

3- Orientations d'aménagement et de programmation



PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 14 mars 2014

Modification n°2 du PLU

Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 13 juin 2024

Introduction

Elles comprennent des dispositions portant sur l'**aménagement** et peuvent avoir plusieurs niveaux de précision. Dans ce domaine **elles peuvent** :

- définir des actions et opérations nécessaires pour :
 - mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine
 - lutter contre l'insalubrité
 - permettre le renouvellement urbain
 - assurer le développement de la commune
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer, réaménager
- comporter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et des équipements correspondants
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

Le cœur de ville

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


- Mettre en valeur le potentiel touristique de la commune (Château, Halle, église, **chapelle de l'ancien site** de l'Hôtel-Dieu, maisons de ville, remparts...). Développer des parcours thématiques complémentaires aux itinéraires de grande randonnée...
- Réaliser des aménagements redonnant plus de confort et de place aux piétons (place du Marché au grains, place du Général de Gaulle, rue de Chartres, place de la Halle)
- Renforcer l'offre en stationnement, à travers la réalisation de petites poches de stationnement en périphérie du centre-ville
- Améliorer la visibilité et la lisibilité des espaces de stationnement du centre-ville (signalétique, sens de circulation, capacité...)
- Redynamiser le commerce de centre-ville existant et protéger et développer la vocation commerciale du secteur (rue de Chartres, rue Saint-Pierre, place de la forge, place du marché aux herbes)
- Protéger la vocation commerciale des secteurs commerciaux existants
 - Pérenniser le commerce de proximité
 - Restructuration sur site du Super U,
- Conforter le réseau de liaisons douces existant : permettre la réalisation du bouclage du tour des remparts et améliorer la signalétique
- ~~Définir une nouvelle vocation pour le site de l'Hôtel Dieu (création d'un pôle culturel : médiathèque, transfert de la bibliothèque, bureaux, logements, commerces). La Chapelle sera protégée, et pourra être utilisée pour des manifestations de type culturelles (concerts...)~~
- Protéger la chapelle de l'ancien site de l'Hôtel-Dieu. Cette chapelle deviendra un « équipement à vocation principalement culturelle »
- Protéger les îlots verts


Le Coeur 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)





Le Coeur 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

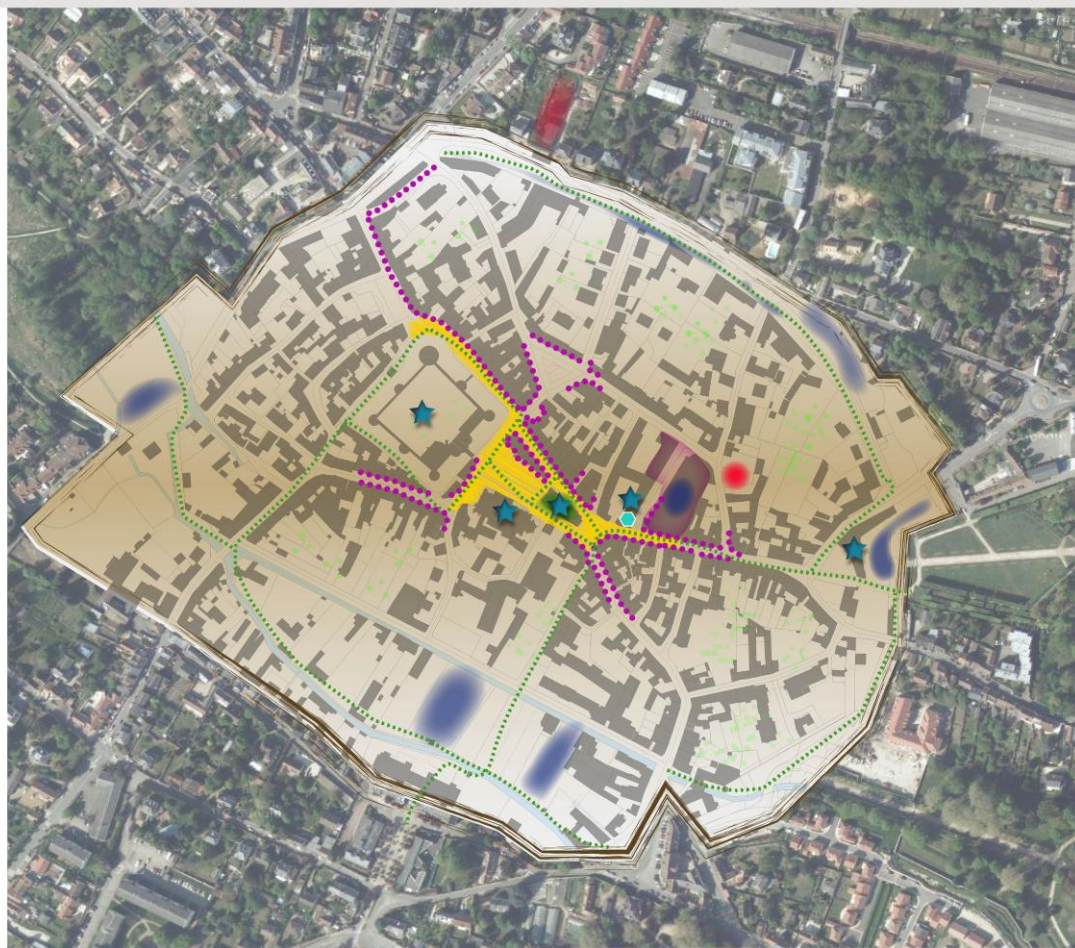
Redynamiser le commerce existant, développer la vocation commerciale du secteur

 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)

 Equipement à vocation principalement culturelle au niveau de la chapelle



Le secteur Orge urbaine

Protéger les éléments bâtis et paysagers remarquables





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

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









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

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 **diversifiée** le long des berges de l'Orge
 -  Conforter le 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

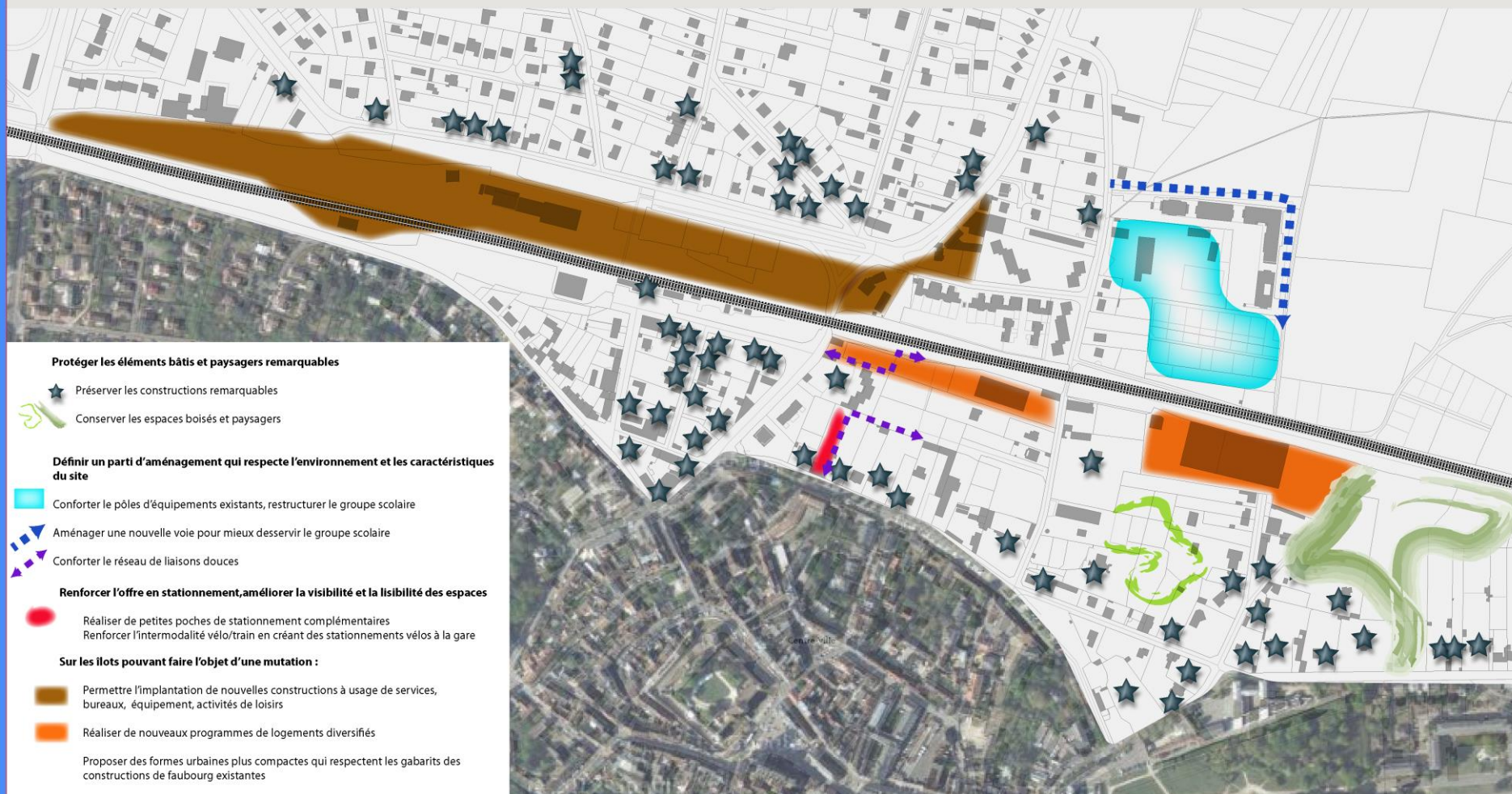


Les sites mutables aux abords de la voie ferrée

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

- Permettre l'extension du groupe scolaire Charles Peguy

Développer et renforcer le pôle gare en aménageant 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

Mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager :

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

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

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

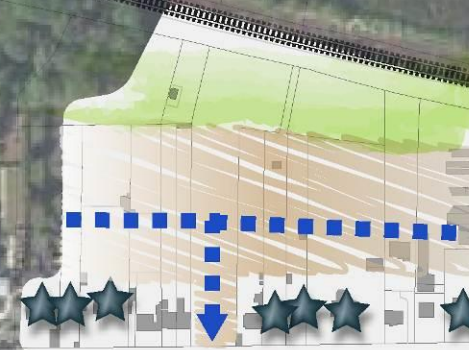
Avenue de Paris : réaliser une petite opération de logements tout en préservant les caractéristiques du site

Protéger les éléments bâtis et paysagers remarquables

- ★ Préserver les constructions remarquables
- Conserver un espace paysager entre la voie ferrée et le site

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

- Aménager une voie d'accès unique depuis la rue de Paris pour desservir les nouvelles constructions (tracé de principe)
- ▨ Réaliser une petite opération de logements individuels en cohérence avec les gabarits des constructions aux abords de l'avenue de Paris



Le Parc Lavoisier

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

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

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

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

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

Conforter le parc d'activités Lavoisier

Conserver et développer l'artisanat et l'industrie



Prendre en compte les commerces existants (de type moyenne distribution) le long de la rue d'Orsonville

Renforcer l'accessibilité au réseau haut débit ainsi qu'à la fibre optique

Renforcer les modes de déplacements doux et l'utilisation des transports en commun afin de limiter l'usage de la voiture



Réaménager, requalifier la voirie et les espaces publics

Renouveler les bâtiments existants (traitement des façades, emplois de matériaux de qualité...)



Pour les nouvelles constructions : promouvoir un bâti et une architecture de qualité



Protéger les zones humides (étang, cours d'eau)







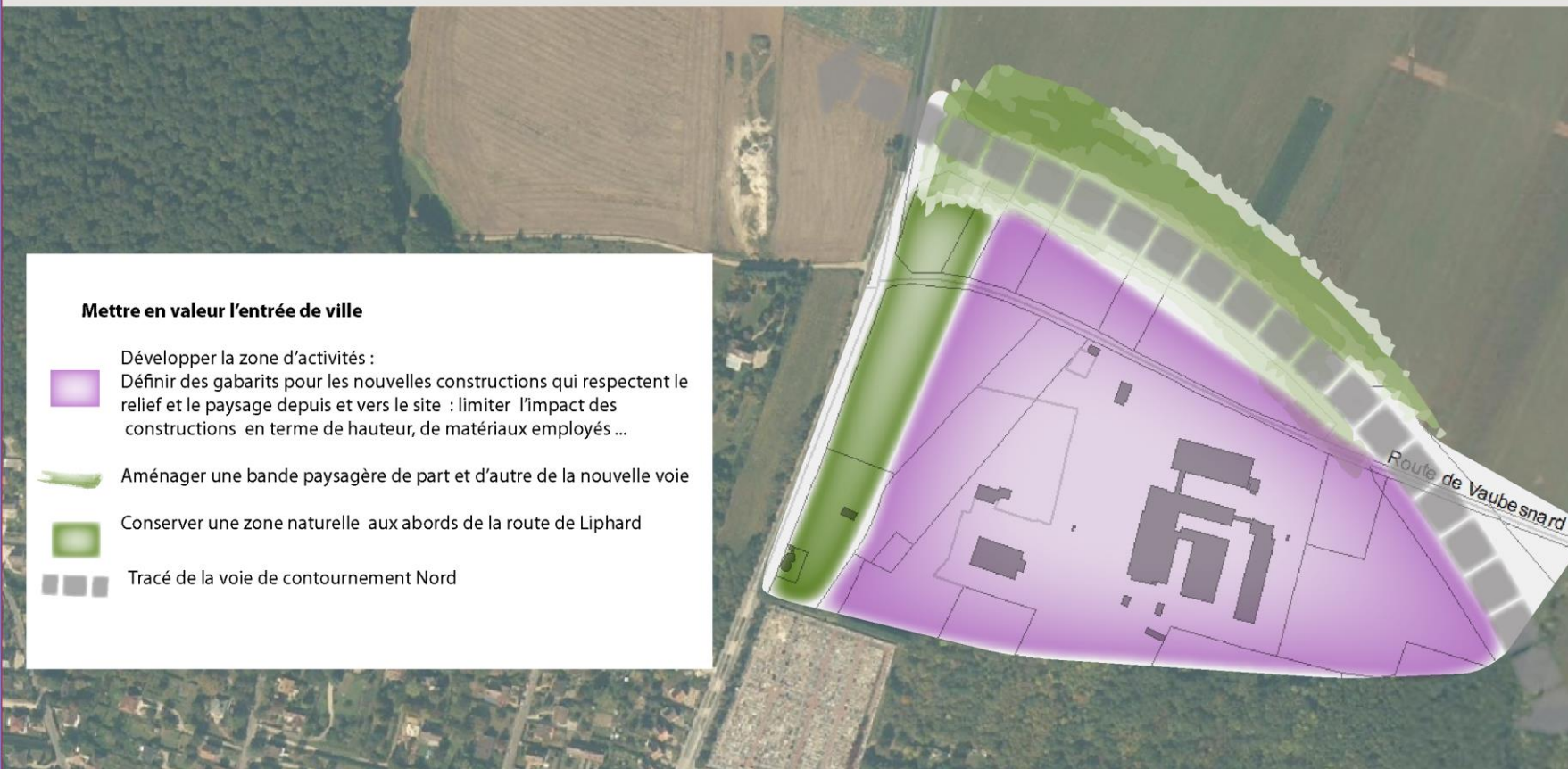
La zone d'activités Vaubesnard – Ecoparc Dourdan Nord

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

Requalifier la zone d'activités de Vaubesnard - Ecoparc Dourdan Nord

Mettre en valeur l'entrée de ville

-  Développer la zone d'activités :
Définir des gabarits pour les nouvelles constructions qui respectent le relief et le paysage depuis et vers le site : limiter l'impact des constructions en terme de hauteur, de matériaux employés ...
-  Aménager une bande paysagère de part et d'autre de la nouvelle voie
-  Conserver une zone naturelle aux abords de la route de Liphard
-  Tracé de la voie de contournement Nord



Circulations douces

Au vu des problématiques nationales et locales, le développement des mobilités douces est un enjeu essentiel pour notre territoire.

Alors que Dourdan est pourvue d'une rocade sud composée de routes départementales permettant de limiter le trafic en ville, sachant que la quasi-totalité de la ville est desservie en moins de quinze minutes à vélo depuis le centre-ville et qu'elle dispose de deux gares dont une principale permettant la mise en œuvre d'une intermodalité, la commune a, en matière de politique cyclable, un fort retard avec seulement 0,9% des déplacements pendulaires en 2019 se faisant à vélo et un fort attachement à l'usage de la voiture même pour les petits trajets. Le réseau cyclable (seulement 8,6km de voiries cyclables avec une part importante de voie en zone de rencontre ou zone 30) et l'offre de stationnement vélo sont quasiment inexistants, faute d'actions fortes sur cette thématique pendant plusieurs décennies.

Parallèlement aux travaux sur la réalisation du schéma directeur, plusieurs actions ont d'ores et déjà été engagées :

- Prise en compte des mobilités douces dans tout aménagement de voirie
- Création d'une piste cyclable reliant la gare principale et les établissements scolaires du champ de course
- Création d'une subvention communale pour 2024 pour compléter la subvention régionale sur l'acquisition d'un vélo,
- L'installation d'un réparateur vélo à proximité de la gare dans un local vacant de la SNCF est prévue pour début 2025,
- La commune a négocié un accord exceptionnel avec les opérateurs immobiliers de programmes de logements neufs : un vélo électrique sera livré avec tout logement (vélo classique électrique pour les petits logements et vélo cargo pour les grands logements),
- Développer les circulations douces
- Développer un maillage des stationnements inhérents aux circulations douces

