

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DOURDAIN

## 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION /

*Approuvé par délibération  
du Conseil municipal du 19 décembre 2017*



# SOMMAIRE

## PRÉAMBULE / 5

## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS / 7

LOCALISATION DES PRINCIPAUX SECTEURS DE PROJET / 8

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION / 9

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / 11

LE PROJET DE BOURG / 12

LE SECTEUR OUEST / 14

LE SECTEUR SUD / 16

LE SECTEUR EST / 18

LE SECTEUR NORD / 20

LA RUE JEAN JOSEPH CHEVREL / 22

LE SECTEUR D'EQUIPEMENTS / 23



# PRÉAMBULE

## EXTRAITS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX OAP

### Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

### Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1/ Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

2/ Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3/ Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4/ Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

5/ Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

6/ Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la municipalité désire mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU.





# ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS



## LOCALISATION DES PRINCIPAUX SECTEURS DE PROJET / 8

## ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION / 9

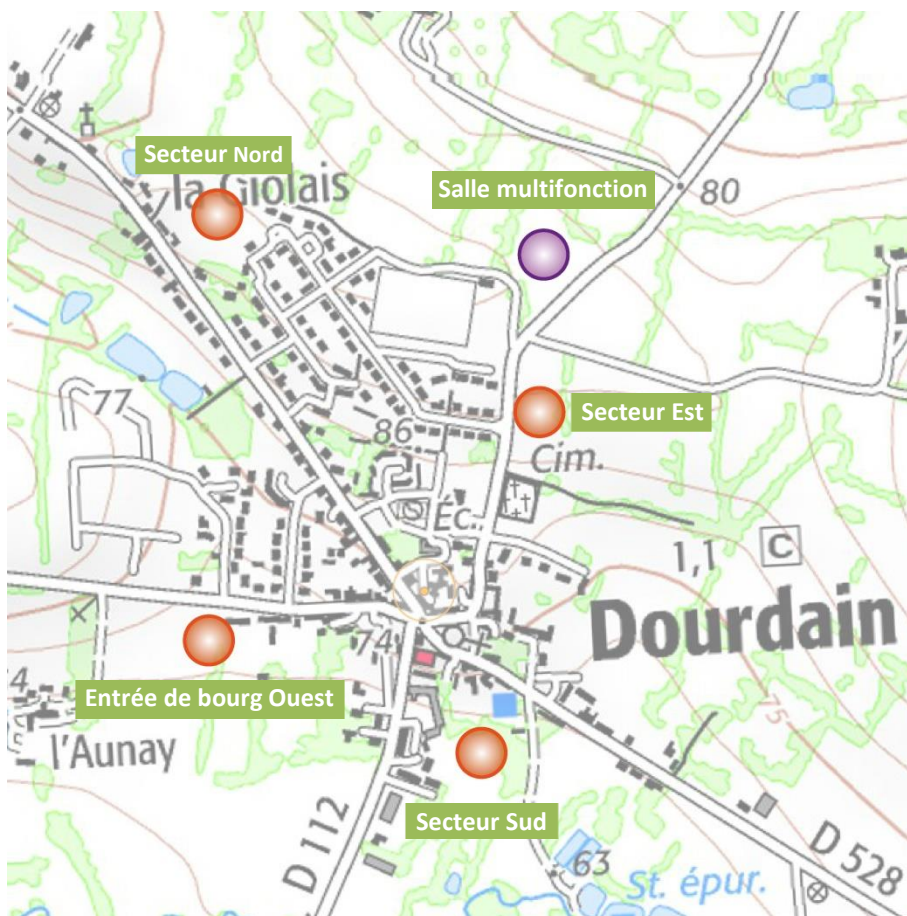


## RAPPEL DES OBJECTIFS D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

Le PADD fixe un objectif de poursuite de la croissance démographique sur les 15 années à venir. La volonté des élus est d'accueillir environ 320 nouveaux habitants d'ici 2030. Afin d'atteindre cet objectif démographique, **le PLU est calibré pour permettre la construction d'environ 150 nouveaux logements, soit une moyenne de 10 logements par an.**

Le PADD conforte la place du bourg comme pôle d'urbanisation principal de la commune.

La commune souhaite également privilégier la densification du tissu urbain existant. Le potentiel estimé en **complément de dents creuses et en divisions parcellaires est de l'ordre de 25 logements.** Afin d'atteindre l'objectif de 150 logements, et au regard de la densité moyenne qui s'appliquera dans les opérations d'aménagement (20 logements/ha conformément aux préconisations du SCoT), environ 7 hectares d'extensions urbaines sont nécessaires.



► Localisation des principaux secteurs de projet de la commune  
à vocation d'habitat



## ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Secteurs	Superficie aménageable	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
<b>Densification du bourg</b>			
Dents creuses et divisions parcellaires	1 ha	18	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
Densification rue « Jean Joseph Chevrel »	0,2 ha	3	Court / Moyen terme
<b>Extensions urbaines</b>			
Entrée de bourg Ouest	2,5 ha	50	Court / Moyen terme
Secteur Sud	1,46 ha	29	Court / Moyen terme
Secteur Est*	1 ha	20	Long terme
Secteur Nord	1,1 ha	20	Long terme
Extension du lotissement « Les Rochelets »	0,5 ha	7	Court / Moyen terme
<b>Les changements de destination</b>		<b>1 tous les 3 ans, soit 5</b>	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
<b>TOTAL</b>		<b>154</b>	

*\*Ce secteur est classé en zone AUs au PLU. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification.*





# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**LE PROJET DE BOURG / 12**



**LE SECTEUR OUEST / 14**

**LE SECTEUR SUD / 16**

**LE SECTEUR EST / 18**

**LE SECTEUR NORD / 20**



**LA RUE JEAN JOSEPH CHEVREL /  
22**

**LE SECTEUR D'EQUIPEMENTS / 23**

*\*Chacune des opérations nécessite une opération groupée, avec les contraintes réglementaires que cela engendre (plan d'aménagement global, permis d'aménager, dossier loi sur l'eau, etc.). Les schémas suivants correspondent à des aménagements possibles des zones à urbaniser. Les principes qu'ils présentent sont à respecter « dans l'esprit ».*

## **LE PROJET D'AMENAGEMENT DU BOURG**

### **Donner une nouvelle image au centre-bourg**

Les commerces, équipements publics et services présents dans le centre-bourg de la commune participent à son attractivité et à l'affirmation de la centralité. Il s'agit de pérenniser et si possible renforcer cette offre de proximité pour valoriser l'image du centre-bourg de Dourdain.

### **Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour accompagner la croissance démographique**

Afin de répondre aux objectifs d'accueil de population définis par le PADD, des zones d'extensions urbaines ont été identifiées. Ces secteurs sont situés en continuité de l'enveloppe urbaine afin de conforter son caractère compact. Ils sont également localisés au niveau des entrées de bourg, de manière à en faciliter l'amélioration (réduction de la vitesse de circulation, image de bourg rural).

### **Améliorer le caractère rural du tissu urbain**

Il s'agit de valoriser les espaces verts et de loisirs présents à l'échelle du bourg. La création de tels espaces est encouragée pour les futurs projets d'aménagement. Le renforcement du réseau de cheminements doux présent à l'échelle du bourg est l'une des orientations retenues par les élus. Il s'agit d'encourager les déplacements non-motorisés entre les quartiers et vers le centre-bourg. L'affirmation du caractère

rural de la commune passe également par l'affirmation du rôle paysager des continuités écologiques qui pénètrent le bourg, notamment dans sa partie nord-ouest. Une attention particulière doit également être donnée au traitement et à la qualité des franges urbaines.



### DONNER UNE NOUVELLE IMAGE AU CENTRE-BOURG

- Pérenniser l'offre de commerces et de services
- Maintenir l'offre d'équipements publics
- Renforcer l'offre d'équipements publics (emplacement indicatif d'une salle multifonction et d'une extension du cimetière)
- Zone d'urbanisation future
- Renforcer le lieu de vie du centre-bourg
- ➔ Améliorer la qualité des entrées de bourg

### AMELIORER LE CARACTERE RURAL DU TISSU URBAIN

- Veiller à la qualité des franges urbaines
- Créer et/ou valoriser les espaces verts et de loisirs à l'échelle du bourg pour maintenir son caractère rural
- Renforcer les cheminements doux à l'échelle du bourg et créer des connexions avec les hameaux et communes voisines
- ➔ Affirmer le rôle paysager des espaces végétalisés qui pénètrent le bourg



## LE SECTEUR OUEST



### Les caractéristiques du site

Le secteur est localisé à l'ouest du bourg, le long de la rue Jean Marie Regnault.

Il s'inscrit au cœur d'une zone résidentielle présentant un caractère pavillonnaire (habitat individuel, quelques maisons en bandes). Il est situé au sud de la dernière extension pavillonnaire réalisée sur la commune (le lotissement « Les Rochelets »). La partie est du site fait actuellement l'objet d'un permis d'aménager comprenant 14 constructions. Elle sera urbanisée à court terme.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- ❖ Du fait de sa localisation en entrée de ville et de son potentiel de structuration du bourg.
- ❖ Du fait de son potentiel foncier (2,5 hectares), en continuité de plusieurs opérations récentes.
- ❖ Du fait des vues qu'offre le site sur le grand paysage.

### Les objectifs poursuivis

- ❖ Valoriser l'entrée de bourg
- ❖ Conserver les alignements d'arbres existants ou les remplacer en cas d'arasement
- ❖ Prévoir un espace vert commun à l'échelle du quartier comprenant une aire de jeux
- ❖ Adapter la voirie à l'usage résidentiel
- ❖ Prévoir une continuité de voirie avec la sortie du lotissement « Les Rochelets »
- ❖ Insérer des cheminements piétonniers dans le projet permettant de rejoindre le centre-bourg
- ❖ Prévoir des places de stationnements adaptées aux besoins
- ❖ Privilégier l'orientation des maisons vers le sud
- ❖ Ouvrir le futur quartier sur la zone agglomérée existante

### Programmation

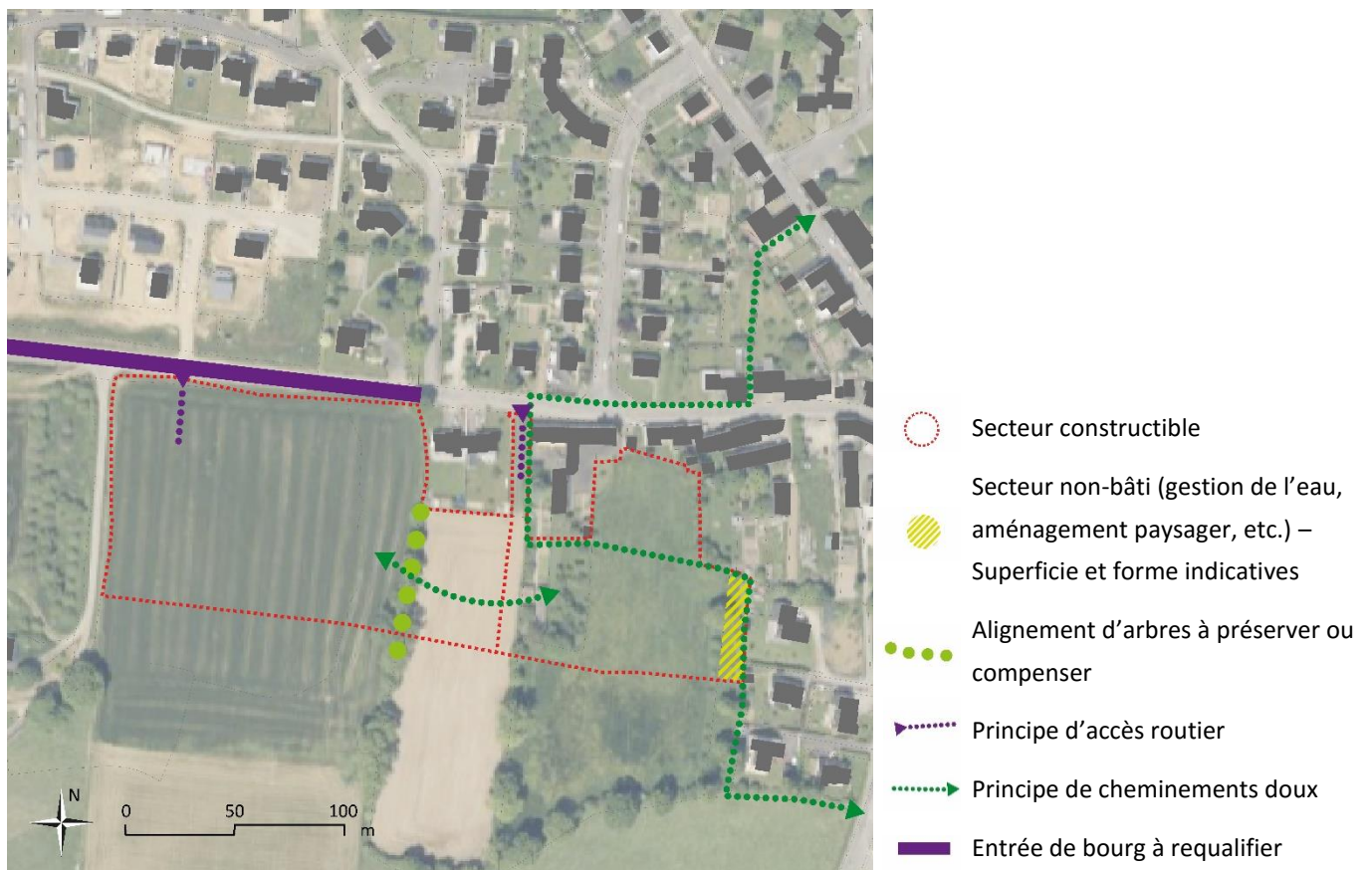
La totalité de la surface ouverte à l'urbanisation sera dédiée à l'habitat. Des formes urbaines diverses pourront y être implantées, comme les logements groupés, afin de valoriser l'entrée de bourg.

Environ 50 logements nouveaux devront être construits, en deux

phases. La partie est du site accueillera 14 logements tandis que la partie ouest du site accueillera environ 35 logements.

Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, le pourcentage de logements sociaux (accession sociale ou locatif social) devra tendre vers 20%.

### Les invariants



## LE SECTEUR SUD



### Les caractéristiques du site

Le secteur est localisé au sud de la zone agglomérée, à proximité immédiate du centre-bourg.

Il s'inscrit au cœur d'une zone résidentielle présentant un tissu ancien et dense, caractéristique du centre-bourg de la commune.

Il s'agit d'un secteur stratégique du fait de son potentiel de densification situé dans le cœur du bourg.

Le site est longé par un chemin rural. L'objectif est de proposer un itinéraire de randonnée

permettant de rejoindre la commune de La Bouëxière. Dans ce cadre une réflexion pourra être menée pour la création d'un lieu de départ disposant d'un parking.

Il est précisé que le site est en légère partie compris dans le périmètre de 100 mètres de la station d'épuration de la commune. Aucune nuisance n'est actuellement recensée sur le secteur. Toutefois une attention particulière sera apportée aux traitements des franges urbaines et des abords du secteur.

### Les objectifs poursuivis

- ❖ Prendre en compte la topographie du site et créer une perspective vers le centre-bourg
- ❖ Conserver les haies bocagères existantes ou les remplacer en cas d'arasement
- ❖ Prévoir un espace vert commun sur le secteur
- ❖ Créer une venelle entre le site et la rue du Presbytère pour un accès rapide au centre-bourg
- ❖ Intégrer différents cheminements doux traversant le site
- ❖ Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

### Programmation

La majorité de la surface ouverte à l'urbanisation sera dédiée à l'habitat. Un espace pourra être aménagé afin d'accueillir les aménités nécessaires à la mise en place d'un itinéraire de randonnée.

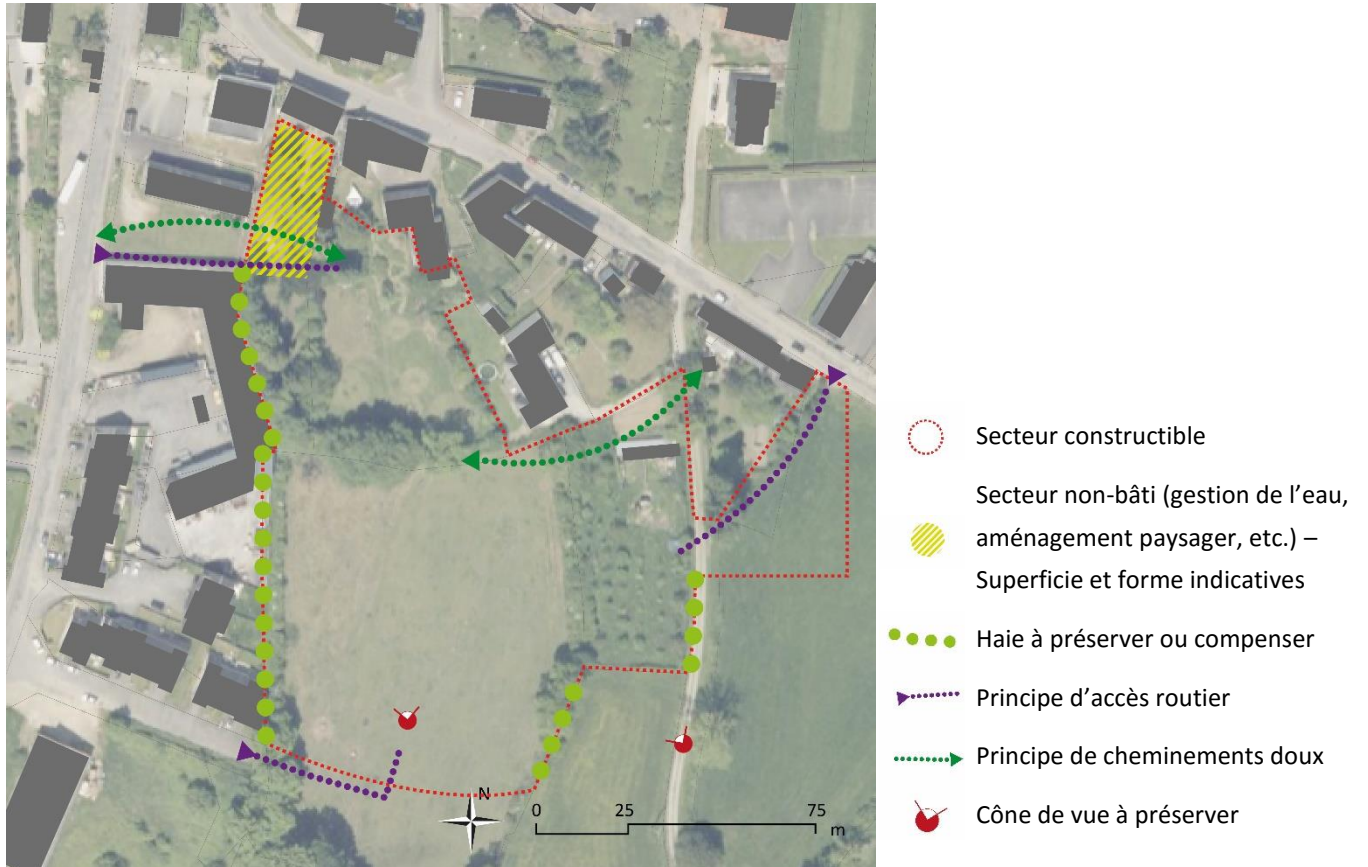
Le découpage se présentera sous la forme de petits lots principalement longitudinaux. Environ 29 logements nouveaux devront être construits.

Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, le pourcentage de logements sociaux (accession



sociale ou locatif social) devra tendre vers 20%.

## Les invariants



## LE SECTEUR EST



### Les caractéristiques du site

Le secteur est localisé à l'est du bourg, en entrée de bourg le long de la rue du Stade.

Il s'inscrit en continuité des équipements communaux et de quartiers résidentiels présentant un caractère pavillonnaire, à l'image du lotissement présent à l'ouest du site.

Il comprend un maillage bocager qu'il convient d'intégrer au futur projet d'aménagement.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- ❖ D'une part par sa localisation en entrée de bourg.
- ❖ D'autre part par sa proximité avec les équipements communaux.

### Les objectifs poursuivis

- ❖ Création d'un chemin piétonnier qui permet de relier les équipements et le centre-bourg.
- ❖ Prévoir un espace vert commun avec un espace de jeux.
- ❖ Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins. À ce titre, la proximité des équipements doit être prise en considération.
- ❖ Prévoir une sortie à l'ouest de la zone en continuité avec la trame viaire du lotissement voisin.
- ❖ Garantir la possibilité de créer une extension du quartier à l'est.
- ❖ Conserver l'alignement d'arbres existant ou le remplacer en cas d'arasement.

### Programmation






La totalité de la surface ouverte à l'urbanisation sera dédiée à l'habitat. Le découpage se présentera sous la forme de petits lots principalement longitudinaux. Environ 20 logements nouveaux devront être construits.

Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, le pourcentage de logements sociaux (accession

sociale ou locatif social) devra tendre vers 20%.

## Les invariants



-  Secteur constructible
-  Secteur non-bâti (gestion de l'eau, aménagement paysager, etc.) –  
Superficie et forme indicatives
-  Alignement d'arbres à préserver ou compenser
-  Principe d'accès routier
-  Principe de cheminements doux



## LE SECTEUR NORD



### Les caractéristiques du site

Le secteur est localisé au nord du bourg, à proximité de l'axe reliant Dourdain à Saint-Aubin-du-Cormier.

Il s'inscrit en limite urbaine, en continuité d'une zone résidentielle présentant un caractère pavillonnaire. Le site, qui est situé en retrait de la rue de la Giolais, est actuellement desservi par un chemin rural.

La morphologie urbaine du secteur est caractérisée par un bâti soit implanté le long des axes routiers, soit en retrait.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- ❖ Du fait qu'il est intégré dans l'enveloppe paysagère du bourg, ce qui permet d'éviter toute sensation d'extension urbaine dans le grand paysage.
- ❖ Car il permet l'urbanisation d'une zone d'ores et déjà desservie par les réseaux.
- ❖ Car il offre des vues ouvertes sur le grand paysage.

### Les objectifs poursuivis

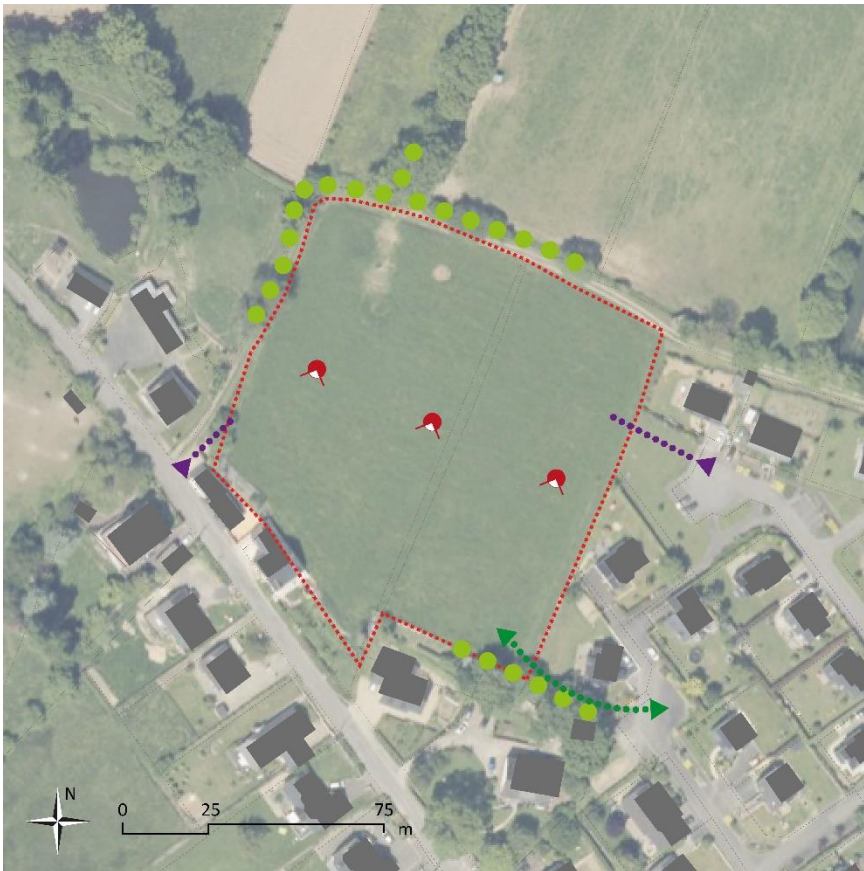
- ❖ Créer un chemin piétonnier reliant le secteur au centre-bourg.
- ❖ Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins.
- ❖ Privilégier l'aménagement de deux accès au site.
- ❖ Conserver les alignements d'arbres existants ou les remplacer en cas d'arasement.
- ❖ Prévoir un espace vert commun avec une aire de jeux.
- ❖ Valoriser les vues sur le grand paysage.






### Programmation

La totalité de la surface ouverte à l'urbanisation sera dédiée à l'habitat. Le découpage se présentera sous la forme de petits lots principalement longitudinaux. Environ 20 logements nouveaux devront être construits.

Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, le pourcentage de logements sociaux (accession sociale ou locatif social) devra tendre vers 20%.

## Les invariants



-  Secteur constructible
-  Alignement d'arbres à préserver ou compenser
-  Principe d'accès routier (en sens unique pour l'accès ouest)
-  Principe de cheminements doux
-  Cône de vue à préserver

## LA RUE JEAN JOSEPH CHEVREL



### Les objectifs poursuivis

- ❖ Valoriser l'entrée de bourg.
- ❖ Privilégier l'orientation des maisons vers le sud.

### Programmation

La totalité de la surface ouverte à l'urbanisation sera dédiée à l'habitat. Environ 3 logements nouveaux devront être construits.

### Les caractéristiques du site

Le secteur est localisé le long de l'entrée de ville sud-est.

Il s'inscrit entre une petite poche urbanisée et le centre-bourg, face à la salle des fêtes de la commune.

La morphologie urbaine du secteur est caractérisée par de l'habitat individuel principalement implanté le long de l'entrée de ville.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- ❖ Du fait de sa localisation en entrée de ville et de son potentiel de structuration du bourg.
- ❖ Car il permet l'urbanisation d'une zone d'ores et déjà desservie par les réseaux.



## LE SECTEUR D'EQUIPEMENTS



### Les caractéristiques du site

Le secteur est situé en ligne de crête sur le versant nord du bourg et est délimité par un maillage bocager bien constitué.

Il est localisé en continuité des terrains de sports et à moins de 400 mètres des principaux équipements publics de la commune.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- ❖ Du fait qu'il est intégré dans l'enveloppe paysagère du bourg, ce qui permet d'éviter toute

sensation d'extension urbaine dans le grand paysage.

- ❖ Car il est facilement raccordable par voie piétonne aux autres équipements communaux.

### Les objectifs poursuivis

- ❖ Créer un chemin piétonnier reliant le secteur aux équipements situés à proximité.
- ❖ Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins. À ce titre, la proximité des équipements doit être prise en considération.
- ❖ Conserver les alignements d'arbres existants ou les remplacer en cas d'arasement.
- ❖ Assurer une bonne intégration du bâti dans le grand paysage et par rapport à l'entrée de bourg.

### Programmation

La totalité de la surface est destinée aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Le site est notamment destiné à accueillir une salle multifonction.

Les invariants

