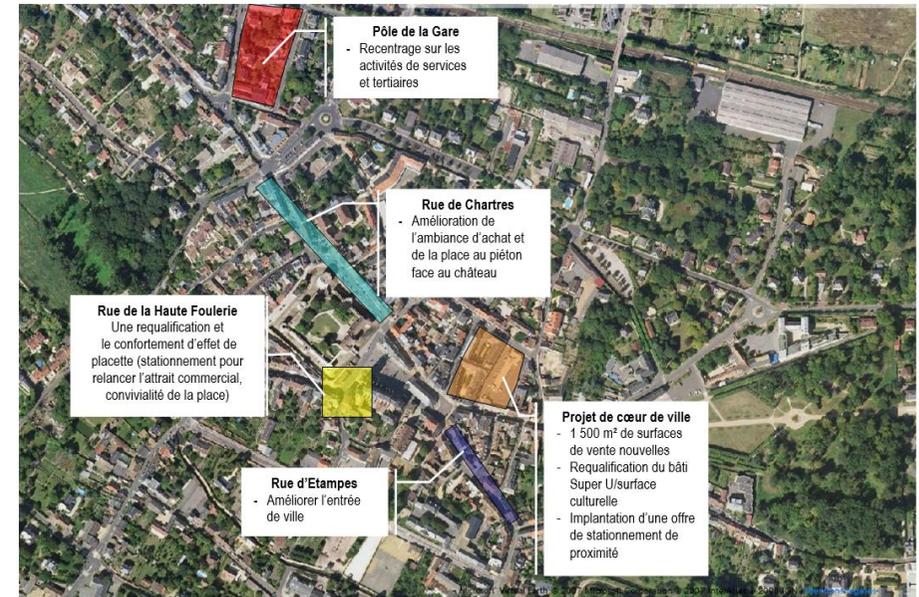
En 2009, avec le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone du Puits des champs, il était prévu une nouvelle centralité. Aujourd'hui, l'ouverture de la zone du Puits des Champs n'est plus d'actualité.

Traduction opérationnelle

L'étude préconisait également dès 2009, au vu de la dynamique FISAC centre-ville et du développement de l'offre de périphérie, la création d'un poste de manager commercial, pour permettre un développement choisi, équilibré et volontariste. Cinq objectifs pour le poste :

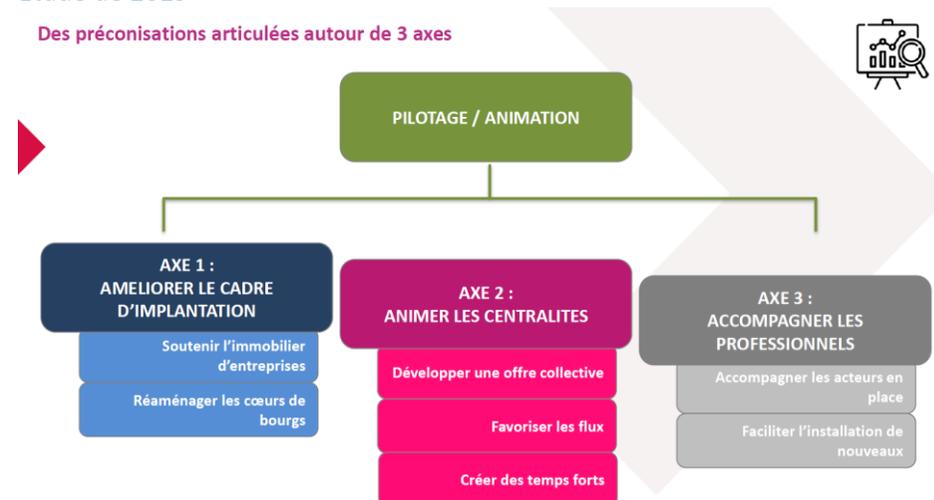
- Porter les actions FISAC et assurer les réalisations.
- Etre l'interlocuteur des commerçants pour gérer les périodes de travaux.
- Pérenniser l'Union Commerciale indispensable pour la réalisation d'une opération FISAC.
- Assurer le suivi du DPU commercial et mener une veille sur l'évolution de l'offre commerciale.
- Prospecter les enseignes susceptibles de dynamiser l'offre de centre-ville.

Puis les préconisations étaient détaillées en fonction du secteur : périphérie ou centre-ville.



Etude de 2019

Des préconisations articulées autour de 3 axes



Faciliter l'animation et la modernisation du cadre d'implantation



AXE 1 : AMELIORER LE CADRE D'IMPLANTATION

Soutenir l'immobilier d'entreprises

- I. **Etre une interface entre l'offre et la demande de locaux :**
 - Poursuivre le travail d'élaboration d'une bourse aux locaux,
 - Tâcher de travailler en partenariat avec l'ensemble des communes pour améliorer les feed-backs,
 - Travailler avec les consulaires afin de faire prendre connaissance des porteurs de projets.
- II. **Sensibiliser les propriétaires sur la problématique du bail commercial :**
 - Engager des démarches de sensibilisation auprès des propriétaires pour limiter les tarifs excessifs,
 - Davantage faire connaître l'encadrement des baux commerciaux.
- III. **Mener des opérations publiques en immobilier commercial :**
 - Se munir d'outils urbanistiques tel que les périmètres de préemption afin de veiller au devenir des linéaires commerciaux du territoire et s'offrir une marge de manœuvre.

AXE 1 : AMELIORER LE CADRE D'IMPLANTATION

Réaménager les cœurs de bourg

- I. **Habiller les locaux vacants :**
 - Définir un visuel de vitrophonie à appliquer sur les cellules vacantes,
 - Renseigner les divers éléments commerciaux liés aux locaux sur les devantures (surface, loyer, contact...).
- II. **Soutenir la rénovation / modernisation des locaux :**
 - Proposer un fonds pour soutenir les dépenses d'investissements des entrepreneurs/propriétaires,
 - Co-financer des diagnostics de boutiques,
- III. **Se doter d'un fonds d'intervention pour les cœurs de bourg :**
 - Faire des choix politiques forts et recourir aux recettes de la TASCOM pour financer des opérations en centralité.

Dynamiser les commerces et renforcer le sentiment d'appartenance / l'attachement

AXE 2 : ANIMER LES CENTRALITES

Développer une offre collective

- I. **Créer des produits et services dédiés homogènes :**
 - Développement d'une gamme de produits propres au territoire pour valoriser le commerce de proximité (sacs, stylos, etc...),
 - Réflexion avec les associations de commerçants sur l'éventuelle création d'une carte de fidélité propre aux centralités,
 - Mise en place d'une boutique e-commerce dédié aux centralités.
- II. **Promouvoir et valoriser l'offre existante :**
 - Mettre en avant ponctuellement les commerçants du territoire via des focus dans les supports de communication,
 - Relayer activement les offres actuelles des commerçants via les réseaux sociaux,
 - Retravailler la signalétique commerciale.

AXE 2 : ANIMER LES CENTRALITES

Favoriser les flux

- I. **Capitaliser sur le cadre d'implantation et proposer des sentiers d'interprétations dans les communes :**
 - Inciter le chaland à flâner en lui proposant des parcours d'interprétations à travers les endroits clés des communes – **développer la publicité autour des sentiers existants (Randoland, les plaques historiques, les trois sentiers, chemin des écrivains).**
 - Les matérialiser via une signalétique dédié
- II. **Repenser la politique de stationnement :**
 - Offrir des contremarques de stationnements aux consommateurs réalisant un achat en centre-ville,
 - Rendre illimité le stationnement sur la pause méridienne afin de favoriser les achats ou les pauses déjeuner dans les restaurants.
- III. **Développer des formules d'expositions à ciel ouvert :**
 - Dans le même esprit que les sentiers d'interprétations, afficher régulièrement des expositions photos ou des peintures sur divers murs dans les centralités afin de générer des flux.
- IV. **Inciter à développer les points relais :**
 - Solliciter les commerçants pour qu'ils deviennent des points relais.

AXE 2 : ANIMER LES CENTRALITES

Créer des temps forts

- I. **Diversifier le panel d'actions ponctuelles :**
 - User des spécificités locales pour soutenir la tenue d'animations,
 - En collaboration avec les associations de commerçants, mener des actions promotionnelles ponctuelles dans les boutiques.
- II. **Diversifier le panel d'actions récurrentes :**
 - Proposer des visites d'atelier en collaboration avec les commerçants volontaires (boulangerie, boucherie, etc...)
 - Proposer des cours variés en collaboration avec les commerçants volontaires (fleuriste, coiffeur, cocktail...)



Soutenir le tissu actif et l'aider à se développer

AXE 3 : ACCOMPAGNER LES PROFESSIONNELS

Accompagner les acteurs en place

- I. **Sensibiliser les commerçants sur les différentes aides auxquelles ils peuvent prétendre :**
 - Organiser des réunions d'information pour les commerçants,
 - Proposer des formations thématiques, notamment au numérique ou à la gestion.
- II. **Essayer de relocaliser les activités adéquates en centre-ville :**
 - Relever les souhaits de déplacement de locaux des entreprises,
 - Analyser lesquelles pourraient trouver une place en cœur de ville et leur proposer des locaux disponibles.
- III. **Développer une politique volontariste visant à endiguer le développement des grandes surfaces en périphérie :**
 - Initier des démarches de Schéma d'Aménagement Commercial, ou bien de SCoT, et proscrire l'installation de cellules en périphérie en fonction de leur taille.

AXE 3 : ACCOMPAGNER LES PROFESSIONNELS

Faciliter l'installation de nouveaux

- I. **Mettre en place une cellule de veille pour les prospects :**
 - Collaborer avec les différentes institutions compétentes afin de connaître l'existence de contacts recherchant une implantation sur le territoire,
 - Mettre en place des échanges bimensuels.
- II. **Proposer des prestations d'analyse de marché pour les nouveaux acteurs :**
 - Elaborer des études de marché sommaires pour les prospects afin de les guider dans leur démarche,
 - Définir le marché théorique d'une activité ciblée sur le territoire.
- III. **Favoriser l'émergence de produits immobiliers innovants :**
 - Initier des démarches de concepts éphémères,
 - Travailler à l'émergence d'un tiers-lieu (après vérification de l'opportunité d'une telle structure)



Mobilité

Le Dourdannais en Hurepoix, un territoire plutôt bien desservi, mais de manière inégale entre les communes

Le territoire est structuré par trois axes qui constituent le maillage de premier niveau :

- la ligne de chemin de fer (RER et TER) avec comme points d'ancrage, quatre gares sur le territoire (Saint-Chéron, Sermaise, Dourdan, Dourdan la Forêt).
- Un axe routier, la RD 116, qui traverse 5 communes sur les 11 qui composent la CCDH.
- l'axe autoroutier de l'A10/A11.

77. CCDH et mobilité

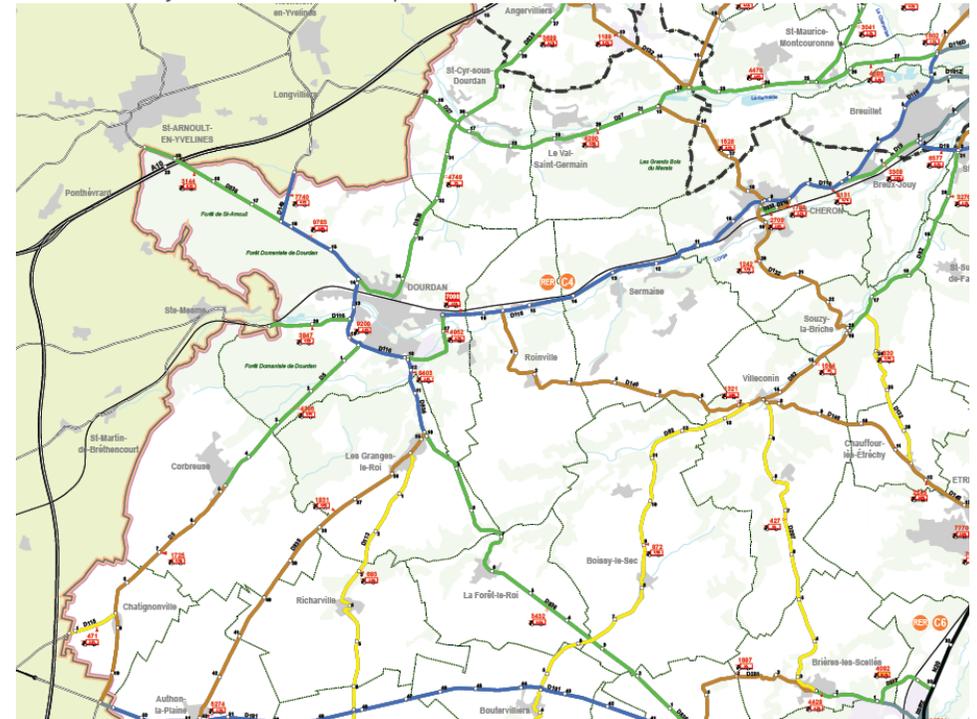


A ce 1^{er} niveau de maillage s'ajoute un maillage routier dense composé de routes départementales et communales. La voirie départementale est

organisée en étoile vers la ville centre de Dourdan : RD838, RD836, RD149. Les RD5, RD113, RD27 assurent la desserte du reste du territoire. Cette desserte routière permet de :

- rejoindre les axes de niveau supérieur, externes au territoire communautaire tels que l'A 10/A11, la RN20,
- relier les centres-bourgs entre eux.

78. Carte du trafic routier en 2018 – Département 91



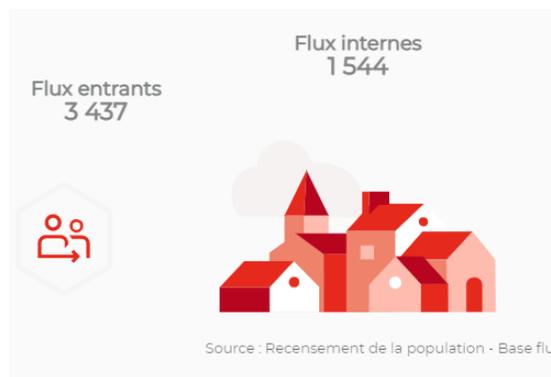
Au niveau cyclable, le territoire ne possède pas actuellement de réseau dense et continu, mais plutôt de quelques aménagements non organisés et connectés entre eux.

La mobilité est fortement organisée autour de l'usage de la voiture.

L'offre de transport collectif est organisée en rabattement sur les pôles gares et vers les pôles d'intérêt du territoire et des territoires voisins. Sur l'ensemble du territoire communautaire, le constat est un niveau de desserte inégal sur le territoire. La commune de Dourdan dispose de plus lignes de bus (lignes internes et une dizaine d'autres lignes en rabattement), alors que les autres communes ne disposent que d'1 à 3 lignes, assurées par 3 des 5 réseaux. La faible densité des villages et le fort usage de la voiture rend compliqué le développement de lignes de bus. D'où le développement du transport à la demande par Ile-de-France Mobilité à partir du 1^{er} août 2022, pour proposer une offre complémentaire.

Dourdan, une ville dynamique génératrice de flux

La commune compte plus de flux entrants que de flux sortants. Cela la démarque de nombreuses communes de la banlieue parisienne et de son intercommunalité. Sur le territoire de la CCDH, en 2019 77, 8% des actifs sortaient du territoire pour travailler.



En 2019, 36% des actifs dourdannais ayant un emploi travaillent sur Dourdan. Cependant, 2735 actifs quittent le territoire pour travailler en dehors de la commune.

Où vont travailler les Dourdannais ? (top 10)

- à Dourdan : 1544 personnes
- à Paris : 265 personnes (dont 61 dans le 15^{ème} arrondissement)

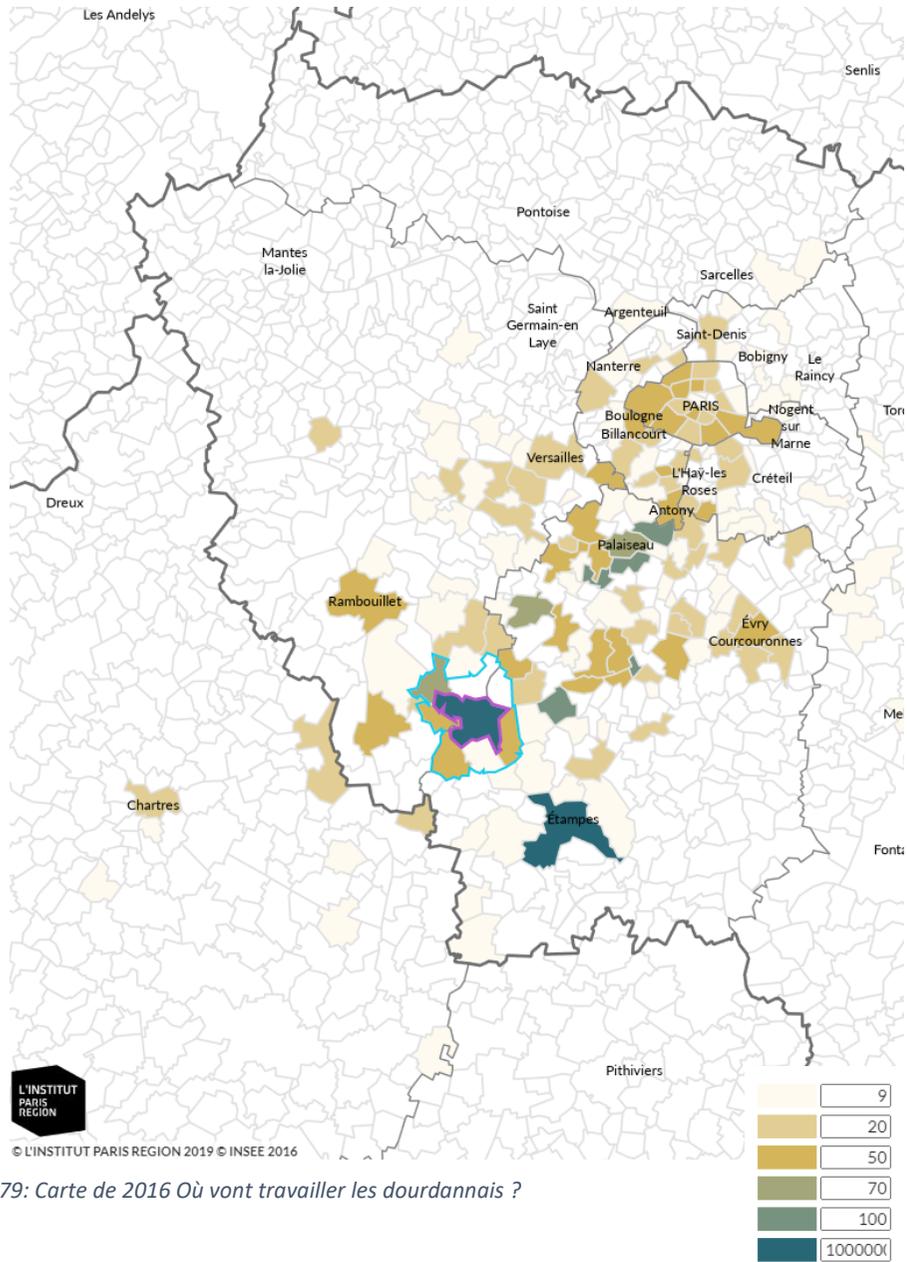
- à Etampes : 177 personnes
- à Massy : 110 personnes
- Aux Ulis : 85 personnes
- A Orsay : 70 personnes
- A Arpajon : 63 personnes
- A Villebon-sur-Yvette : 52 personnes
- A Limours : 51 personnes
- A Palaiseau : 50 personnes

L'accessibilité en transport en commun de ces pôles d'emplois est variable : certains sont desservis par la ligne C, TER ou le bus 91.03. Les pôles des Ulis, de Villebon ou de Limours sont peu accessibles et incitent à l'usage de la voiture.

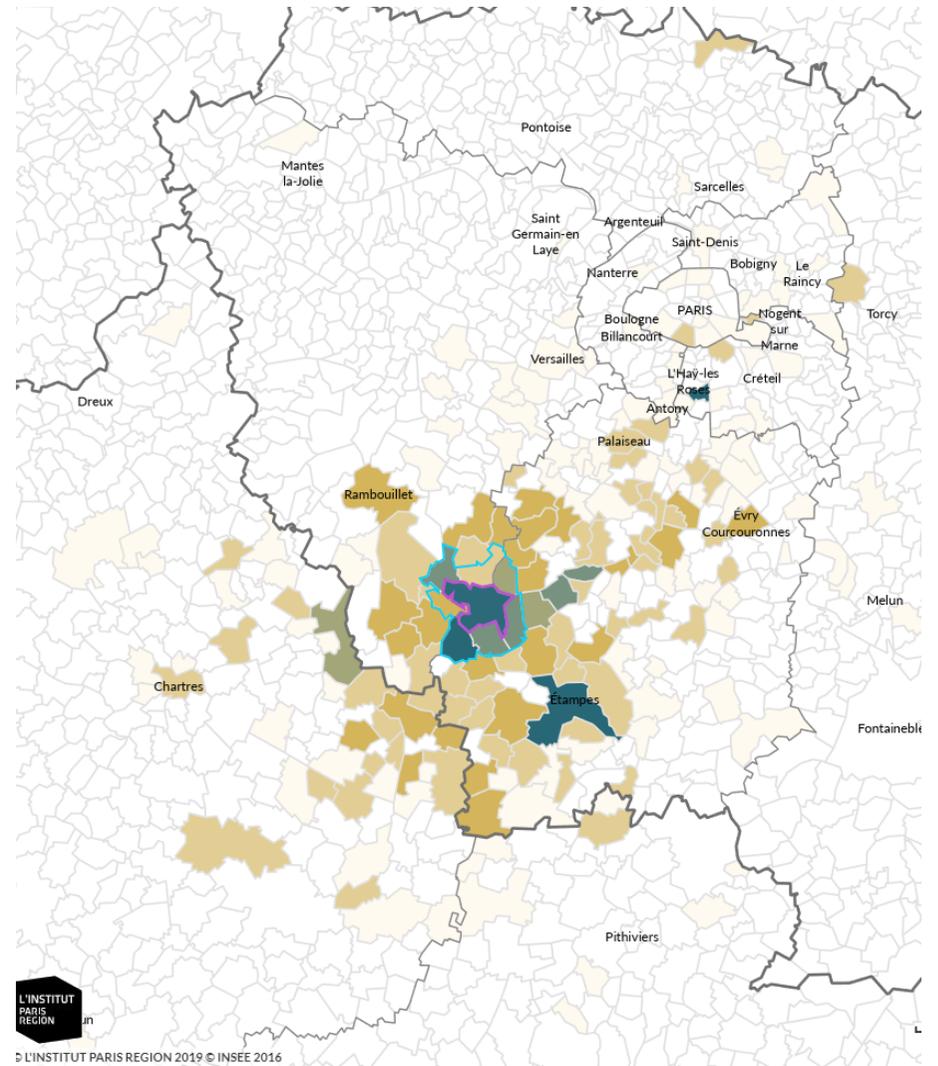
Concernant les flux entrants sur la commune, la grande majorité vient des villes de proximité et d'Etampes (sauf 1 cas particulier avec la commune de Chevilly-Larue).

- 240 travailleurs viennent de Chevilly-Larue (94)
- 134 de Corbreuse
- 132 d'Etampes
- 107 de Roinville
- 105 de Saint-Arnoult-en-Yvelines

L'accessibilité de Dourdan depuis Chevilly-Larue est compliquée en transport en commun et plutôt simple et rapide via l'A10 : ce qui explique l'usage à plus de 50% de la voiture. Et concernant les communes voisines et Etampes, même si des circuits de bus existent, l'usage de la voiture est plus simple et rapide.



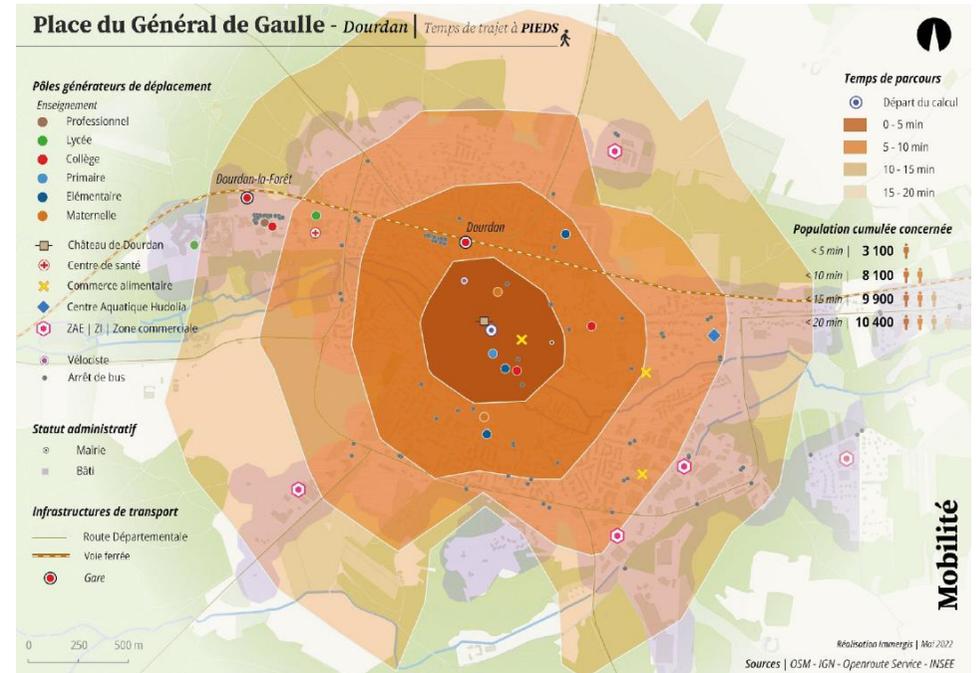
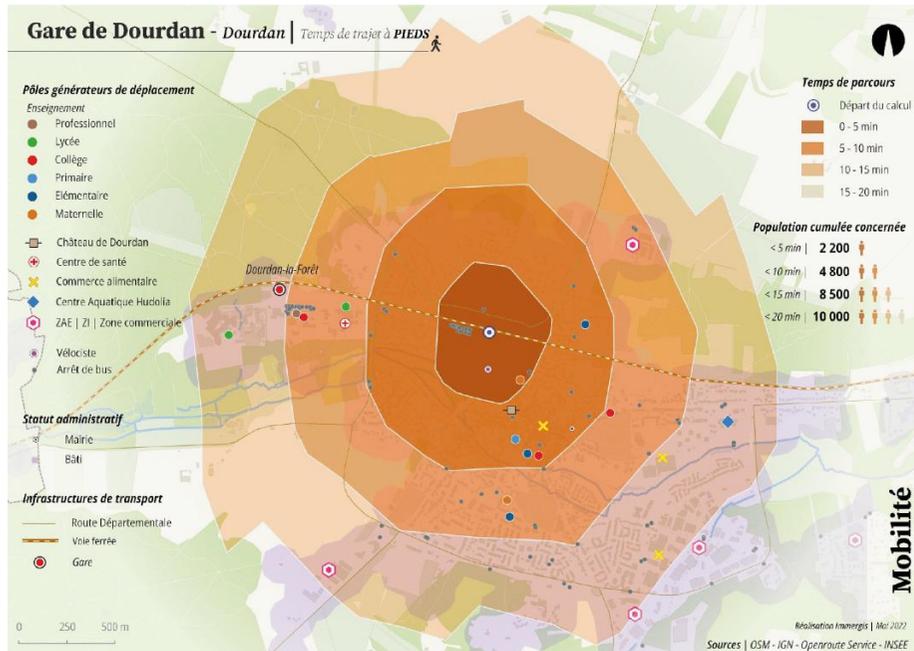
79: Carte de 2016 Où vont travailler les dourdannais ?



80: Carte de 2016 D'où viennent les travailleurs de Dordan ?

Une ville du quart d'heure

La majorité de la ville est accessible à moins de 15 min à pied ou en vélo. Cela montre qu'il y a une grande opportunité à développer les modes de circulations alternatifs à la voiture.



L'INSEE indique que les trajets domicile-travail pour les habitants de Dourdan sont plutôt courts et rapides (moins de 20km et moins de 25min), comparativement aux moyennes franciliennes.

18 km

Distance médiane entre le lieu de domicile et le lieu de travail

Source : INSEE 2018

23 min

Temps médian entre le lieu de domicile et le lieu de travail

Source : INSEE 2018

Une dépendance à la voiture

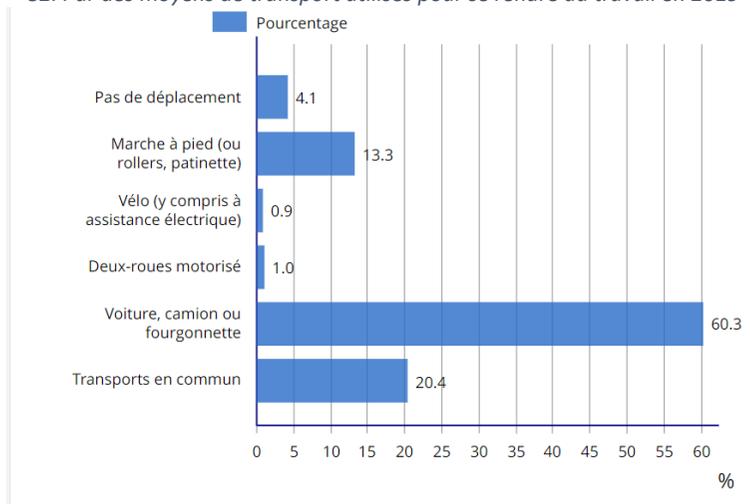
En France, la majorité des ménages possède au moins une voiture. A Dourdan, plus de la moitié de ménages ont un véhicule, mais peu en ont 2 ou plus.

81. Equipement des ménages en voitures - Insee 2019

	DOURDAN	CCDH	ESSONNE	FRANCE
1 VOITURE	51,1%	44,4%	48,7%	46,7%
2 VOITURES OU PLUS	27,7%	43,2%	34,8%	34,3%

Les dourdannais utilisent très majoritairement la voiture lors de leurs déplacements domicile-travail (plus de 60%).

82. Par des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

Le choix de la voiture est parfois inévitable pour certaines destinations où les transports en commun sont trop longs ou alors lorsqu'il n'existe aucun aménagement en mobilité douce. Cependant, avec l'analyse détaillée des données de l'INSEE on constate que certains déplacements se font en voiture alors que la ville est desservie par une gare RER : par exemple, 73% des dourdannais travaillant à Saint-Chéron s'y rendent en voiture, 82% pour Breuille et 88% pour Brétigny-sur-Orge. Cela pose donc la question des

transports et réseaux existants pour relier les gares aux pôles d'emplois et la capacité à changer les comportements.

En outre malgré les faibles distances, les habitants de Dourdan qui travaillent sur la commune utilisent fortement la voiture : environ la moitié se rend au travail en voiture.

Un fort besoin en stationnement

Offre de stationnement

Sur Dourdan, on compte :

- 1281 places de stationnement sur voirie dont 24 places pour les PMR
- Et 1306 places de stationnement en ouvrage (parking) dont 49 PMR

Concernant le stationnement privé, il est estimé à environ 2 800 places et quant à celui professionnel l'estimation est de 4 500 places.

83. Liste des principaux parkings – Immergis 2022

Parking	Places
Dourdan-la-Forêt	120
Rue de Rambouillet	27
Dourdan Gare Nord - Contre Allée	41
Dourdan Gare Nord	169
Dourdan Gare	75
Rue Dr. Jules Bals	40
Place du Général de Gaulle	48
Halle	14
Mairie Cinéma	50
Esplanade du Québec	75
Jubé de la Pérelle	46
Rue des Vergers St Jacques	20
Rue de l'Etang	36
Rue Ste Barbe (privé)	51
Croix St Jacques - Place	15
Croix St Jacques - Parc	32

Jeu de Paume	38
Salle de Sport	10
Visiteurs Hôpital	27
Piscine	100
Maison de santé	

L'étude réalisée en 2022 par IMMERGIS a permis d'identifier que :

- 26 places PMR sont non conformes (signalisation et/ou dimensionnement), soit environ 35,6%
- 39 places de stationnement sont situées à moins de 5 mètres d'un passage piéton et devront être supprimées avant le 31/12/26.
- 786 places ont un état à surveiller (dégradation, ...) et 340 places fortement dégradées dont une reprise est nécessaire

Stationnement illicite

La zone bleue n'est pas respectée sur Dourdan depuis plusieurs années. Si bien que la zone bleue ne peut plus jouer son rôle de rotation du stationnement. En outre, le système de macaron pour les résidents et professionnels aggrave le problème en permettant à leurs détenteurs de déroger aux règles de la zone bleue. Seules la place du Général de Gaulle, la halle, la place du marché aux herbes, la rue Passart et la rue Faubourg de Chartres (uniquement devant la Poste) n'autorisent pas les stationnements avec le macaron. Si bien que les rues comme la rue de Chartres ou la rue Carnot n'ont aucune rotation en journée.

Concernant le stationnement illicite relevé pendant les observations, il concerne notamment :

- les écoles notamment au niveau du boulevard des alliés
- la gare de Dourdan
- le parking du jeu de Paume notamment le midi
- le centre-ville.

Synthèse des problématiques et analyse AFOM

- Le stationnement autour de la Gare de Dourdan souffre de :
 - Saturation des parkings et rues du Sud de la gare,

- Sous-occupation du parking de la contre-allée au nord de la gare (en raison de la nécessité de traverser la passerelle),
- Concurrence avec le stationnement résidentiel, notamment sur la rue du Faubourg de Chartres.
- Non-respect de la zone bleue, en raison de stationnement résidentiel ou professionnel au sein de cette dernière, notamment en raison du système de macarons attribués aux commerçants et la présence de stationnement longue-durée non-verbalisé.
- Le stationnement impossible en centre-ville se reporte soit sur le parking du Jeu de Paume, marqué par un fort stationnement illicite le midi, ou en stationnement interdit à l'intérieur du centre,
- L'heure de pointe du soir est source de tensions en raison de la concurrence des usages entre la continuité du stationnement professionnel et le retour des résidents.
- Les parkings de l'Esplanade du Québec et du Jubé de la Pérelle ne sont pas utilisés à capacité malgré la suroccupation du centre.
- Présence de nombreux stationnements résidentiels illicites sur trottoir alors même que du stationnement est disponible dans la même rue
- Un stationnement résidentiel marqué dans les rues du centre-ville, y compris sur les parkings du centre,
- Présence de voitures ventouses observées tout au long de la période de relevés,
- Les études de rotation font apparaître des points noirs aux heures d'entrée et de sorties des écoles élémentaires.

Analyse AFOM

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> Potential d'utilisation des parcs existants de façon à absorber une partie du stationnement illicite observé sur voirie. Présence de la gare RER à proximité du centre permettant d'absorber les flux pendulaires. Ville compacte permettant de nombreux déplacements sans recours à l'automobile et donc de passage en parc de stationnement. 	<ul style="list-style-type: none"> Important taux de stationnement illicite dans le centre-ville et à proximité de la gare. Zone bleue non respectée, de même que les places arrêts minutes. Forte utilisation des places du centre-ville par les commerçants et professionnels. Pratique d'arrêts minutes en pleine voie, notamment autour des établissements scolaires et dans le cadre des livraisons de colis. Volonté de stationnement au plus proche de la destination. Manque de stationnement résidentiel dans les propriétés (collectifs, pavillons), phénomène accentué dans le centre-ville
Menaces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> Concurrence entre le stationnement résidentiel et d'activité aux heures de pointe, notamment du soir. Ouverture programmée d'équipements et de services sur des zones de stationnement sous tension (secteur du centre culturel, de l'hôpital, ...). Augmentation continue du nombre de véhicules par foyer et donc du nombre de stationnement nécessaire. Risque de saturation des quartiers pavillonnaires et résidentiels, en lien avec l'augmentation du nombre de véhicules et de la diminution de l'espace résidentiel dédié. 	<ul style="list-style-type: none"> Transfert d'une partie du stationnement en voirie dans le centre-ville vers du stationnement en ouvrage dans une optique d'amélioration de cadre de vie et de libération d'espace public pour d'autres formes de mobilité. Renforcer l'utilisation des parkings et de la gare de Dourdan-la-Forêt. Réduction du nombre de déplacements automobiles internes à la commune permettant d'atténuer la pression sur le parc de stationnement.

Les besoins

- **Stationnement résidentiel :**
 - Dans le centre-ville, l'usage résidentiel de plusieurs rues est supérieur à 50% des places disponibles, et près de 15% des véhicules ne se déplacent pas systématiquement en journée. Cette situation entraîne une concurrence avec le stationnement commercial et professionnel en journée, conduisant à des occupations supérieures à 100% des places disponibles en voirie,
 - Nécessité d'un transfert de ce stationnement résidentiel de longue durée sur les ouvrages existants (Jubé de la Pérelle / Esplanade du Québec), ou, pour partie dans de nouveaux parkings,
 - Dans l'hypercentre, 170 véhicules sont identifiés comme étant en stationnement résidentiel hors-ouvrages.
 - Les nouveaux logements, les logements et cellules commerciales vacants remis sur le marché vont engendrés de nouveaux besoins en stationnement

- La volonté des habitants d'élargir les trottoirs, d'installer des terrasses et de diminuer le nombre de voitures en centre-ville (place du G. de Gaulle ou Halle) va engendrer des suppressions de places et donc un besoin.
- **Stationnement professionnel / clientèle :**
 - Limiter l'usage du macaron dans l'hypercentre pour les professionnels et commerçants de façon à libérer de la place pour la clientèle,
 - Les places libérées par le déplacement du stationnement résidentiel et des commerçant peuvent être par la suite allouées à de l'arrêt-minute ou de la zone bleue,
 - Un besoin de stationnements est identifié lors de la pause méridienne au niveau du Jeu de Paume,
 - Le parking de la Maison de Santé est à saturation en fin d'après-midi, le recours au parking rue des Vergers St-Jacques peut être fléché pour ce besoin, notamment avec à l'installation de l'IRM. Possibilité de création de places sur la rue entre le parking du centre culturel et la maison de santé. Réfléchir à un contrôle d'accès sur ce dernier pour limiter l'occupation de ce dernier observée aux heures de pointes, améliorer la signalisation de ce dernier et faciliter les accès.
- **Stationnement aux gares :**
 - Problématique de stationnement illicite au Sud de celle-ci, amené à se renforcer par la suppression des places en amont des passages piétons,
 - L'occupation des parkings Nord de la gare offre cependant un réservoir de 40 places, permettant en théorie de remédier au problème du stationnement au Sud de celle-ci,
 - La création d'un parking, au 7, boulevard des Alliés, pourrait se traduire par une occupation de ce dernier par les usagers de la gare. Un parking orienté résidents avec contrôle d'accès peut lui être préféré ou un parking avec zone bleue contrôlée.

Une mobilité douce sous dotée, mais une forte demande

Dans le cadre des flux domicile-travail, l'usage des mobilités douces est très faible : 13, 3% à pied et 0,9% en vélo.

85. Part des déplacements à vélo



Toutes les communes de la CCDH sont peu dotées en voies cyclables. Il n'existe aucun maillage cyclable. En outre, certaines villes anciennes comme Dourdan ont des trottoirs étroits (voire dans certains cas inexistant) et une déclivité importante sur une partie de leur territoire (nord de Dourdan).

Concernant les routes départementales, la grande majorité ne compte aucun aménagement cyclable. Sauf :

- une petite portion sur la RD 116 (côté Sermaise) peu utilisée en raison du sentiment d'insécurité face aux flux de véhicules et de camions (simple bande cyclable) et du manque d'entretien et de maillage
- une petite portion sur la RD 116 (côté Dourdan) : on constate également un manque de maillage, une détérioration des revêtements et parfois un aménagement non aux normes

A cela s'ajoute :

- une place importante dévolue à la voiture (voie et stationnement), qui crée des conflits d'usage et une insécurité pour les modes doux.
- Un faible nombre de stationnements vélo sur le domaine public et dans les logements (logements très anciens non équipés de local vélo ou logements récents mais mal équipés).

DOURDAN



■ Pistes cyclables ■ Bandes cyclables ■ Couloirs de bus ouverts aux cyclistes
■ Double-sens cyclables ■ Chemins mixtes ou voies vertes

DOURDANNAIS EN HUREPOIX



■ Pistes cyclables ■ Bandes cyclables ■ Couloirs de bus ouverts aux cyclistes
■ Double-sens cyclables ■ Chemins mixtes ou voies vertes

Les chemins mixtes et voies vertes comprennent pour Dourdan par exemple des chemins en forêt et ne permettent pas de relier des zones d'emplois ou d'équipements.

Enjeux pour la commune de Dourdan

1. Relier Dourdan – ville centre – aux villages pour développer l’usage du vélo dans le cadre des flux domicile-travail (35% des dourdannais travaillent sur la ville ; 59% d’entre eux utilisent la voiture)
2. Relier les quartiers au centre-ville à vélo : travailler sur des axes majeurs comme le parterre F. Mitterrand et le champ de Foire, avenue d’Etampes, avenue de Châteaudun, rue du Faubourg de Chartres, esplanade du Québec, ...) et généraliser le contre-sens cyclable
3. Accroître l’usage du vélo vers les pôles d’emploi importants (hôpital, Parc économique Lavoisier et notamment l’entreprise MDS (rue Robert Benoist) et les pôles d’équipements (terrain de tennis, piscine, maison médicale, stade, centre commercial de la Croix Saint Jacques, Château,...))
4. Accroître l’usage du vélo chez les enfants et ados notamment pour rejoindre leur lieu de scolarisation (écoles, collèges et lycée) et de sport
5. Desservir la Gare de Dourdan et proposer du stationnement sécurisé de longue durée
6. Créer un centre-ville apaisé et accueillant pour les circulations douces (cheminements plus sécurisés et confortables, stationnement vélo simple [sous forme d’arceaux] et également sécurisé de longue durée)
7. Améliorer la signalétique

Une offre de transport en commun dense, mais limitée

Sur le territoire de la CCDH, il existe une offre diversifiée : RER C, TER et Bus.

Le RER C

Il est piloté par IDFM et géré par la SCNF.

Un RER a une capacité d’environ 2000 passagers.

La CCDH possède 4 gares :

- Dourdan (en centre-ville) : 951 888 passagers sur l’année 2019¹⁷
- Dourdan-la-Forêt : 416 770 passagers sur l’année 2019
- Sermaise : 131 344 passagers sur l’année 2019
- Saint-Chéron : 646 845 passagers sur l’année 2019

La fréquence :

Depuis la rentrée 2022, la SNCF a un plan de transport adapté sur la ligne C, on compte donc :

- 36 RER C en direction de Paris, toutes les 30 min puis toutes les heures à partir de 20h ; 16 trains au départ de la gare de Dourdan-la-Forêt de 8h36 à 18h06.
- Et 36 RER C depuis Paris toutes les 30 min, de 6h50 à 21h50 dont 17 terminus Dourdan-la-Forêt.

Une amélioration des normalement attendus en 2023.

Temps de trajet : 56-62min

La gare de Dourdan-la-Forêt n’est pas le terminus de tous les RER C, ce qui réduit son usage : 17 sont terminus Dourdan-la-Forêt entre 8h22 et 18h39 (50%). Son usage est très orienté autour des équipements scolaires. Les horaires ne sont pas adaptés aux heures de pointes des actifs, ce qui limite son usage et celui du parking par cette population.

Cette ligne ne permet pas de desservir les autres communes de la CCDH et implique généralement une intermodalité : voiture pour accéder à la gare puis RER. En l’absence de parking relais, cela a pour conséquence une saturation du stationnement notamment pour la Gare de Dourdan.

Plusieurs points noirs seraient à améliorer : l’absence de stationnements sécurisés pour vélo, la présence de stationnements vélo courte durée peu adaptés (pince roue), un espace dépose minute en épi plus petit que l’espace réservé au taxi et une passerelle piétonne vétuste et non adaptée aux vélos et aux PMR.

¹⁷ <https://ressources.data.sncf.com/pages/accueil/>

La ligne TER PARIS AUSTERLITZ-CHÂTEAUDUN-VENDÔME (2.10)

Elle pilotée par la Région Centre Val de Loire. La capacité d'un TER est d'environ 150 places.

Seul la gare de Dourdan est desservie par ce TER.

Les horaires et la fréquence sont très limités :

- 12 TER passent sur la ligne entre Paris et Vendôme, mais seulement 6 trains s'arrêtent à Dourdan (4 en direction de Châteaudun et 2 en direction de Vendôme)
- 13 TER passent sur la ligne entre Vendôme et Paris, mais seulement 6 s'arrêtent à Dourdan (dont 1 seul le matin).

Temps de trajet : entre 35 et 49 min en fonction des horaires

La gare routière de Dourdan

Elle est située à la Gare de Dourdan, ce qui permet une intermodalité.

Elle permet la desserte à la gare et aux principales lignes de bus, notamment celle en direction de Massy pour rejoindre la gare TGV, le RER C et le RER B.

A proximité de Dourdan, a été construit sur la commune de Longvilliers (Yvelines), le parking covoiturage - parc multimodal de Longvilliers. Mise en service en décembre 2020, cette nouvelle offre est multimodale (voiture, le bus, le RER et le vélo). Elle est gérée par le groupe VINCI. Le parking de 257 places est gratuit pour inciter le covoiturage. Le parc multimodal de Longvilliers donne également accès à une gare autoroutière qui dessert des stations de RER vers Paris en 30 minutes, en empruntant pour certains l'autoroute A10.

Cet équipement est relié au réseau cyclable (bandes cyclables) côté Yvelines, mais pas côté Essonne (vers Dourdan). Les Dourdan, pour des questions de sécurité, ne peuvent pas relier cet équipement en mobilité douce.

Le réseau de bus

Dourdan possède 4 lignes de bus dites lignes express qui permette d'être relié à :

- Rambouillet et au transilien N en 43 min

- Massy et sa gare RER/TGV en 32 min
- Orsay en 50 min

Les 10 lignes complémentaires permettent de relier Dourdan à :

- Etampes notamment la gare en 44 min. Mais ne permet pas de rejoindre l'hôpital d'Etampes et la zone industrielle
- Aux villages alentours notamment pour les transports des collégiens et lycéens

Le réseau de bus est organisé par IDFM et plusieurs opérateurs gèrent le service de bus : Transdev, Albatrans et Savac.

Le transport scolaire

Le transport scolaire des écoliers est géré par IDFM et son suivi par chaque commune. Sur Dourdan, le prestataire est SAVAC depuis le 1er août 2022.

Les élèves utilisent la carte Scol'R : abonnement annuel qui permet aux élèves de grande couronne (77 - 78 - 91 - 95) d'effectuer un aller-retour quotidien entre leur domicile et leur établissement uniquement sur un circuit spécial scolaire.

Le transport scolaire des collégiens et lycéens se fait via le transport urbain et le RER.

Pour les écoliers, il existe sur Dourdan 3 circuits :

1. « cité des petits prés » (durée 35-40 min) qui dessert la gare, l'école élémentaire Lepître, l'école maternelle des alliés et l'école élémentaire C. Peguy
2. « Résidence du Parc » (15-20 min) qui dessert la piscine, l'école maternelle des Alliés et l'école élémentaire C. Peguy
3. « Moulin Grouteau – écoles Regnard » (15 min) qui dessert les écoles J-F Regnard

Les élèves éligibles sont ceux qui résident à plus de 3 km de l'établissement qu'ils fréquentent ou à moins de 3 km en cas de dangerosité du parcours à pied ou à vélo. A la rentrée 2022, 132 enfants sont inscrits sur 853 élèves (soit 15,5%) : 40 enfants sur le circuit 1, 66 sur le circuit 2 et 26 sur le circuit 3.

La navette solidaire

La ligne de bus Dourdan intramuros a évolué et a eu pour conséquence de ne plus desservir l'allée des renards. Ce qui posait une difficulté pour les personnes à mobilité réduite et notamment les personnes âgées.

La ville de Dourdan a donc mis en place la navette solidaire

La navette solidaire est un service piloté et réalisé par le CCAS de Dourdan. Il est accessible aux personnes de plus de 65 ans, en situation de handicap ou isolées ou fragiles sans moyens de locomotion, habitant Dourdan, Corbreuse et Les Granges-le-Roi. C'est un minibus qui circule pour faciliter les déplacements pour des rendez-vous médicaux, des courses dans les magasins dourdannois, des démarches du quotidien (Poste, gare, mairie, cimetière, centre des impôts, ...) et les loisirs (animations de la ville, associations, ...). La navette circule du lundi au vendredi de 9h à 17h, sur rdv uniquement. Le coût pour l'utilisateur tient compte des ressources.

86. Tarification de la navette solidaire

REVENUS	PERSONNE SEULE	COUPLE
Inferieurs à 1500€	Gratuit	Gratuit
Inferieurs à 2500€	1,50€ par trajet	Gratuit
Supérieurs à 2500€	1,50€ par trajet	

Le transport à la demande

Le nouveau service de transport à la demande (TàD) de Dourdan permettra de se déplacer à partir des 3 zones suivantes (Vous pouvez ensuite effectuer le trajet en sens inverse) :

- Zone Est : Le Val-Saint-Germain, Roinville, Saint-Cyr-sous-Dourdan et Sermaise.
- Zone Sud : Authon-la-Plaine, Boissy-le-Sec, Chatignonneville, Corbreuse, La Forêt-le-Roi, Les Granges-le-Roi, Plessis-Saint-Benoist et Richarville.
- Zone Nord-Est : Breux-Jouy, Saint-Chéron, Saint-Sulpice-de-Favières et Saint-Yon.

Pour les zones Est et Sud vers la gare de Dourdan, l'hôpital, la zone commerciale et l'arrêt « Château Syndicat » du lundi au vendredi de 9h à 17h et le samedi de 9h à 20h,

Pour les zones Est et Sud vers la gare de Dourdan, l'hôpital, la zone commerciale, l'arrêt « Château Syndicat », les ZA du Madré et La Belette, les

ZI de Vaubesnard, Lavoisier, l'Ermitage, Cité des Petits Prés et l'arrêt « Rue Niepce / Beaurepaire » de 7h à 9h et de 17h à 20h du lundi au vendredi, Pour la zone Nord-Est vers la gare autoroutière de Briis-sous-Forges et la gare de Saint-Chéron du lundi au vendredi de 7h à 9h et de 17h à 20h.

La réservation se fait sur l'application, le site internet ou par téléphone. La tarification régionale s'applique au service de Transport à la Demande. Plusieurs titres de transport sont acceptés dont par exemple le Pass Navigo (annuel et mensuel). Ce service est destiné à tous (mais les véhicules ne sont pas accessibles PMR).

BUS TAD UNIQUEMENT SUR RÉSERVATION

Appli TAD Ile-de-France Mobilités | tad.kifmobilités.fr | 09 70 80 96 63 Du lundi au vendredi de 9h à 18h.

ZONE EST	ZONE SUD	ZONE NORD-EST												
Je me déplace d'un arrêt proposé dans l'une des communes suivantes... - La Val-Saint-Germain - Roinville - Saint-Cyr-sous-Dourdan - Sermaise	Je me déplace d'un arrêt proposé dans l'une des communes suivantes... - Authon-la-Plaine - Boissy-le-Sec - Chatignonneville - Corbreuse	Je me déplace d'un arrêt proposé dans l'une des communes suivantes... - La Forêt-le-Roi - Les Granges-le-Roi - Plessis-Saint-Benoist - Richarville												
... vers les points d'intérêt suivants à Dourdan selon les plages horaires :	... vers les points d'intérêt suivants vers les points d'intérêt suivants ...												
Du lundi au vendredi : de 7h00 à 9h00 et de 17h00 à 20h00		Du lundi au vendredi : de 7h00 à 9h00 et de 17h00 à 20h00												
<table border="1"> <tr><td>Château-Syndicat</td><td>ZA du Madré</td><td>ZI l'Ermitage</td></tr> <tr><td>BUS 403</td><td>BUS 403</td><td>BUS 403</td></tr> </table>	Château-Syndicat	ZA du Madré	ZI l'Ermitage	BUS 403	BUS 403	BUS 403	<table border="1"> <tr><td>ZA de Vaubesnard</td><td>ZI Cité des Petits Prés</td></tr> <tr><td>BUS 403</td><td>BUS 403</td></tr> </table>	ZA de Vaubesnard	ZI Cité des Petits Prés	BUS 403	BUS 403	<table border="1"> <tr><td>Gare autoroutière de Briis-sous-Forges</td></tr> <tr><td>BUS 403</td></tr> </table>	Gare autoroutière de Briis-sous-Forges	BUS 403
Château-Syndicat	ZA du Madré	ZI l'Ermitage												
BUS 403	BUS 403	BUS 403												
ZA de Vaubesnard	ZI Cité des Petits Prés													
BUS 403	BUS 403													
Gare autoroutière de Briis-sous-Forges														
BUS 403														
Du lundi au vendredi : de 9h00 à 17h00 Le samedi : de 9h00 à 20h00														
<table border="1"> <tr><td>Gare de Dourdan</td><td>Hôpital</td><td>Zone Commerciale</td></tr> <tr><td>BUS 403</td><td>BUS 403</td><td>Château-Syndicat</td></tr> </table>	Gare de Dourdan	Hôpital	Zone Commerciale	BUS 403	BUS 403	Château-Syndicat								
Gare de Dourdan	Hôpital	Zone Commerciale												
BUS 403	BUS 403	Château-Syndicat												

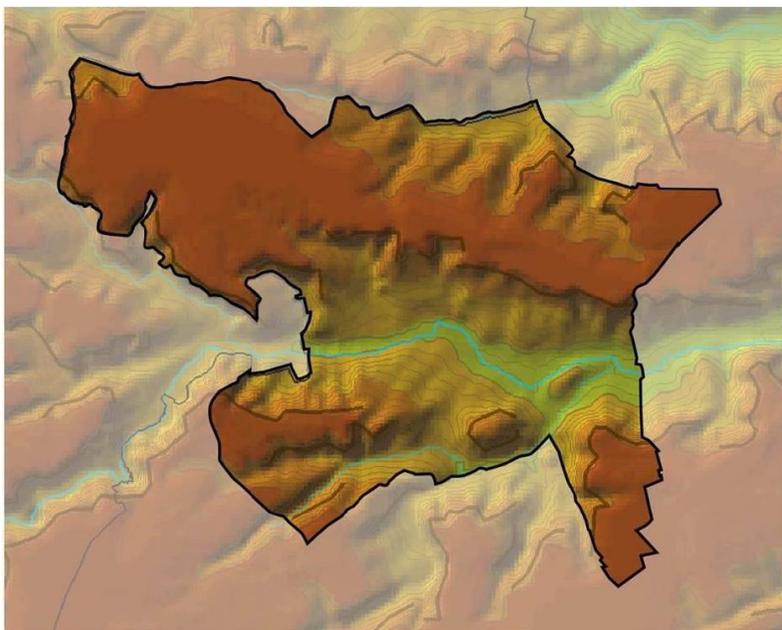
LE SERVICE TAD FONCTIONNE DANS LES DEUX SENS. Il suffit d'effectuer une nouvelle réservation !

Environnement

Topographie

La commune se situe entre le plateau du Hurepoix au nord et le plateau beauceron au sud. Le territoire de Dourdan s'étage en pente relativement douce du nord-ouest au sud-est. Elle est localisée à proximité de la source de l'Orge, dont la vallée marque le relief communal. L'analyse du relief sur la commune de Dourdan fait ressortir un plateau entaillé par le cours d'eau dont les versants sont parfois abrupts. L'altitude varie entre 87 et 163 mètres.

87. Le relief et courbes de niveaux à Dourdan



La trame verte et Bleue à Dourdan

La trame verte et bleue (continuité écologique locale) est constituée :

- des continuums écologiques, qui s'entendent comme des ensembles d'équipements "naturels" en continuité;

- des noyaux de biodiversité (ou réservoir) qui sont principalement les milieux naturels "extraordinaires";
- des corridors écologiques, permettant à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

La TVB définie à l'échelle communale, identifiée dans le SRCE est construite en considérant les éléments suivants:

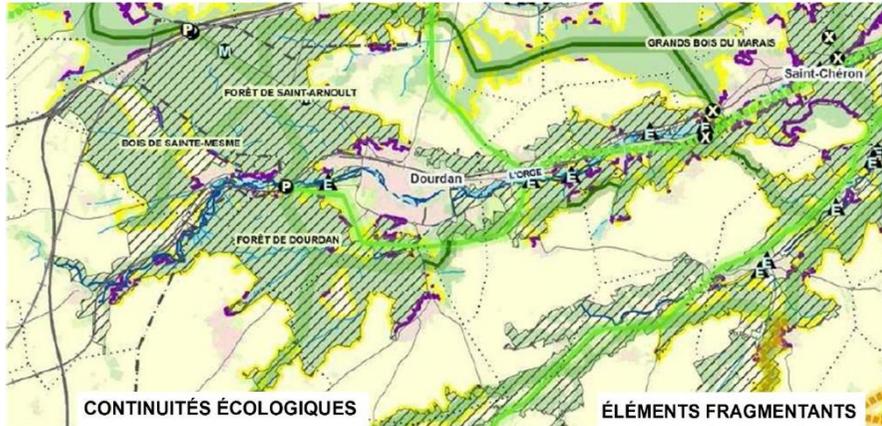
- des réservoirs de biodiversité en milieu boisé,
- des corridors fonctionnels diffus et non diffus, en milieu boisé et dans la sous-trame herbacée,
- l'Orge est identifiée comme un cours d'eau fonctionnel,
- un corridor et un continuum de la trame bleue est également identifié aux abords et le long du cours d'eau.

Par ailleurs des éléments fragmentant sont aussi identifiés :

- des obstacles à l'écoulement des eaux (au niveau de la prairie du quartier du Potelet),
- des passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire (au niveau de l'autoroute A 10 et de la RD 116).

Le SRCE fixe, sur le territoire communal, les objectifs de préservation et de restauration de la TVB suivants:

- Plusieurs corridors de la sous-trame arborée à préserver sont identifiés, ils traversent les forêts de Saint Arnoult, Sainte Mesme et Dourdan,
- L'Orge est identifiée comme cours d'eau à préserver et/ ou restaurer, l'obstacle à l'écoulement des eaux est à traiter en priorité (prairie du quartier du Potelet),
- Un corridor alluvial est identifié le long de l'Orge sur la partie naturelle et sur la partie urbaine de Dourdan.
- Des points de fragilité à traiter en priorité sont repérés au niveau de l'autoroute, et de la RD 116.
- Des secteurs d'intérêt majeur sont repérés pour le fonctionnement des continuités écologiques au nord du territoire avec un secteur de concentration de mares et mouillères et une mosaïque agricole.



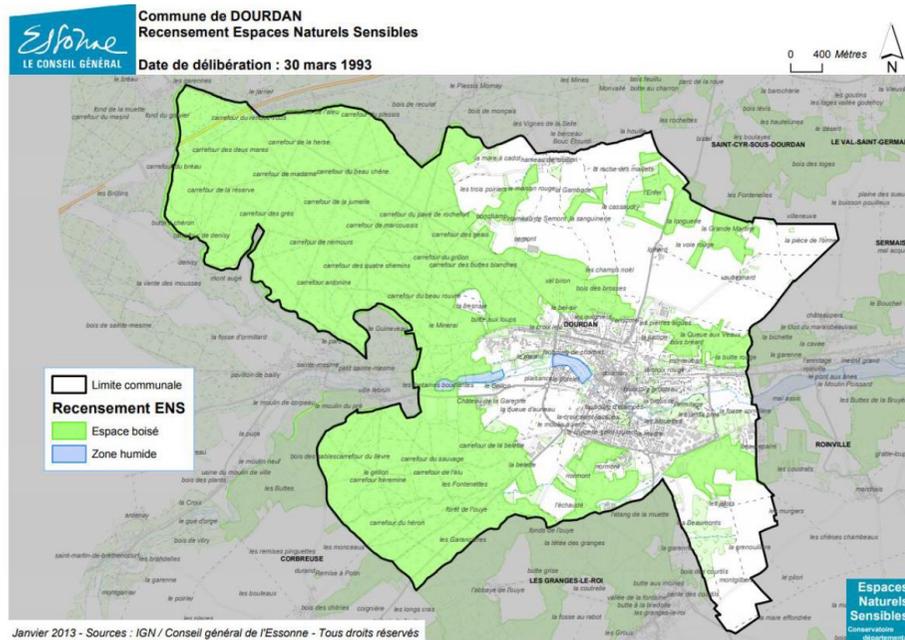
CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE	
LÉGENDE	
<p>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</p> <p>Principaux corridors à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée <p>Corridors alluviaux multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Principaux corridors à restaurer</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires <p>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer <p>Connexions multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames 	<p>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</p> <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
<p>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité Milieux humides 	<p>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

Les espaces remarquables

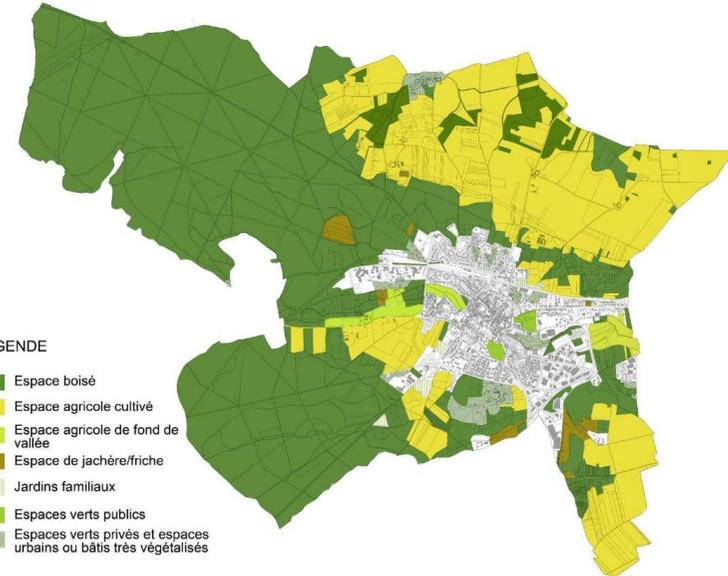
Dourdan compte les espaces remarquables suivants 3 ZNIEFF de type 1 et 2 ZNIEFF de type2 :

- Les ruisseaux de la forêt de l'Ouye (Id nat : 110320041)
- Les mares de la forêt de Dourdan (Id nat : 110320040)
- Le bassin et aulnaie de Roinville (Id nat : 110001604)
- La forêt de Dourdan (Id nat : 110001679)
- La vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents (Id nat : 110001599)

On compte également des espaces naturels sensibles sur Dourdan : espaces boisés et zone humide.



A cela s'ajoute les espaces verts publics et privés. Ces derniers sont d'ailleurs en grande partie protégés dans le cadre du règlement du Site Patrimonial de Dourdan (ancienne AVAP).



La gestion des déchets

La collecte des ordures ménagères s'effectue trois fois par semaine en centre-ville de Dourdan et deux fois par sur le reste de la commune.

En centre-ville le ramassage d'effectue le mardi, jeudi et samedi matin.

La collecte du verre se fait par apport volontaire via des bornes réparties sur toute la commune. On ne compte aucune borne d'apport volontaire en hypercentre.

L'hypercentre connaît deux problématiques au niveau des déchets : la présence de conteneurs en dehors des jours de collecte et l'emprise de ces conteneurs sur les trottoirs lors des jours de collecte.

Le bruit dans l'environnement

On compte une circulation relativement importante sur les départementales et certains voies communales.

Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Energie (SRCAE) de l’Île-de-France

Le SRCAE est un document stratégique qui définit les grands objectifs et les grandes orientations de la Région en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d’énergie, développement des énergies renouvelables, qualité de l’air et adaptation au changement climatique.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales pour 2020 :

- le renforcement de l’efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d’augmentation de 40 % du nombre d’équivalent logements raccordés,
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d’azote).

Dans ce cadre général, l’Île-de-France devra mettre en œuvre les principes suivants :

- En premier lieu, la maîtrise des consommations par la sobriété et par l’efficacité énergétique afin de permettre la réduction significative des consommations d’énergie (chaleur, carburants et électricité),
- Une forte réduction des émissions de polluants atmosphériques locaux,
- Le développement important et très rapide des énergies renouvelables et de récupération en particulier dans les réseaux de chaleur,
- L’adaptation du territoire aux conséquences du changement climatique.

Le SRCAE contient des objectifs chiffrés spécifiques à chaque secteur (bâtiments, énergies renouvelables et de récupération, et transport).

Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET) de l’Essonne

En 2011, le Département de l’Essonne s’est engagé dans l’élaboration de son PCET, dans le cadre de son deuxième Agenda 21 adopté en 2009. Ce PCET vise à répondre à des objectifs de résultats précis en termes de réduction d’émissions des gaz à effet de serre, quantifiés et chiffrés, et ce à une échéance déterminée, afin de lutter contre le changement climatique. Ce document, construit en cohérence avec les objectifs européens et français, prévoit une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 20% entre 2006 et 2020 et de 75% d’ici 2050. Pour atteindre ces objectifs, le Département devra réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 1,4% par an jusqu’en 2020, puis de 2,3% par an entre 2020 et 2050. Pour atteindre ces objectifs, le PCET a vocation à être décliné à des échelles plus locales (Communauté de communes ou d’agglomération...).

Le Plan climat air énergie du Dourdannais en Hurepoix

Diagnostic du PCAET

Consommation énergétique finale du territoire

Selon la base de données du ROSE (Réseau d’Observation Statistique de l’Énergie) et des émissions de gaz à effet de serre en Ile-de-France, la consommation énergétique finale totale du territoire de la CCDH est, en 2015 de **457,7 GWh** (soit 2% du total des consommations énergétiques du département de l’Essonne et 0,2% de celles de la région Ile-de-France).

Cette consommation énergétique finale sur le territoire représente une consommation moyenne de 17,4 MWh par habitant¹⁷ (soit une moyenne légèrement inférieure à la moyenne départementale de 18,5 MWh/hab et légèrement supérieure à la moyenne régionale de 16,3 MWh/hab.).

Gaz à effet de serre

Concernant le territoire de la CCDH, les principaux secteurs émetteurs de GES sont les transports routiers (39% du total des émissions de GES) et le résidentiel (36% du total des émissions de GES). La part des émissions de GES liées aux secteurs économiques sont relativement faibles : 13% pour le secteur tertiaire, 9% pour le secteur de l’agriculture et 3% pour le secteur de l’industrie.

Dans les communes où les émissions moyennes de GES par habitant sont les plus importantes la part que représentent le secteur du « transport routier » dans l'ensemble des émissions est conséquentes : 56% aux Granges le Roi, 43% à Richarville et 43% à Saint Cyr sous Dourdan. En parallèle, nous pouvons observer assez une relative faiblesse des émissions de GES liées au transport routier dans les communes mieux desservies par les transports en commun (par le RER C notamment) : 27% à Breux-Jouy, 26% à Dourdan, 22% à Roinville, 20% à Saint-Chéron et 22% à Sermaise.

Estimation de la séquestration nette de CO₂ et potentiel de développement

Les forêts et espaces boisés représentent un « stock » de carbone de 3 165 324 teqCO₂ et un « flux » de carbone de -24688 teqCO₂/an. Les forêts du territoire sont donc des puits de carbone car elles collectent donc près de 25 000 teqCO₂ par an.

A l'inverse, les changements d'affectation des sols, notamment les imperméabilisations, sont émettrices de dioxyde de carbone. Ils représentent un flux de carbone de 196 teqCO₂/an.

Enfin, le « produit bois » contenant aussi une quantité de carbone, il est estimé un flux de carbone correspondant au volume de bois utilisé durablement sur le territoire. Celui représente sur le territoire un flux de carbone de -636 teqCO₂/an.

La séquestration de dioxyde de carbone (hors récolte de biomasse à usages autres qu'alimentaires) représente donc pour le territoire un puit de carbone de 25 108 teqCO₂/an.

La part des émissions de GES séquestrés par rapport aux émissions produites est largement supérieure sur le territoire de la CCDH en comparaison aux moyennes départementales (environ 4,2% des émissions) et nationale (environ 13% des émissions).

Qualité de l'air

Il a été estimé en 2015 par AIRPARIF :

- une **production d'environ 188,8 tonnes de NO_x** pour le territoire de la CCDH. Ceux-ci sont dus principalement au trafic routier (69% des émissions) et aux secteurs résidentiel et tertiaire (18%).
- une **production d'environ 78,6 tonnes de PM₁₀ et 45,9 tonnes de PM_{2,5}** pour le territoire de la CCDH. Celles-ci sont principalement

dues au secteur résidentiel (35% des PM₁₀ et 58% des PM_{2,5} à l'échelle du département), à l'agriculture (38% des PM₁₀ et 14% des PM_{2,5}) et au secteur des transports routiers (14% des PM₁₀ et 18% des PM_{2,5}).

- une **production d'environ 518,3 tonnes de COVNM** (composés organiques volatils (non méthaniques) pour le territoire de la CCDH. Le secteur résidentiel produit 17% des COVNM et le secteur industriel (dans lequel sont inclus les chantiers) en produit 11%. Il est notable que 66% des émissions sont d'origine naturelle (soit 342.8 tonnes).
- une **production de d'environ 4,3 tonnes de SO₂** pour le territoire de la CCDH. Avec 79% des émissions, c'est le secteur résidentiel qui est le plus gros émetteur de SO₂.
- une **production d'environ 47,6 tonnes de NH₃** pour le territoire de la CCDH. Avec 45,4 tonnes soit 95% des émissions, le secteur agricole contribue en quasi-totalité à l'ensemble de la production de NH₃ sur le territoire.

Sur le territoire de la CCDH, sauf quelques variations non significatives, nous pouvons observer une baisse relativement importante des émissions constatées des polluants. C'est particulièrement le cas pour les émissions de SO₂ (-77% entre 2005 et 2015) et de NO_x (-30% entre 2005 et 2015). En volume d'émissions, ce sont les composés organiques volatils qui ont le plus baissés sur la période 2005 – 2015 avec une réduction de 169,4 tonnes.

Vulnérabilité du territoire au changement climatique

A l'échelle de la CCDH et par rapport à la période de référence (1976 – 2005), le scénario RCP 2.6 prévoit une augmentation de la température moyenne annuelle de 1,18°C à horizon proche, 1,34°C à horizon moyen et 1,31°C à horizon lointain.

Pour sa part, le scénario « intermédiaire » RCP 4.5 prévoit une augmentation de la température moyenne annuelle de 1,23°C à horizon proche, 1,3°C à horizon moyen et 2,43°C à horizon lointain.

Enfin, le scénario RCP 8.5 prévoit une augmentation 1,26°C à horizon proche, 2,31°C à horizon moyen et 4,19 °C à horizon lointain.

Conséquences :

- Les très fortes chaleurs en été peuvent entraîner une augmentation de l'utilisation de la climatisation.
- Risque de dégradation de la qualité de l'air et hausse des polluants atmosphériques
- Risques sur les écosystèmes et la biodiversité (mauvaise adaptation) : les forêts (constituant des « puits de carbone ») et les milieux humides constituent les écosystèmes les plus fragiles à préserver
- Danger pour la santé des personnes les plus vulnérables (notamment personnes âgées, jeunes enfants, personnes atteintes de maladies graves, etc.)
- Recrudescence des catastrophes naturelles : inondations, retrait gonflement d'argile, ...
- Assèchement des nappes phréatiques pouvant entraîner une augmentation des périodes de « stress hydrique » et des conflits d'usages de l'eau
- Risque de baisse des rendements agricoles et surcroît d'utilisation d'irrigation et d'intrants chimiques (augmentant la pollution des sols et des nappes phréatiques).

Approbation du PCAET

Le Conseil communautaire a adopté le 14 décembre 2020 son Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de la CCDH. L'enjeu du PCAET est d'atteindre sur le territoire de la CCDH les objectifs qui ont été fixés par l'accord de Paris sur le climat de décembre 2015 (COP21) aux échelles internationales et nationales. Ceux-ci concernent les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, pour l'ensemble des secteurs d'activités : le logement, le transport, l'industrie, l'agriculture...

Le PCAET détaille 34 actions répondant à 6 axes stratégiques :

- Rénover et construire des bâtiments plus économes en énergie
- Se déplacer plus facilement, mieux et moins
- Aménager pour ménager le territoire
- Consommer et produire autrement
- Produire localement des énergies renouvelables
- Impliquer pour faire de la transition énergétique l'affaire de tous.

Agenda 2030

L'Agenda 2030 a pour objectif de porter des projets concrets sur le territoire, visant à répondre aux 5 finalités officielles définies par le Ministère de la Transition écologique et solidaire, à savoir :

- La lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère
- La préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources
- L'épanouissement de tous les êtres humains
- La cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations
- Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

Le programme Petites villes de demain a été l'occasion de réaliser certaines fiches actions de l'Agenda 2030 comme par exemple favoriser la pratique du vélo ou encore la réalisation d'un PAVE.

Les risques

Le risque inondation

La commune de Dourdan est exposée aux risques naturels prévisibles d'inondation par débordement de l'Orge. Un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) est approuvé.

Le risque de rupture de digue et barrages

En effet sur le territoire communal se trouve un mur d'enceinte d'une propriété privée susceptible de faire office de digue en période d'inondation de l'Orge.

Le risque de retrait et gonflement des argiles

La commune de Dourdan est concernée par des zones de susceptibilité moyen à fort de retrait gonflement des argiles.

Le risque industriel

La commune de Dourdan compte sur son territoire 4 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dont 2 sont soumises au régime de l'autorisation et 2 au régime de l'enregistrement :

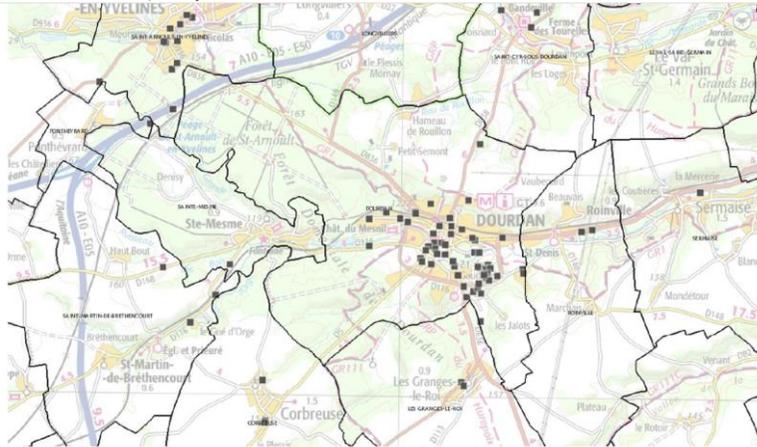
- Akzo Nobel powder coatings (Parc Lavoisier) (Autorisation).

- MDS (Parc Lavoisier) (Enregistrement).
- Senior Calorstrat SAS (Parc Lavoisier) (Autorisation).
- Sodiparc intermarché (48 rue Raymond Laubier) (Enregistrement).

Le risque de pollution

Dourdan ne compte **aucun site pollué selon la base de données des sites pollués connus dite BASOL.**

Par contre, Dourdan compte 67 sites inventoriés « susceptibles d’être pollués » (base BASIAS), répartis comme suit sur le territoire communal:



Carte : localisation des sites référencés par BASIAS (Source : BRGM)

Le risque lié aux transports des matières dangereuses

La commune est soumise aux risques liés au transport sous deux formes :

- le risque par canalisation (canalisation de gaz à haute pression) : sur Dourdan il existe une canalisation de gaz naturel.
- le risque par voie ferrée.

Accès aux équipements et services publics

Accessibilité

Equipements et services publics

Dourdan est une ville bien desservie qui dispose de :

- Services de proximité : Poste, banque, commerces, station-service
- Services administratifs et de sécurité : Mairie et siège de la CCDH, une gendarmerie, une caserne de pompier, centre des finances publiques, avocats libéraux (x2), notaires (x2)
- Une offre de transport
- Accès à la fibre
- Services d'aide à l'emploi : Pôle emploi et une mission locale
- Services sociaux et à destination des publics spécifiques : CCAS, CIAS, EHPAD, une crèche, un multi accueil, une crèche privée, un Relai d'Assistantes Maternelles (RAM), une Maison départementale des solidarités et une PMI
- Services de santé : hôpital, maison de santé communale, pharmacies, professionnels médicaux et paramédicaux libéraux
- Services éducatifs : écoles, collèges et lycée
- Equipements culturels de proximité : musée, conservatoire, cinéma municipal, salle de spectacle, médiathèque
- Equipements sportifs et de loisirs : centre de loisir, équipements sportifs divers et piscine

Mais :

- Aucun service lié à la justice : tribunal, point d'information sur des droits, permanence de conciliateur de justice, commissaire de justice (huissier)
- Peu de services de l'Etat autre que le centre des impôts et la gendarmerie
- L'offre de transport est moins fréquente que le reste de l'Essonne notamment les zones plus urbaines et peuplées
- Pas d'établissement d'études supérieures
- Peu de places en crèches, pas de CAF, CPAM, caisses de retraite, MSA,

- La radiologie privée du centre-ville a fermé et le territoire n'a aucun IRM

Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services au Public
En décembre 2017, le département de l'Essonne a réalisé un Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services au Public (SDAASP).

Le Sud-Essonne, territoire le plus éloigné des équipements et services et notamment : Richarville, La Forêt-le-Roi, Chatignonville, Authon-la-Plaine, Boissy-le-Sec, Villeconin, ...

Trois enjeux sont identifiés comme prioritaires dans le cadre du SDAASP car ils répondent aux besoins premiers des Essonnais : la santé, le numérique et la mobilité

- Axe 1 : Pérenniser les services existants

1.1. Favoriser la création de structures mutualisées

1.2. Favoriser le maintien du commerce de proximité

1.3 Recueillir les besoins en services et/ou équipements des habitants dans les projets d'aménagement

- Axe 2 : Attirer de nouveaux services

2.1 Encourager les territoires à développer une approche stratégique en matière d'aménagement

2.2. Soutenir le développement de tiers lieux

2.3. Rendre attractif le territoire essonnien pour les professionnels de santé et les étudiants en médecine

- Axe 3 : Permettre aux usagers d'accéder aux services

3.1 Développer et favoriser l'itinérance des services

3.2 Accompagner les personnes publiques dans la prise en compte du handicap et la perte d'autonomie dans l'aménagement et la conception des offres de services

3.3. Améliorer l'accès au numérique et à ses usages en termes de services

3.4 S'appuyer sur les réseaux de services d'aide à domicile

3.5 Améliorer l'information des usagers

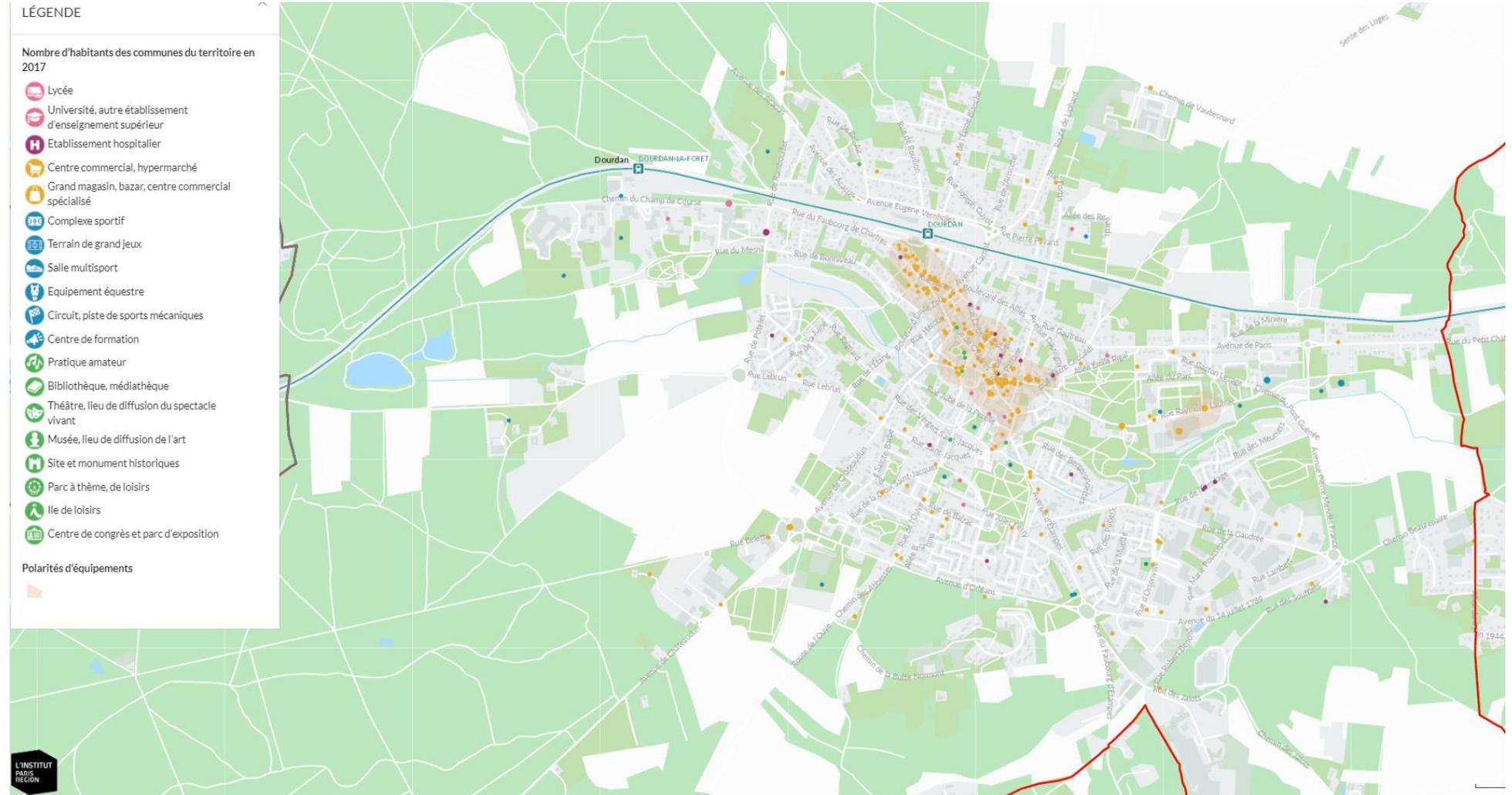
3.6 Favoriser la mobilité des usagers

France Services de Dourdan

Dans le cadre du programme Petites villes de demain, une des actions matures a été lancée dès 2022 : création d'une France Services sur Dourdan. Cette

structure a été labellisée par l'Etat et ouvrira ses portes au public le 1^{er} septembre 2022.

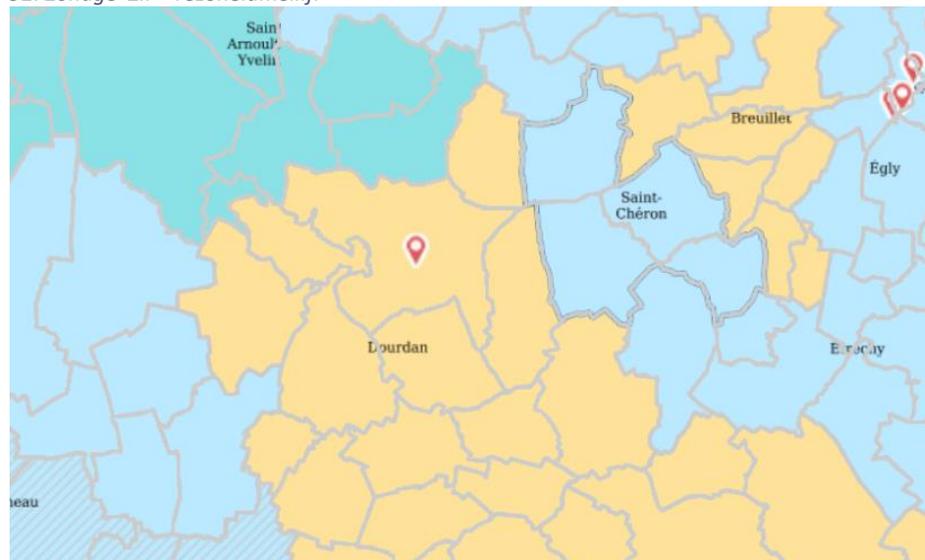
91.



Zoom sur la santé

Dourdan est classée en « zone d'intervention prioritaire » (ZIP) par l'Agence Régionale de Santé, c'est-à-dire qu'elle est caractérisée par une offre de soins insuffisante par rapport à la population, du fait d'un faible renouvellement des professionnels, de leurs départs à la retraite ou encore par des difficultés d'accès à cette offre (temps d'accès, délais d'attente pour un rendez-vous, ...). Les patriciens peuvent donc bénéficier d'aides spécifiques.

92. Zonage ZIP - rezone.ameli.fr



Sur Dourdan, chaque omnipraticien (médecin généraliste) a en moyenne 1 515 patients (1 929 à l'échelle du département).

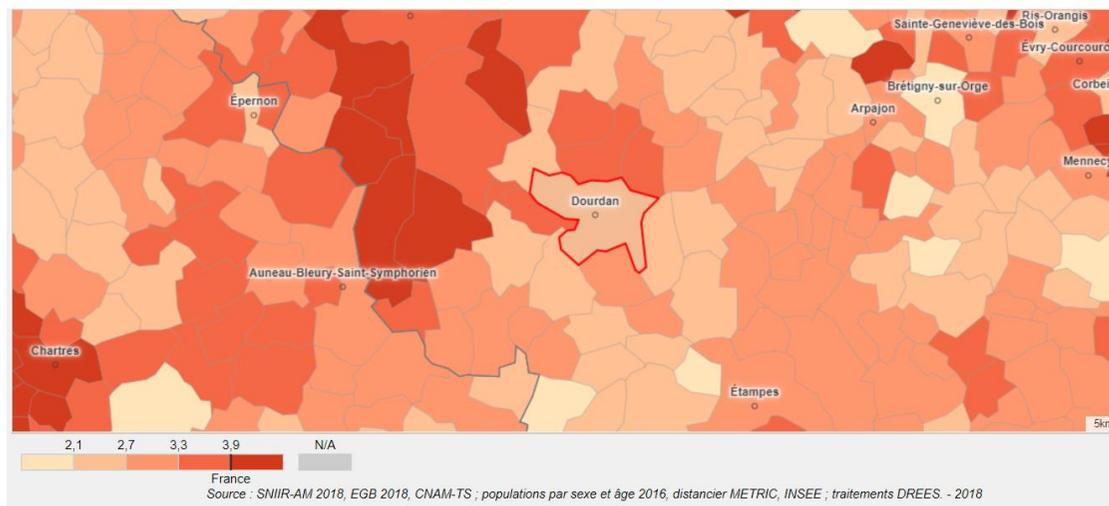
L'indicateur APL (Accessibilité Potentielle Localisée) est de 2,4 sur Dourdan. Cela signifie qu'en moyenne les habitants de Dourdan ont accès en moyenne à 2,4 consultations ou visites de médecine.

La commune est fortement dotée en infirmiers, kinésithérapeutes et dentistes, et peu en orthophonistes et sages-femmes. Quant aux médecins généralistes, on en compte 10 sur la ville, dont 70% ont plus de 55 ans.

La commune de Dourdan compte également :

- 1 Hôpital public (groupement avec celui d'Etampes)
 - o Urgences
 - o Pôle mère-enfant : 6 gynécologues-obstétriciens et 2 pédiatres
 - o Pôle des chirurgies
 - o Pôle anesthésie
 - o Pôle médecine : 3 cardiologues, 4 gastro-entérologue, 1 oncologue, 1 dermatologue, 1 angiologue, 1 rhumatologue, 1 pneumologue
 - o Pôle gériatrie : 1 gériatre et 1 psychologue (avec)
 - o Imagerie médicale : 4 radiologues
 - o Biologie médicale : 4 biologistes
 - o Pharmacie : 1 pharmacien
 - o La maternité de Dourdan a fermé en 2015. Les maternités les plus proches se situent à 25 min à Etampes (type 2A – 1152 accouchements en 2020) et 30 min à Rambouillet (type 2A – 1447 accouchements en 2020). La maternité type 3 la plus proche est située à Corbeil-Essonnes.
- 4 pharmacies
- 1 SSIAD (pilote par le CIAS)
- 1 centre de dialyse privé intégré dans l'enceinte de l'hôpital
- 5 établissements pour personnes âgées :
 - o EHPAD René Legros géré par ORPEA (avenue des Acacias) : 68 places
 - o EHPAD Jean-Sarran (rue de l'ermitage) : 102 places et une unité de personnes handicapées vieillissantes (15 unités)
 - o Résidence autonomie : « La résidence les Mésanges » (non médicalisée pour 35 locataires)
 - o une Unité de Soins de Longue Durée au sein de l'hôpital
 - o une résidence services seniors privée (avenue d'Etampes) : 106 unités

93. Indicateur Accessibilité potentielle localisée (APL) aux médecins généralistes (consultations par an par habitant) 2018



94. Offre de santé sur Dordogne – Cartosanté 2021

	OMNIPRATICIENS (MEDECIN GENERALISTE)	INFIRMIERS	KINESITHERAPEUTES	CHIRURGIEN DENTISTES	ORTHOPHONISTES	SAGES-FEMMES
NOMBRE DE PRATICIENS	10	17	19	11	4	1
NOMBRE DE PRATICIENS AYANT PLUS DE 55 ANS	7	1	3	4	2	0
EVOLUTION DU NOMBRE DE PRATICIENS DEPUIS 2012	-1	+11	+11	+2	-2	=

Zoom sur le sport

La commune de Dordogne est bien dotée en nombre de clubs sportifs et également en équipements sportifs. Elle possède sur son territoire communal une piscine, des terrains de tennis, des terrains de foot et rugby, des salles multisports et des terrains extérieurs. La richesse du patrimoine naturel offre également un espace accessible pour la pratique de la marche, la course ou encore le vélo.

Ces équipements sont répartis sur la ville et facilement accessibles.

Les enjeux pour la commune et la CCDH sont d'élargir la pratique des femmes et des plus de 20 ans, de rénover petit à petit les équipements anciens de la ville et de développer l'offre.

LÉGENDE

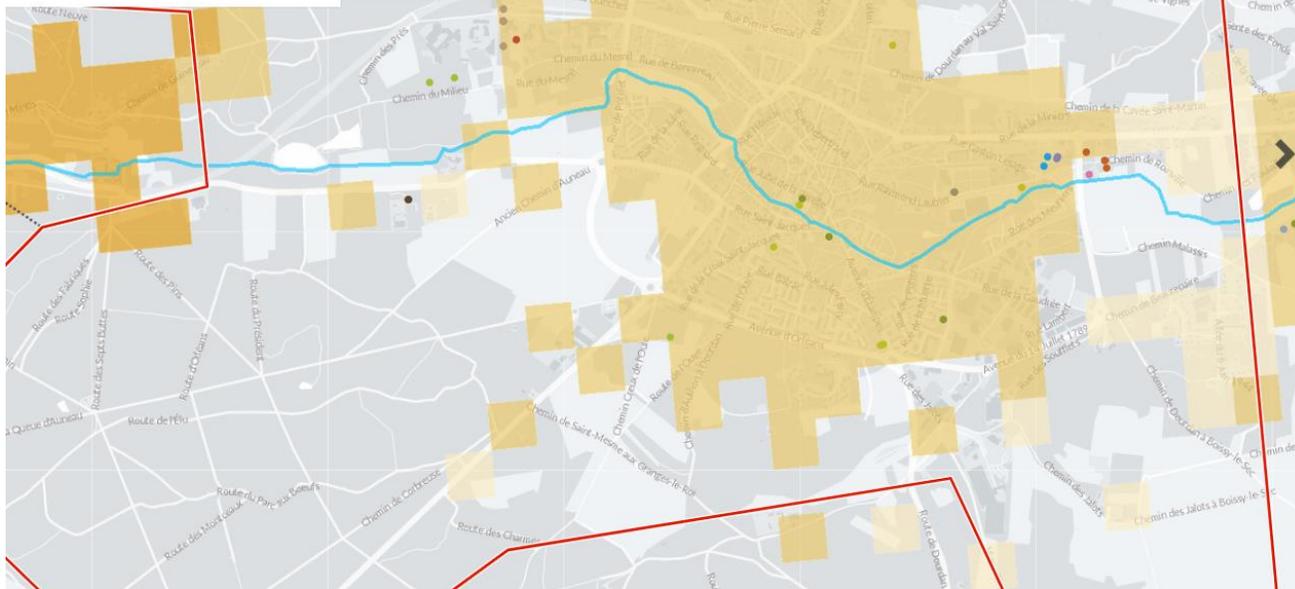
Accessibilité des équipements

Ensemble des équipements

Nombre d'équipements pour 10 000 habitants dans un rayon de 2,5km autour de chaque maille habitée

+
Autour de la médiane

-
Pas d'équipements dans un rayon de 2,5km autour de la maille



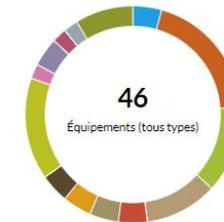
Dourdan

Dourdanniens en Hurepoix [LML](#)

Taux d'équipements pour 10 000 hab.

Dourdan	Dourdanniens en Hurepoix	Île-de-France
44	48	23

DOURDAN

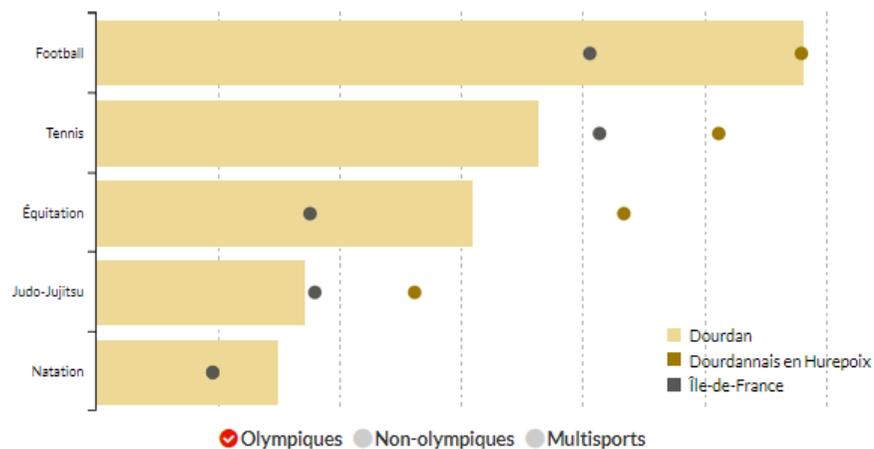


DOURDANNIENS EN HUREPOIX

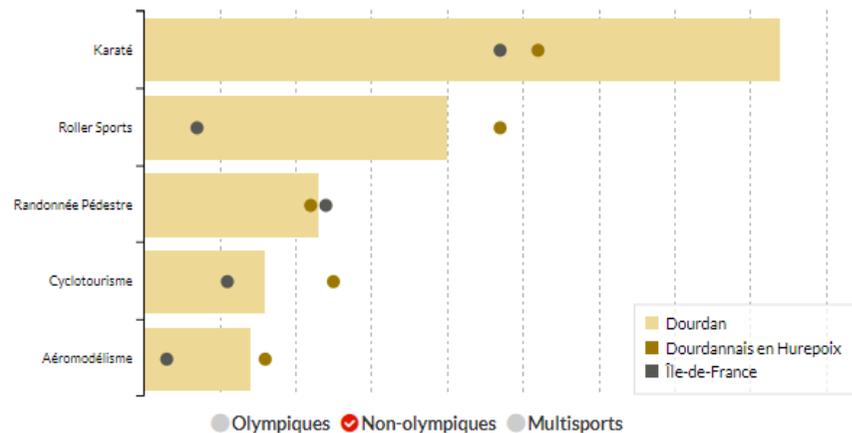


- Bassins de natation
- Courts de tennis
- Équipements de grands jeux
- Salles multisports
- Salles spécialisées dans une pratique collective
- Salles spécialisées dans une pratique individuelle
- Salle de combat
- Équipement athlétisme
- Équipement équestre
- Parcours de golf
- Patinoire
- Structure Artificielle Escalade
- Équipement extérieur de petits jeux collectifs
- Équipement de cyclisme
- Équipement Skate park & vélo Freestyle
- Pas de tir
- Équipement activités de forme et de santé
- Équipement aquatique et nautique
- Équipement sports de nature
- Équipement pour sports de moteur
- Équipement de sport de raquette (autre tennis)
- Bowling
- Divers équipement
- Bouleodrome

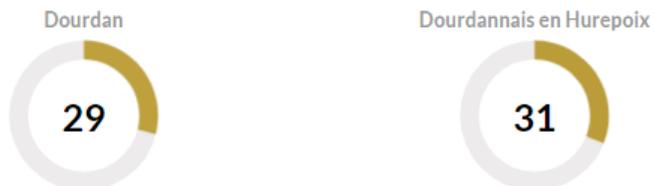
• TOP 5 DES SPORTS QUI COMPTENT LE PLUS DE LICENCIÉS



• TOP 5 DES SPORTS QUI COMPTENT LE PLUS DE LICENCIÉS



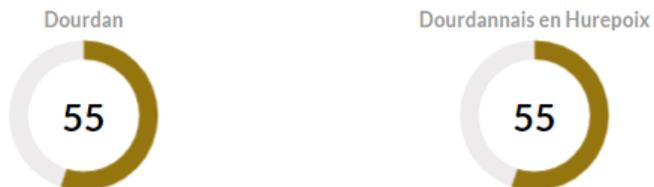
• PART DES FEMMES



• PART DES FEMMES



• PART DES MOINS DE 20 ANS



• PART DES MOINS DE 20 ANS



Concernant le Handball et le Rugby : pour la saison 2021-2022 on comptait 241 licenciés en Handball et 149 licenciés en Rugby¹⁸.

¹⁸ Source : service association de la commune de Dourdan

Tourisme

Organisation

La compétence Tourisme est pilotée à l'échelle du territoire intercommunal par « Dourdan tourisme », établissement public à caractère industriel et commercial. Dourdan Tourisme assure pour le compte de la ville de Dourdan et de la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix (CCDH) les missions d'accueil, d'information, de promotion du tourisme, des visites de la ville, et le pilotage d'animations et d'évènements.

Labels

- Dourdan est « Ville porte » du Parc Naturel Régional (PNR)
- Label tourisme et handicap

L'offre d'hébergement

Hôtels

- Hôtel Best Western Blanche de Castille à Dourdan, 3 étoiles, qui propose 47 chambres, un lounge-bar et une brasserie
- Belambra Clubs « le Domaine du Normont », qui propose 134 chambres et notamment 17 salles de réunions et piscine

Chambres d'hôtes

Dourdan Tourisme a recensé environ 7 chambres d'hôtes situées sur Dourdan, Saint-Chéron, Saint-Cyr-sous-Dourdan et Sermaise.

Campings et accueil de groupe

On compte 4 structures sur le territoire

- Les Petits Prés à Dourdan : 50 emplacements de passage et 20 emplacements annuels
- Atout Groupes à Saint-Chéron : 65 lits en chambre de 1 à 6 lits, 3 salles de réunion ou d'animation et une salle restaurant

- Village naturiste Héliomonde à Saint-Chéron : 57 emplacements pour tentes, caravanes ou camping-car et 35 habitats (chalets, mobil-home, bungalow, mobitente, ...)
- Le Parc des Roches à Saint-Chéron : 380 emplacements (chalet ou mobil-home) avec espace aquatique

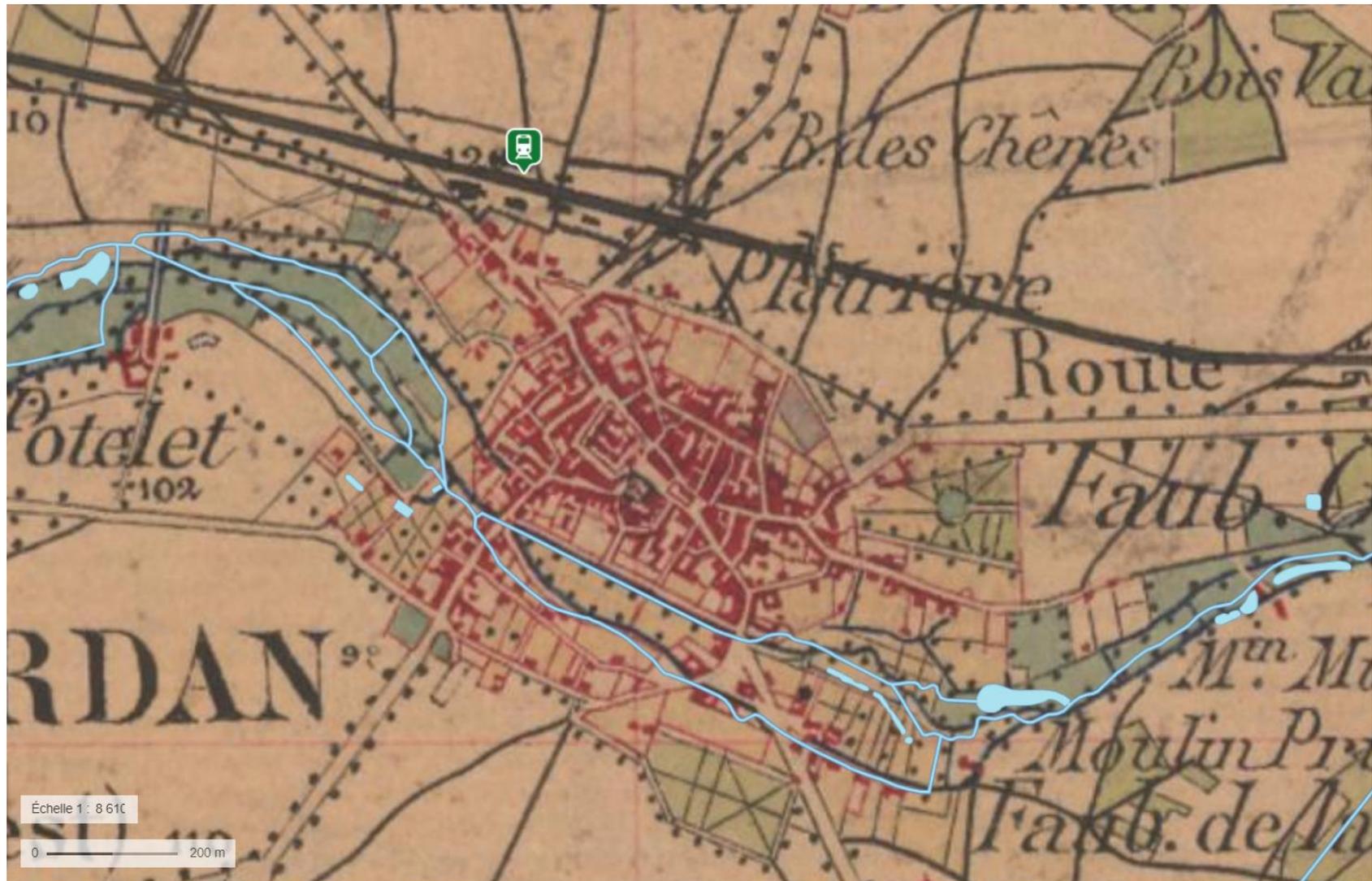
Activités de tourisme

Dourdan tourisme propose des tracés de randonnées et des visites patrimoniales.

Le territoire dispose d'un patrimoine riche : Château de Dourdan et son musée, l'église Saint-Germain L'Auxerrois de Dourdan, le château du Marais, l'Abbaye de l'Ouye, l'écomusée de Saint-Chéron, ...

DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE D'ACTION

CARTE DE L'ETAT MAJOR 1820-1866



Données cartographiques : © DGFI, IGN +

CARTE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUE ENRICHIE

Légende informations générales :

-  Zone d'habitat à forte densité
-  Axe commercial principal
-  Pôles commerciaux

Légende SPR :

BÂTI ANCIEN REPERE

-  ÉDIFICE PUBLIC / PRIVÉ
-  MAISON DE VILLE
-  HOTEL PARTICULIER
-  FERME ET MAISON DE MARAICHER
-  VILLA ET PAVILLON
-  IMMEUBLE DE RAPPORT
-  ILOT BÉNÉFICIAIRE D'UNE BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ DE 25M

ESPACE LIBRE

-  COUR
-  JARDIN
-  PARC URBAIN
-  PRAIRIE

OUVRAGE LIÉ À L'EAU

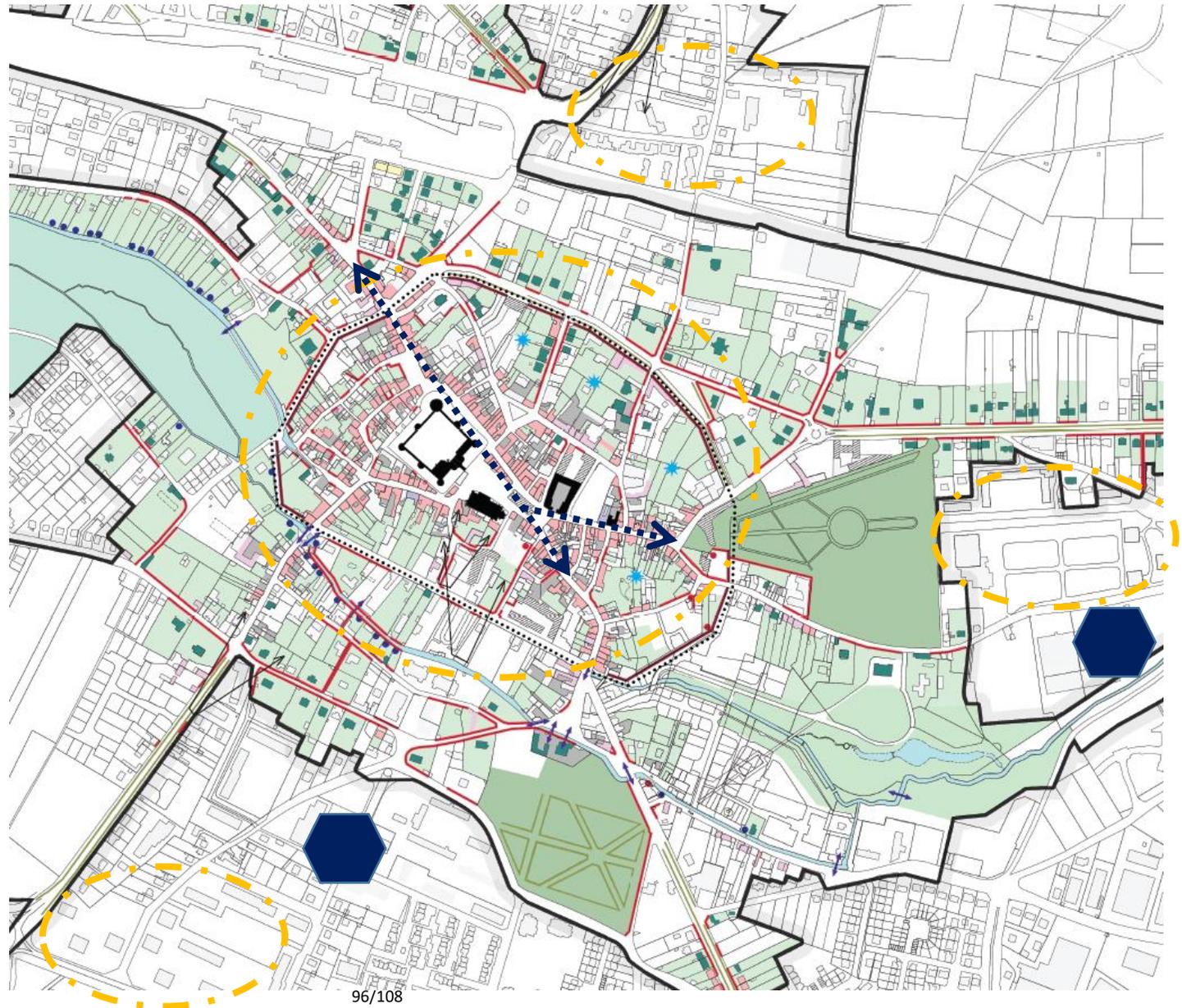
-  ORGE
-  LAVOIR
-  PUIXS / FONTAINE
-  PONT OU PASSERELLE

MUR

-  MUR DE CLÔTURE
-  ANCIENNE ENCEINTE URBAINE

ARBRES EN ALIGNEMENT

-  PLANTATIONS D'ALIGNEMENT
-  CÔNE DE VUE



SCHEMA DU PLAN PROGRAMME

Réalisé par le CAUE 91

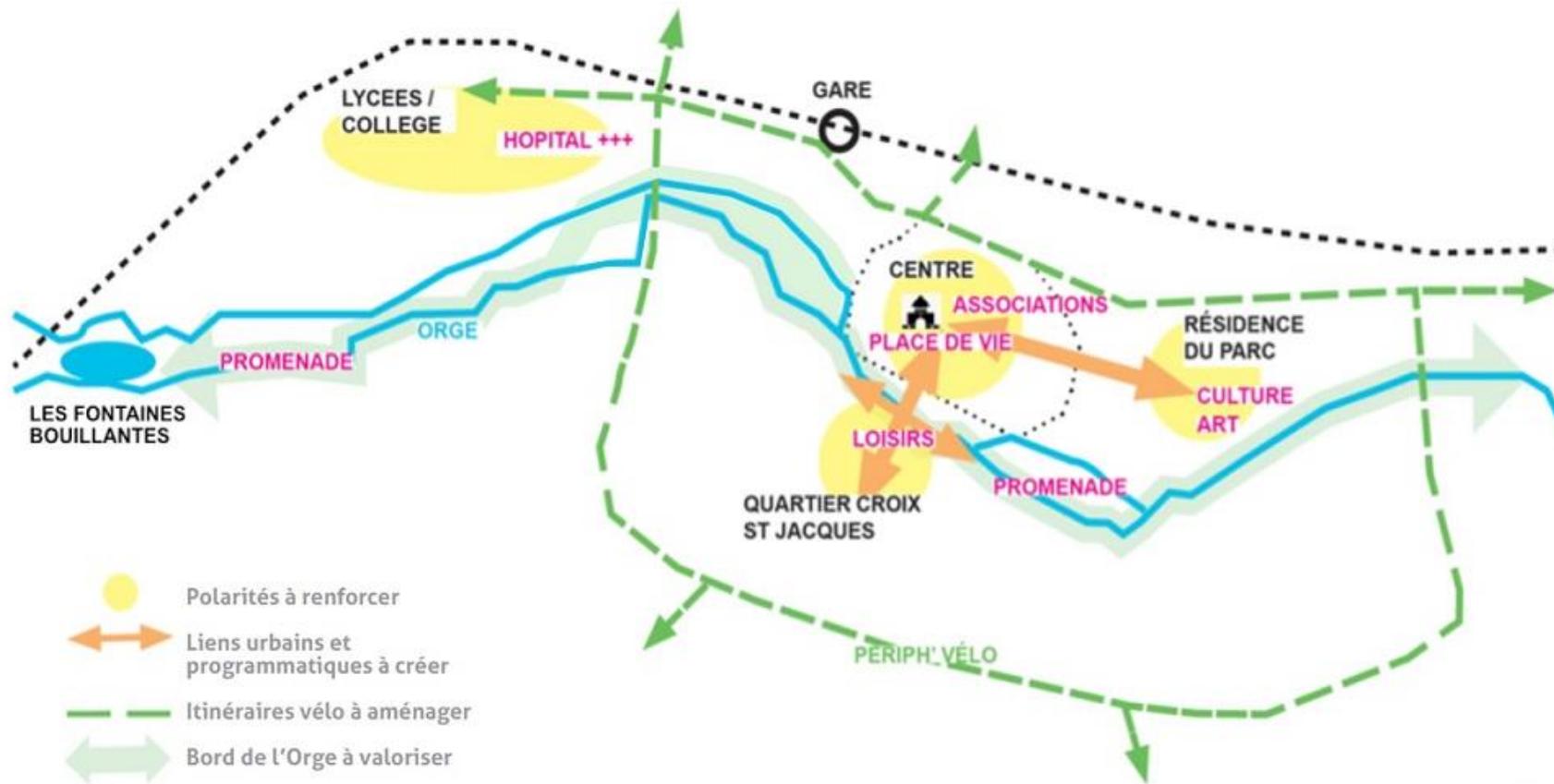


Schéma illustrant la vision portée par la ville pour son développement.

PERIMETRE DE L'ORT ET SECTEUR D'INTERVENTION DE DOURDAN

Le périmètre de stratégie territoriale correspond à l'ensemble du périmètre de la Communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix avec le secteur

d'intervention de Dourdan.

Ce secteur intègre la gare, l'Orge (pour partie), la zone du Parterre, de l'esplanade du Québec, des équipements publics chemin du Champ de Courses (hôpital, lycée, collège et gare) et enfin la résidence Fortin et les friches à urbaniser pour de l'habitation.

Le centre-ville de la ville principale est donc bien inclus dans le secteur d'intervention de l'ORT.

Carte du secteur d'intervention de Dourdan :



ANNEXES

PADD du PLU de Dourdan

Détail des objectifs

THEMATIQUES OBJECTIFS

1.a	<ul style="list-style-type: none"> - Objectif de population à l'horizon 2023 : 12 200 habitants - Objectif de construction de logements : environ 65 logements par an
1.b	<ul style="list-style-type: none"> - Orienter la production de logements vers des tailles plus petites et intermédiaires pour les jeunes ménages, les familles monoparentales et les personnes âgées - Respecter le taux de 25% de logements sociaux (même si la loi SRU ne s'impose pas au territoire) et diversifier l'offre de logements de taille intermédiaire (T2 et T3)
1.c	<p>Dans le domaine des transports et déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (en augmentant la fréquence et les amplitudes horaires) - 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 <p>Dans le domaine des communications numériques</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Dans le domaine des équipements et des services publics ou privés</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> o 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 o 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 o Permettre la création d'un nouveau cinéma o Désenclaver le pôle d'équipements à l'Ouest de la ville, et renforcer son attractivité

	<ul style="list-style-type: none"> - Créer un pôle touristique et de loisirs autour du site Moulin Grillon – Fontaines Bouillantes (préservé les zones humides et 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
1.d	<p>Pour le commerce</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> o le commerce du centre-ville. o 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. o 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. <p>Pour les zones d'activité</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> o Permettre la réalisation d'hébergement hôtelier dans certaines grandes propriétés, afin de compléter l'offre existante. o 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.
1.e	<p>Les sites considérés comme des sites d'enjeux majeurs pour les années à venir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - 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 de 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
2.a	<p>Limitier au maximum l’étalement urbain et recentrer les futurs projets sur des sites mutables ou sites d’enjeux situés à l’intérieur des zones urbanisées existantes</p>
2.b	<p>Plusieurs sites identifiés, à l’intérieur des zones urbaines existantes, apparaissent comme réellement mutables au cours des dix à quinze prochaines années (pour un potentiel de 650 logements) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : 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 du 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%. <p>Par ailleurs, deux sites d’extension de l’urbanisation sont confirmés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le coteau de la Minière de 16,8 ha, (conditionné à la réalisation de voie de contournement) avec une densité envisagée de 35 logements à l’hectare - Le Puits des Champs de 7 hectares (urbanisation sur le long terme) à condition de prendre en compte les prescriptions et préconisations de l’Aire de mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine (AVAP)
2.c	<p>Protéger le patrimoine grâce à l’AVAP et au volet patrimonial du PLU</p>
2.d	<p>La protection des espaces agricoles et la confortation des exploitations agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces agricoles

- 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 engendrent 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 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
- 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

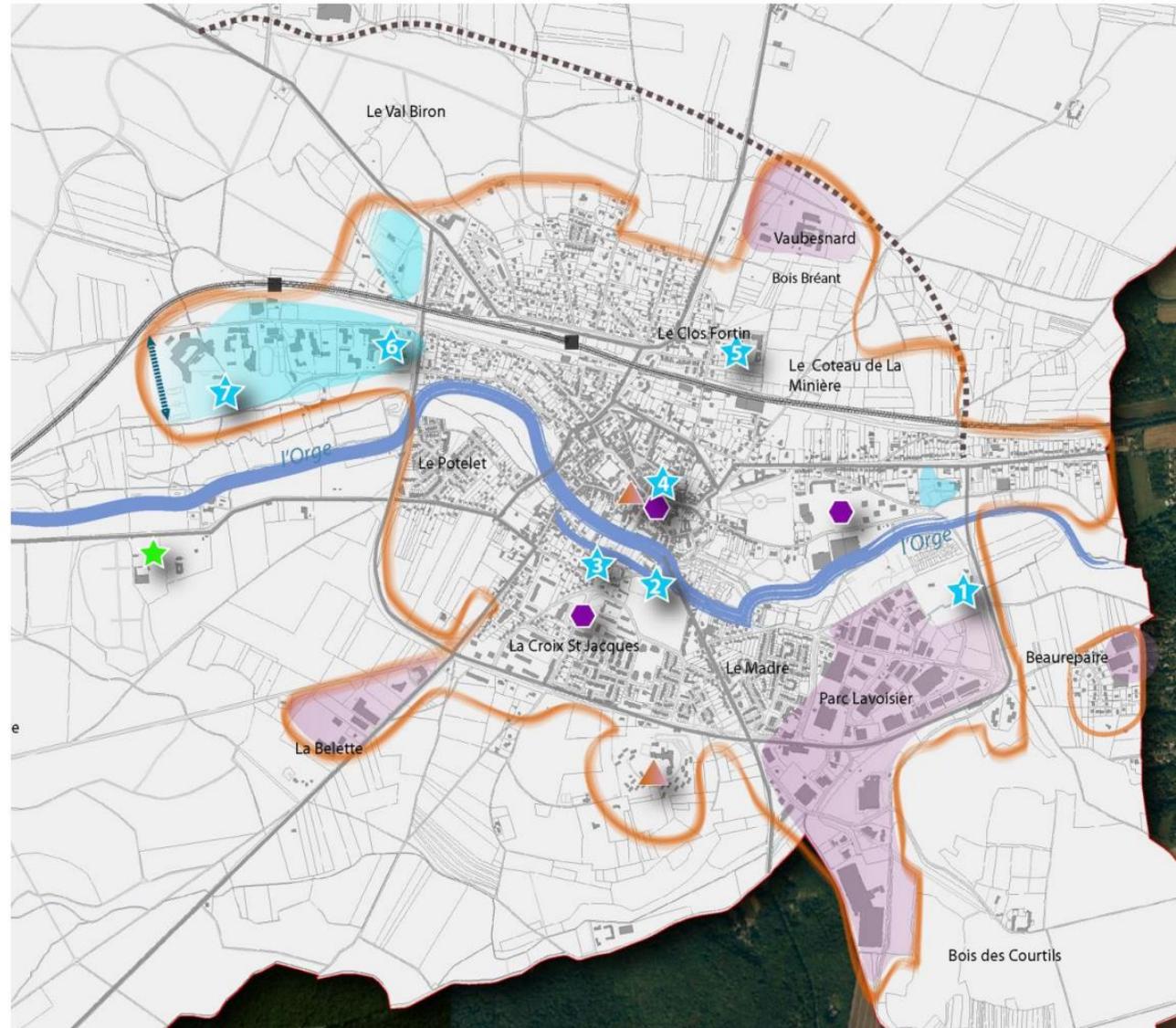
La protection et le renforcement de la trame verte et bleue

- Réserver et conforter la trame verte et bleue existante en tant que « réservoir de biodiversité »
- 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.

Cartographies du PADD (PLU de 2014)

96. PADD de Dourdan - cartographie développement économique et services publics

- 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



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

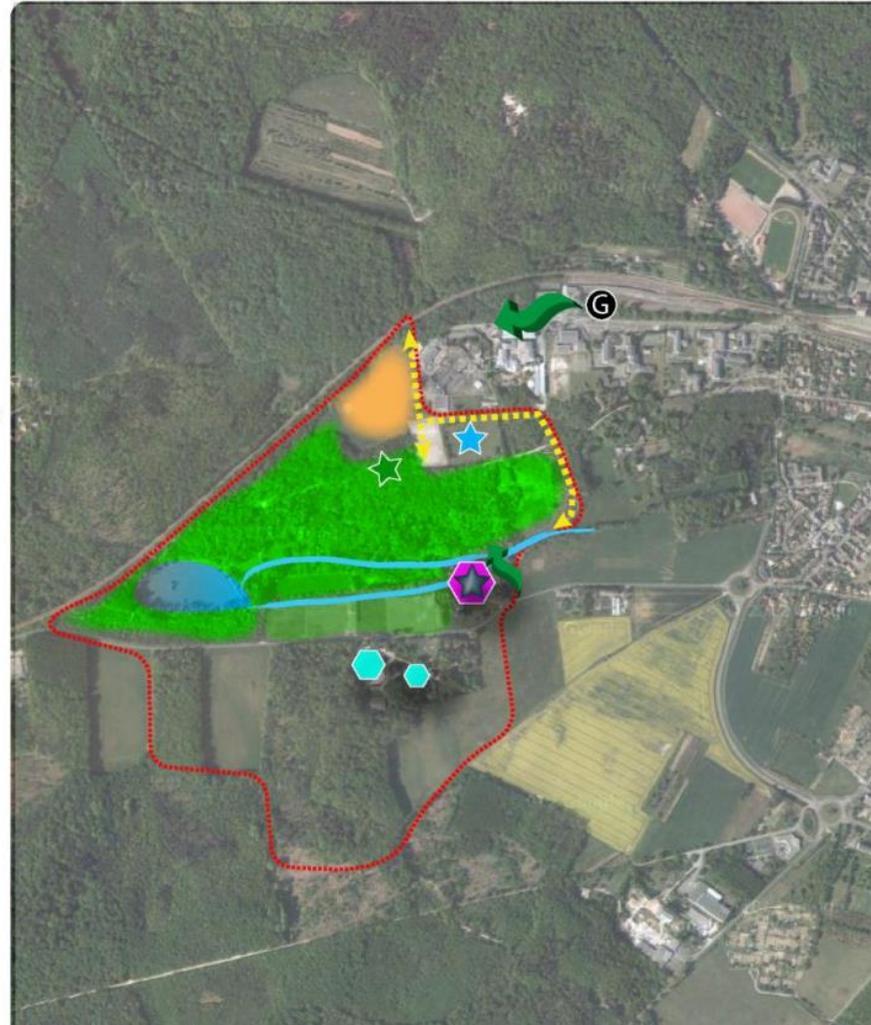
 Un accès piéton - vélos depuis la gare Dourdan La Forêt
Un accès piéton- vélos depuis le moulin Grillon

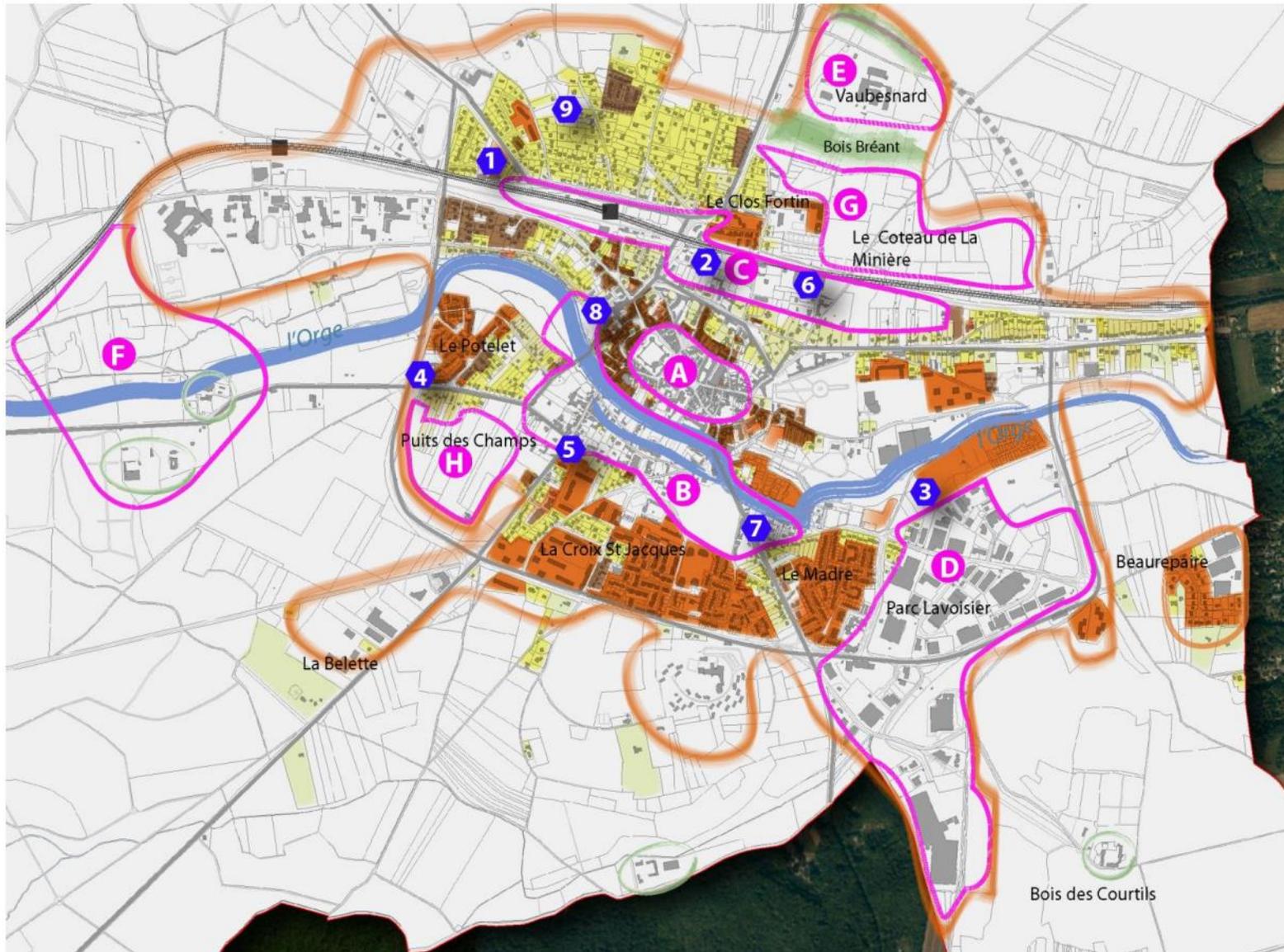
 Aménager des accès piéton-vélos à l'intérieur du site

 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





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

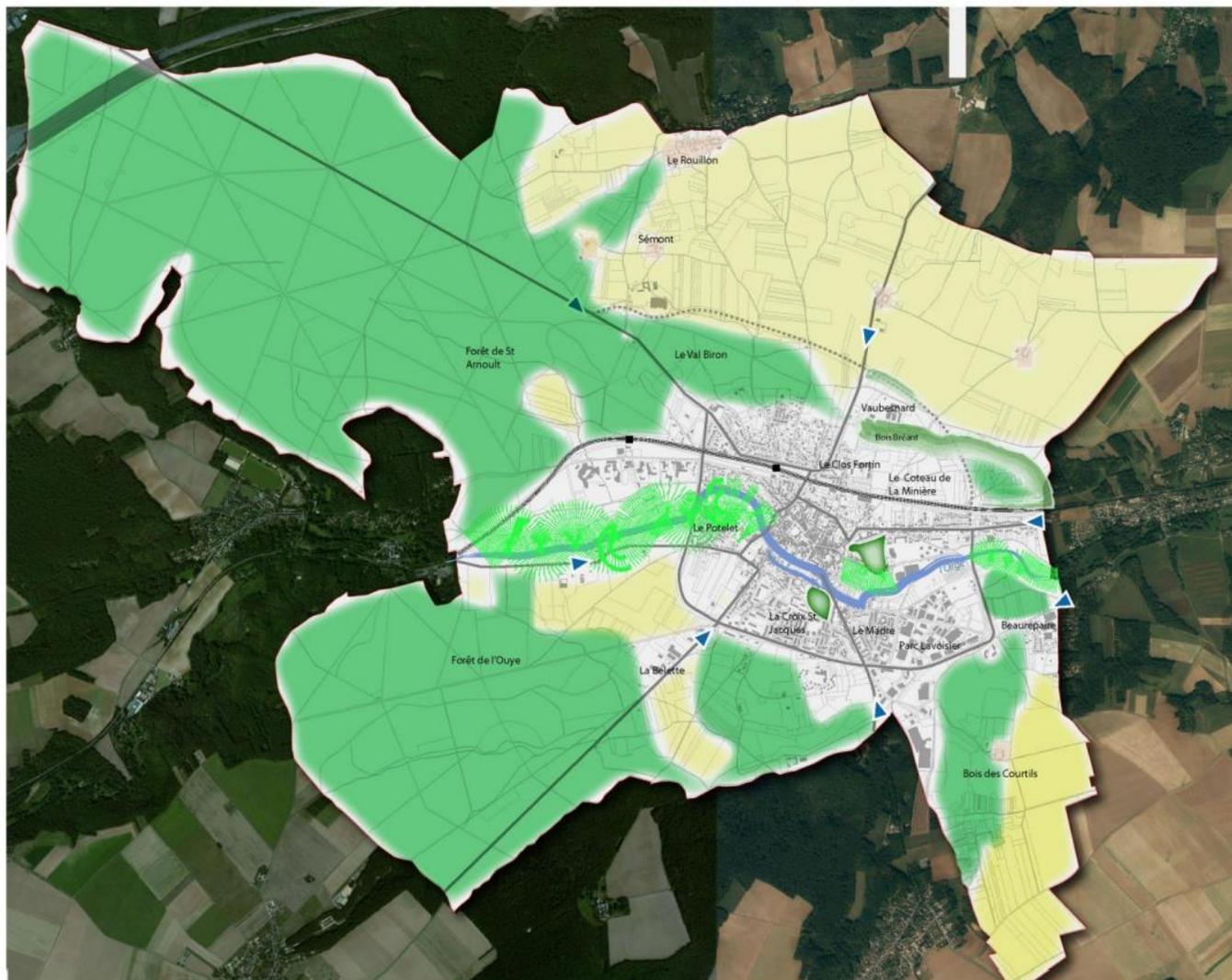
● Sites pouvant accueillir de nouveaux programmes de logements

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'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 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

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

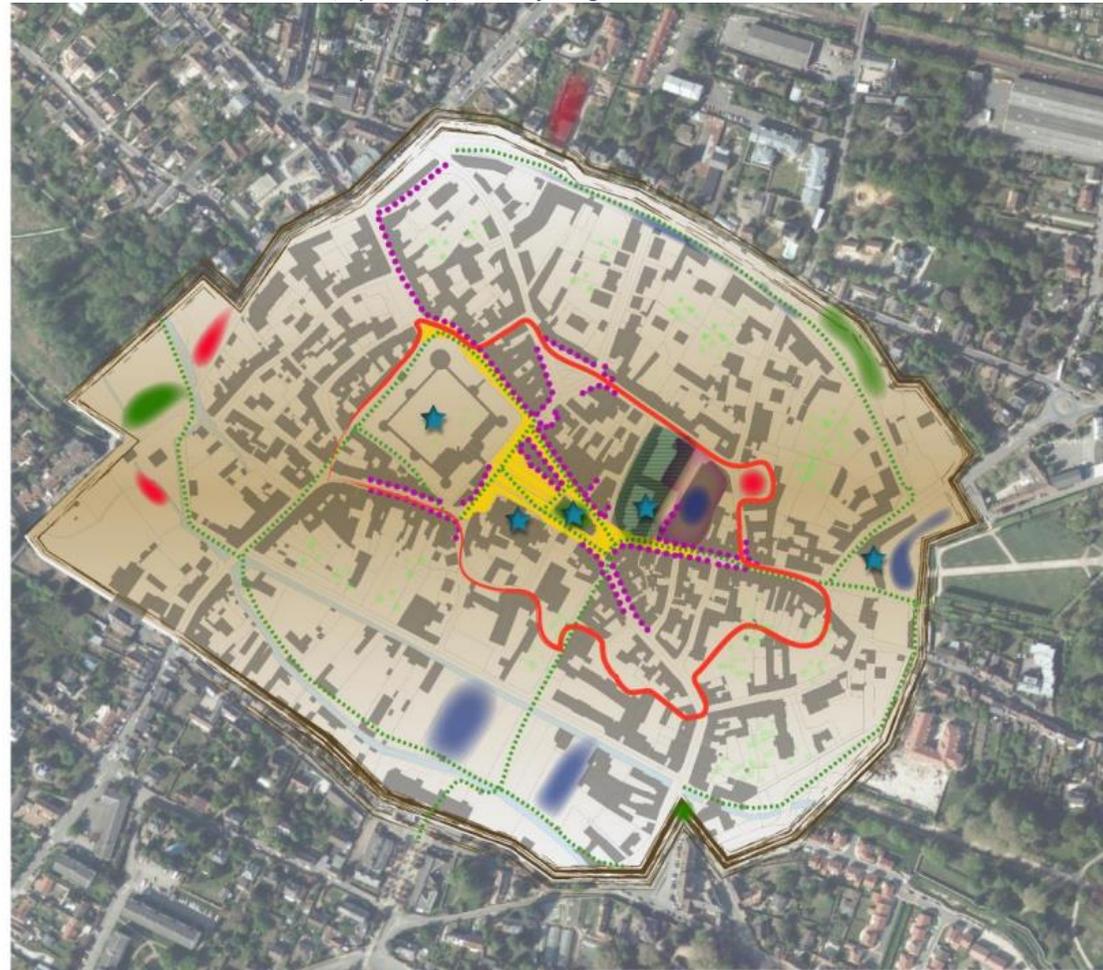
- Protéger les grands espaces boisés
- Protéger les coteaux boisés
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels de la vallée de l'Orge : prairies, zones humides, zones en eau
- Assurer la protection des parcs
- Améliorer le paysage des entrées de ville

Cartographie des OAP (PLU de 2014)

Uniquement les OAP du « le Cœur de ville » et « L'Orge urbaine ».

100. OAP de Dourdan - le Cœur de ville : renforcer le centre-ville comme un lieu de vie et d'animation, dynamique, attractif et agréable

- Mettre en valeur le potentiel touristique**
 -  Protéger le patrimoine architectural et urbain
 -  Protéger les îlots verts
 -  **Développer des parcours thématiques** complémentaires aux itinéraires de grande randonnée...
 -  Permettre la réalisation du bouclage du tour des remparts et améliorer la signalétique
- Réaliser des aménagements redonnant plus de confort et de place aux piétons**
 - Renforcer l'offre en stationnement**, améliorer la visibilité et la lisibilité des espaces
 -  S'appuyer sur les espaces existants de qualité
 -  Améliorer les espaces existants nécessitant un réaménagement
 -  Réaliser de petites poches de stationnement complémentaires
- Redynamiser le commerce existant, développer la vocation commerciale du secteur**
 -  Pérenniser le commerce de proximité
 -  Restructuration sur site du Super U
 -  Définir une nouvelle vocation pour le site de l'Hôtel Dieu (création d'un pôle culturel : médiathèque, transfert de la bibliothèque, bureaux, logements, commerces)



101. OAP de Dourdan - "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



Sources

- Insee
- <https://data.drees.solidarites-sante.gouv.fr/explore/?refine.theme=Sant%C3%A9+et+Syst%C3%A8me+de+soins&sort=modified>
- <https://www.banquedesterritoires.fr/dataviz-pvd>