



**VILLE DE DOURDAN**  
ÉTUDE PRÉALABLE À LA CRÉATION D'UNE AIRE DE MISE EN  
VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

**RAPPORT DE PRÉSENTATION**

APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 7 FÉVRIER 2014

LUC SAVONNET/ *ARCHITECTE DU PATRIMOINE*  
LAURENCE ROY/ *PAYSAGISTE*  
LAURENT THOMAS/ *ARCHITECTE*  
MARTIN COUËTOUX DU TERTRE/ *HISTORIEN DU PATRIMOINE*

## PRÉAMBULE

### PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

Installée dans une cuvette naturelle, bordée de plateaux, la ville de Dourdan s'est développée au cours des siècles, autour de son cœur historique, de son église du XIIe siècle et de son château fort du XIIIe siècle. Au-delà de ces monuments classés, Dourdan jouit également d'un patrimoine urbain varié, allant des fermes et maisons de maraîchers, aux maisons sur catalogues caractéristiques de l'extension urbaine en Ile-de-France au tournant du XXe siècle, et à des extensions plus récentes de l'agglomération centrale.



Le territoire communal est à la fois riche et diversifié : la Vallée de l'Orge, les zones boisées et agricoles, marquent visuellement les abords de la ville et apportent de belles perspectives aux sorties de la zone urbanisée.



Le patrimoine bâti permet, quant à lui, de remonter le cours de l'histoire de la ville, de l'architecture militaire et religieuse médiévale à l'architecture domestique des XVIIIe, XIXe et XXe siècles. Les maisons dites « maisons sur catalogue » sont une des composantes majeures de l'architecture dourdanaise. Liées à l'arrivée du chemin de fer et à l'installation des éditeurs puis des architectes, ces maisons sont un livre ouvert sur l'histoire de Dourdan à l'Époque contemporaine. Elles doivent être, à ce titre, identifiées et reconnues comme un ensemble cohérent et représentatif de cette époque.

De par son développement radioconcentrique, Dourdan offre au visiteur une cité à l'accroissement urbain harmonieux qui a su préserver son centre historique malgré d'importantes modifications des façades, qui brouillent parfois l'identification et la compréhension de ce bâti ancien. L'observation du plan de ville permet encore de lire les grandes étapes de son évolution urbanistique au-delà de son enceinte urbaine, du développement des faubourgs au XVIIIe siècle à la création des zones pavillonnaires le long de la ligne de chemin de fer au tournant du XXe siècle. C'est cette visibilité qu'il est important de pouvoir préserver aujourd'hui tant sur les façades des bâtisses que dans le parcellaire.

### LES DISPOSITIFS DE PROTECTION ET LEURS LIMITES

Plusieurs espaces naturels sensibles et des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique sont présents sur le territoire et témoignent de l'intérêt de ce patrimoine naturel et paysager.

Dourdan possède deux Monuments historiques classés, que sont le château et l'église Saint Germain l'Auxerrois. Cinq inscriptions à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques participent également à la définition des périmètres de protection des Monuments historiques courant sur le territoire communal. Le centre-ville est également protégé au titre des Sites, cet espace se fondant avec ces périmètres.

Ces derniers n'englobent pas l'ensemble du patrimoine bâti remarquable de Dourdan. C'est le cas notamment pour les maisons sur catalogue dont une partie se trouve à l'extérieur du périmètre protégé. Il n'y a donc pas de cohérence face à cette frontière artificielle qui détermine, à l'heure actuelle, une protection pour certaines maisons sur catalogue et une absence pour d'autres, sans qu'aucun critère ayant trait à leur intérêt patrimonial ne soit pris en compte.

Il faut également noter que l'intégration aux périmètres de protection n'apporte pas, de fait, une reconnaissance spécifique pour d'autres éléments patrimoniaux tout à fait remarquables



## PRÉAMBULE

telle que l'ancienne enceinte urbaine. Cette dernière ne bénéficie pas d'une réglementation précise et adaptée. Cela ne permet pas de présenter aux administrés des préconisations claires et cohérentes et de faciliter ainsi le suivi du dossier auprès de l'architecte des bâtiments de France.

De la même manière, les hameaux de Dourdan ne bénéficient d'aucune reconnaissance spécifique. Leur protection est assurée par le site inscrit de la vallée de la Rémarde mais ce dernier ne garantit pas la préservation de leur identité patrimoniale ni leur mise en valeur.

### QU'EST CE QU'UNE AVAP ?

Instituées par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine reprennent les enjeux de conservation du patrimoine historique des anciennes ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) en y associant des objectifs de développement durable. Instrument de gestion du territoire, l'AVAP comprend un périmètre de protection permettant un traitement plus cohérent des abords des monuments historiques et une prise en compte plus large du patrimoine, qu'il soit bâti ou paysager. Elle s'appuie sur un diagnostic du territoire communal, tant architectural, patrimonial qu'environnemental. Comprenant un corps réglementaire adapté à la commune, l'AVAP se veut être un outil précis et efficient au service de la commune et de ses habitants pour l'amélioration du cadre de vie.

En application du Code du patrimoine, l'AVAP est créée à l'initiative de la commune. La mise à l'étude de l'AVAP de Dourdan a été lancée par la délibération N°2011-089 du conseil municipal du 12 juillet 2011.

Le dossier d'AVAP comprend :

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

Pour assurer le suivi de l'AVAP, de sa conception à sa mise en œuvre, le législateur a prévu la constitution d'une commission locale de l'AVAP. Sa composition est fixée par l'article L642-5 du Code du Patrimoine. Outre les représentants de l'Etat et de la commune de Dourdan, elle comprend deux personnes qualifiées au titre des intérêts économiques locaux et du patrimoine. Cette instance consultative s'est réunie à plusieurs reprises lors de la phase d'étude pour se prononcer sur le projet d'AVAP et son avancée. Une fois l'AVAP créée, elle continuera à se réunir, au minimum, une fois par an, pour être consultée dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux ou en cas de modification de l'AVAP.

### POURQUOI UNE AVAP À DOURDAN ?

La création d'une AVAP sur la commune a comme objectif premier d'offrir aux administrés et aux services municipaux un outil clair, lisible et précis, afin de faciliter les procédures administratives ayant un impact sur le patrimoine architectural, urbain ou paysager de la commune. Ce document sera ainsi un outil de médiation auprès des dourdannais.

Informé sur les mesures de protection, expliquer leur raison d'être en présentant toute la richesse du patrimoine de la commune, permettra également de développer le lien de confiance avec les administrés. Le respect des règles nécessite en effet que ces dernières soient connues et comprises des propriétaires. Les préconisations peuvent de cette manière ne plus être perçues uniquement comme des contraintes imposées, mais comme des règles utiles et justifiées.

La mise en place d'une AVAP est également un moyen de reconnaissance de la richesse et de la diversité du patrimoine de la commune. C'est l'occasion de présenter une image plus complète de la ville et de développer de nouveaux axes pour sa mise en valeur. Il s'agit de promouvoir une ville respectueuse de son histoire, de son patrimoine et de son environnement, une ville audacieuse et dynamique, qui s'anime à travers ses projets et ses ambitions, une ville attrayante, grâce à son identité, son rayonnement culturel et patrimonial, et une ville solidaire, qui répond aux besoins de tous ses habitants.

## AVANT PROPOS

Le rapport de présentation de l'AVAP a pour objectif d'exposer les arguments qui ont présidé à la définition des mesures de protection et de mise en valeur du patrimoine et à leur traduction dans un périmètre et un règlement.

La méthode pour atteindre cet objectif a consisté à identifier, dans un premier temps, les enjeux patrimoniaux aux différentes échelles spatiales du territoire communal de Dourdan en prenant en considération l'ensemble des composantes patrimoniales repérées lors du diagnostic du patrimoine architectural, urbain et paysager accompagné d'une analyse environnementale.

Les enjeux patrimoniaux identifiés ont été distingués suivant les thématiques suivantes :

- des enjeux paysagers liés aux qualités du site
- des enjeux urbains liés à l'embellissement de la ville
- des enjeux architecturaux et environnementaux liés à l'amélioration du bâti ancien.

Un document graphique de synthèse est associé à chacune de ces thématiques.

Dans un second temps, ces enjeux paysagers, urbains, architecturaux et environnementaux sont déclinés afin de les traduire sous la forme de propositions d'orientations de mise en valeur du patrimoine.

Les différentes mesures de mise en valeur proposées sont illustrées par des documents graphiques et photographiques qui ont fait l'objet de nombreux échanges à l'occasion des réunions du groupe de travail rassemblant les élus et techniciens municipaux et les techniciens des services de l'État et des collectivités territoriales concernés.

Ces échanges ont permis d'examiner la compatibilité avec le PADD des différentes orientations de mise en valeur et d'effectuer des choix quant à leur prise en considération dans le cadre de l'AVAP ou dans celui du PLU.

En conclusion, une proposition de périmètre de l'AVAP a été formalisée en prenant en considération les souhaits partagés par la ville de Dourdan et l'Architecte des Bâtiments de France. Cette proposition de périmètre a été validée par la Commission locale de l'AVAP.

Cette proposition de périmètre comprend plusieurs secteurs distincts :

- les secteurs urbanisés: centre ancien, faubourgs et hameaux
- les entrées de ville
- le coteau boisé
- la vallée de l'Orge

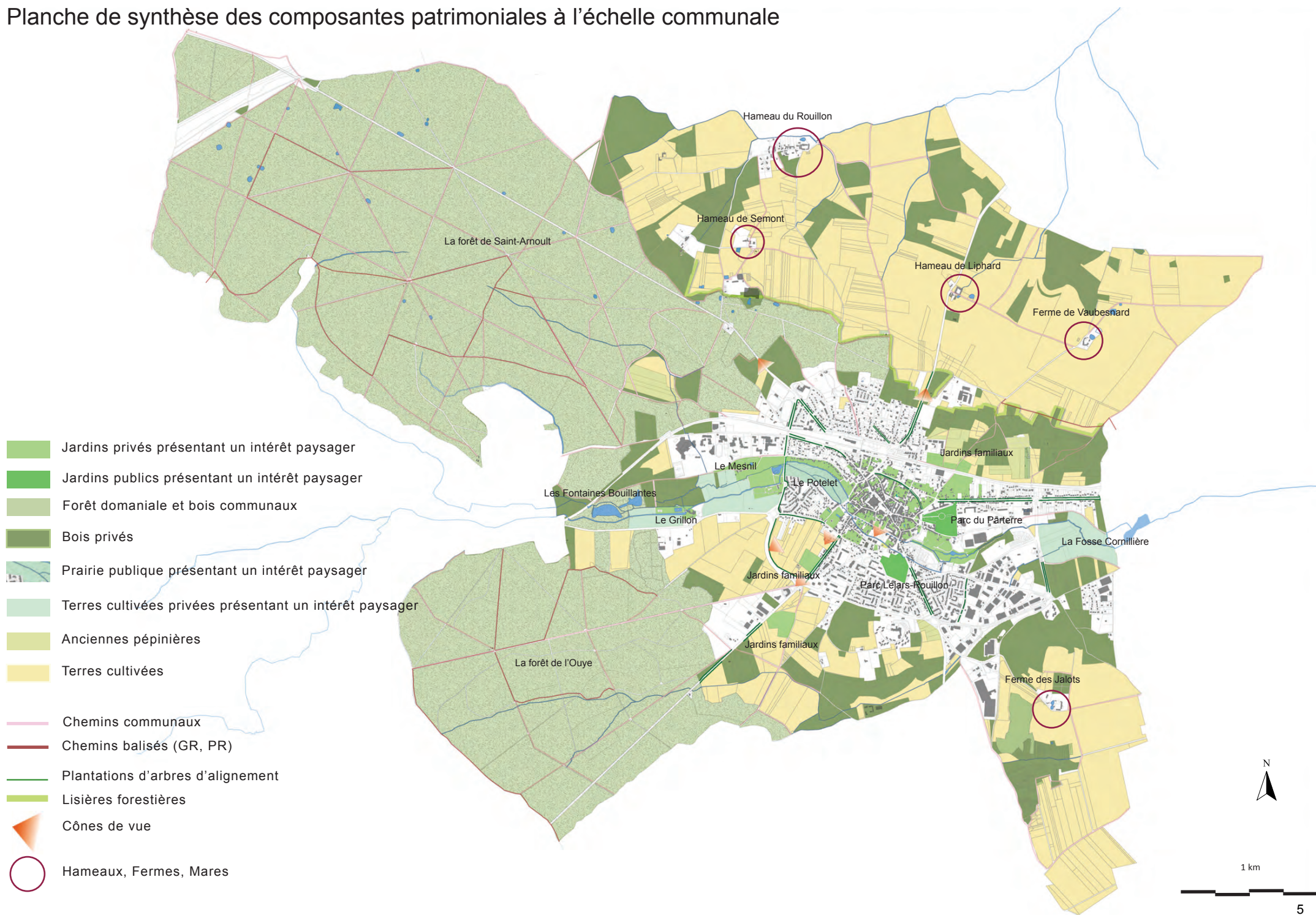
Au regard des servitudes de protection existantes, et notamment des servitudes d'abords des monuments historiques, et afin de ne pas conserver ces servitudes à l'extérieur du périmètre de l'AVAP, des procédures de Périmètre de Protection Modifiée (PPM) devront être engagées.

# SOMMAIRE

<b>A / INTRODUCTION : SYNTHÈSE DES COMPOSANTES PATRIMONIALES .....</b>	<b>P 4</b>
<i>PLANCHE DE SYNTHÈSE DES COMPOSANTES PATRIMONIALES À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL .....</i>	<i>P 5</i>
<i>PLANCHE DE SYNTHÈSE DES COMPOSANTES PATRIMONIALES À L'ÉCHELLE DE LA VILLE .....</i>	<i>P 6</i>
<b>B / DES ENJEUX PAYSAGERS LIÉS AUX QUALITÉS DU SITE .....</b>	<b>P 7</b>
<i>DOCUMENT GRAPHIQUE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX PAYSAGERS .....</i>	<i>P 8</i>
1 - MAINTENIR LA VILLE DANS SON ÉCRIN BOISÉ .....	P 9
2 - PRÉSERVER L'IDENTITÉ DU PLATEAU .....	P 11
3 - RÉVÉLER LE PAYSAGE DE LA VALLÉE DE L'ORGE .....	P 14
4 - PRÉSERVER LES LIENS DE LA VILLE AVEC LE PAYSAGE DE DOURDAN .....	P 17
5 - CONFORTER LA CONTINUITÉ DES CHEMINEMENTS ENTRE LES DIFFÉRENTES ENTITÉS PAYSAGÈRES .....	P 19
<b>C / DES ENJEUX URBAINS LIÉS À L'EMBELLISSEMENT DE LA VILLE .....</b>	<b>P 21</b>
<i>DOCUMENT GRAPHIQUE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX URBAINS .....</i>	<i>P 22</i>
1 - REDONNER UNE LISIBILITÉ À L'ENCEINTE URBAINE .....	P 23
2 - PRÉSERVER LA DIVERSITÉ DES FRONTS DE RUE .....	P 25
3 - ASSOCIER DENSITÉ URBAINE ET INTIMITÉ DES JARDINS .....	P 26
4 - REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS .....	P 28
<b>D / DES ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX LIÉS À L'AMÉLIORATION DU BÂTI ANCIEN .....</b>	<b>P 29</b>
1 - ACCOMPAGNER LES TRANSFORMATIONS DU BÂTI ANCIEN.....	P 32
2 - ENTREtenir ET RESTAURER LE BÂTI ANCIEN .....	P 44
<i>PLANCHE DE PROPOSITION DES ENJEUX LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE L' AVAP .....</i>	<i>P 54</i>
<b>E / COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD .....</b>	<b>P 55</b>
1 - COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS ET DU PÉRIMÈTRE DE L' AVAP.....	P 56
2 - PLANCHE DE SYNTHÈSE DU PATRIMOINE RECONNU .....	P 60
3 - PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DE L' AVAP .....	P 61

## A / INTRODUCTION : SYNTHÈSE DES COMPOSANTES PATRIMONIALES

# Planche de synthèse des composantes patrimoniales à l'échelle communale



1 km

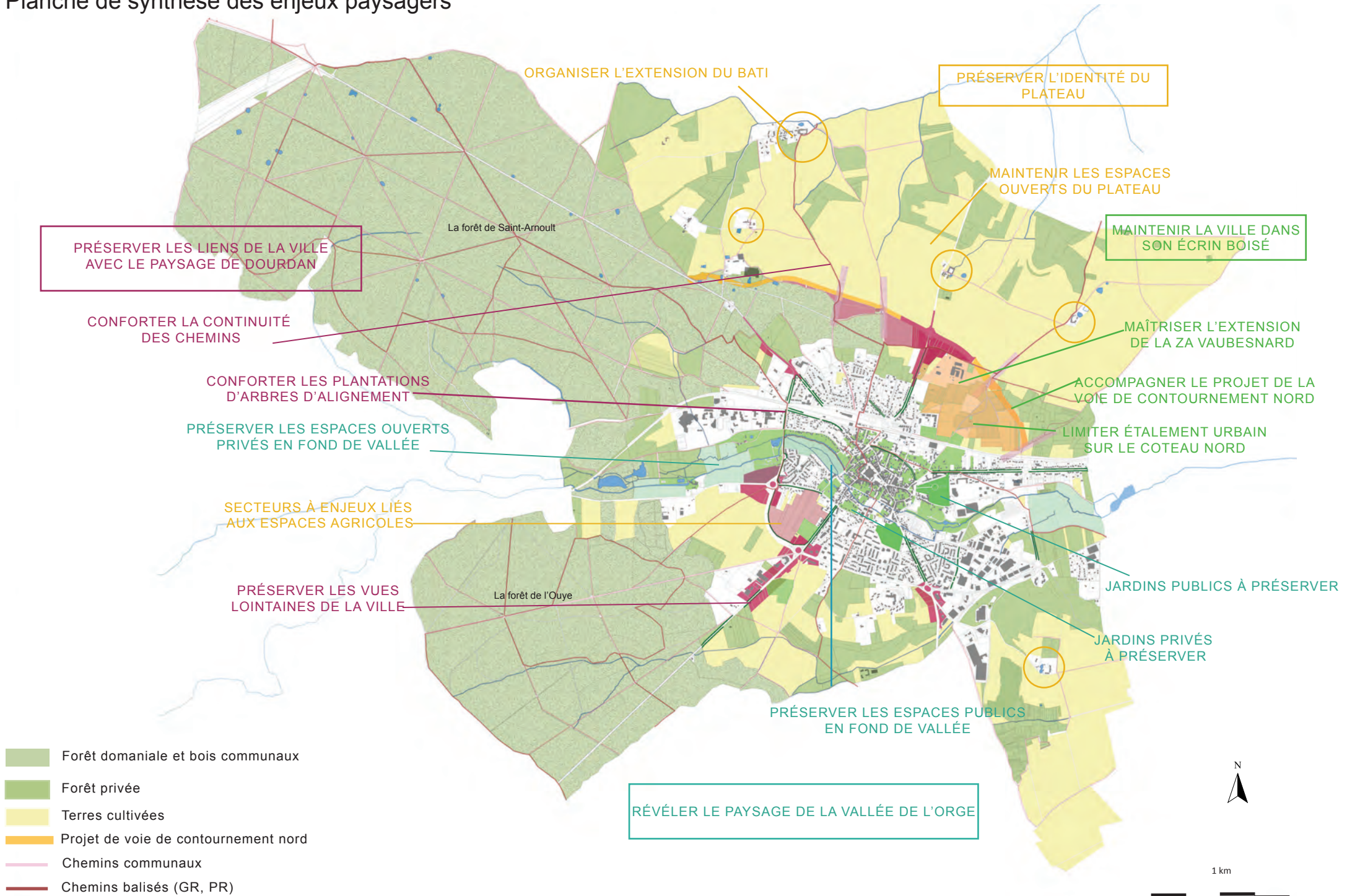
PLANCHE DE SYNTHÈSE DES COMPOSANTES PATRIMONIALES À L'ÉCHELLE DE LA VILLE





## **B / DES ENJEUX PAYSAGERS LIÉS AUX QUALITÉS DU SITE**

# Planche de synthèse des enjeux paysagers



# 1. Maintenir la ville dans son écrin boisé

Le diagnostic a établi la couronne boisée située sur le coteau nord de la vallée de l'Orge comme présentant un enjeu en terme paysager pour la commune.

Ces boisements, situés sur les parties les plus pentues donc les moins facilement exploitables du coteau, sont apparus au cours du 20<sup>ème</sup> siècle.

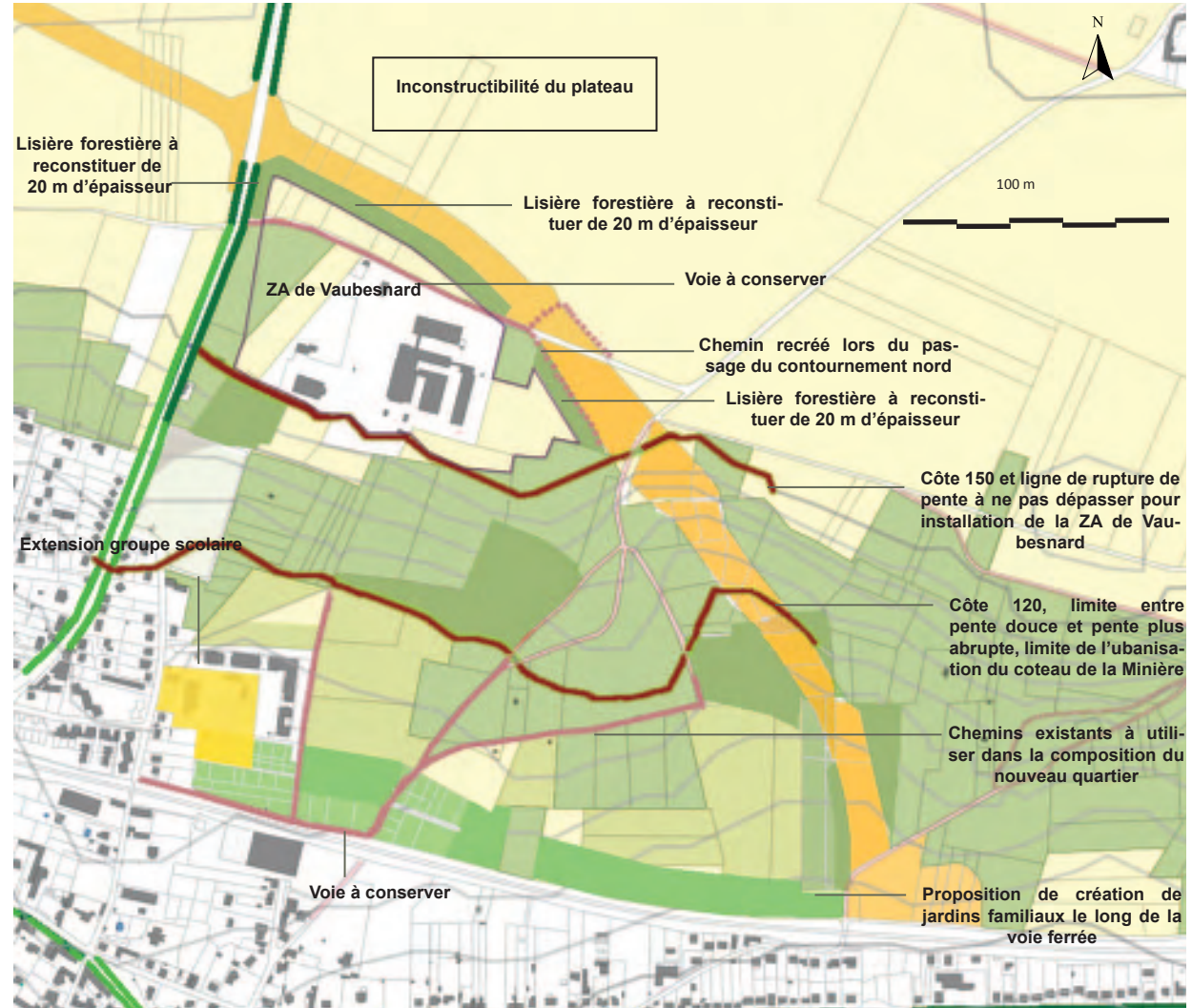
Aujourd'hui cette masse boisée contient la ville dans un écrin, mettant en valeur sa silhouette minérale. Elle donne la sensation que Dourdan se situe au coeur d'une forêt. Ces boisements créent un arrière plan à la silhouette de la ville.

## Limiter l'étalement urbain














Sur le coteau nord de la vallée de l'Orge, un projet de nouveau quartier est à l'étude. Il s'agira dans ce secteur de définir des règles d'implantation, afin que la perception de la crête boisée soit assurée dans la vallée et de donner à ce secteur un caractère boisé.

Différentes propositions sont formulées :

- structurer l'installation sur le coteau en insérant les différentes opérations dans des «clairières» entrecoupées de bandes boisées perpendiculaires à la pente.
- créer un vélum, afin que le bâti projeté ne dépasse pas une côte NGF à définir, afin de maintenir depuis le fond de vallée la perception sur le haut du coteau boisé
- conforter les jardins familiaux existants et proposition de création de nouveaux jardins familiaux le long de la voie ferrée, afin de créer une transition douce entre l'infrastructure et le nouveau quartier
- utiliser les chemins actuels (chemins historiques, chemin de Paris par exemple) pour constituer la trame des nouvelles constructions
- conserver et prolonger la voie existante longeant la voie ferrée
- limiter l'urbanisation aux secteurs les moins pentus (la côte NGF 120 correspond à un changement de pente sur le coteau)



Carte de recommandations pour l'urbanisation du coteau de la Minière et de la ZA de Vaubeshard

	Boisements existants		Projet de voie de contournement nord		Plantations d'alignement existants
	Boisements à compléter		Projet d'extension du groupe scolaire		Plantations d'alignement à créer
	Jardins familiaux existants		Terres cultivées		Limite urbanisation coteau de la Minière
	Jardins familiaux proposés		Anciennes pépinières		Chemins ou voie à conserver et à utiliser dans les aménagements projetés
					Limite extension de la ZA de vaubeshard

## Maîtriser l'extension de la ZA de Vaubesnard

La ZA de Vaubesnard est en surplomb du coteau, sur le rebord du plateau. Sa position est sensible, à la limite des deux entités du plateau et de la vallée. Son extension est donc à maîtriser afin qu'elle ne soit pas visible depuis la vallée et que la lisière forestière, limite du plateau, soit conservée.

### La structure des limites

- reconstitution d'une lisière forestière en limite de la voie de contournement nord d'une épaisseur de 20 m

### Installation du bâti

- installation au sud de la voie de contournement et pas d'installation possible au nord sur les terrains agricoles  
- utiliser la voirie existante pour la composition de l'ensemble  
- limiter la hauteur des bâtiments à celle des bâtiments actuellement sur le secteur  
- limiter l'installation à la côte NGF150 et ne pas franchir la ligne de rupture de pente

### Les stationnements

- mutualiser les parkings des entreprises afin d'optimiser leur utilisation  
- planter les parkings sans nécessairement les tramer, planter sous formes de bosquets d'arbres d'essences forestières afin d'assurer une continuité paysagère et écologique

## Accompagner le projet de la voie de contournement nord lors du passage en déblais sur le coteau

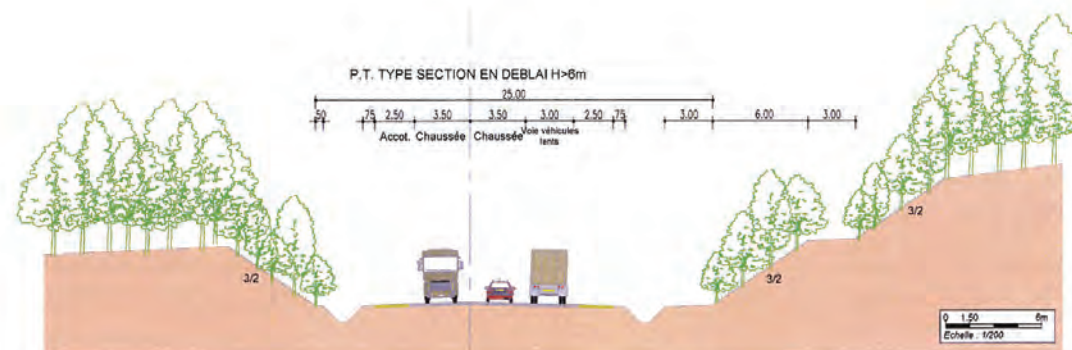
Le passage de la voie de contournement nord sur le coteau nord de la vallée de l'Orge, engendrera un déblai important. L'emprise des travaux peut atteindre 70 m sur le coteau. Il s'agira de cicatriser au mieux cette rupture de la continuité de la masse boisée.

Deux propositions sont formulées pour accompagner le projet :

- la densification des boisements dans les parcelles limitrophes par des arbres de 1ère grandeur (arbres ayant une taille à l'âge adulte supérieure à 30 m, tels chênes, hêtres etc...)  
- le boisement des talus du déblai de la voie de contournement nord, également par des arbres de 1ère grandeur.



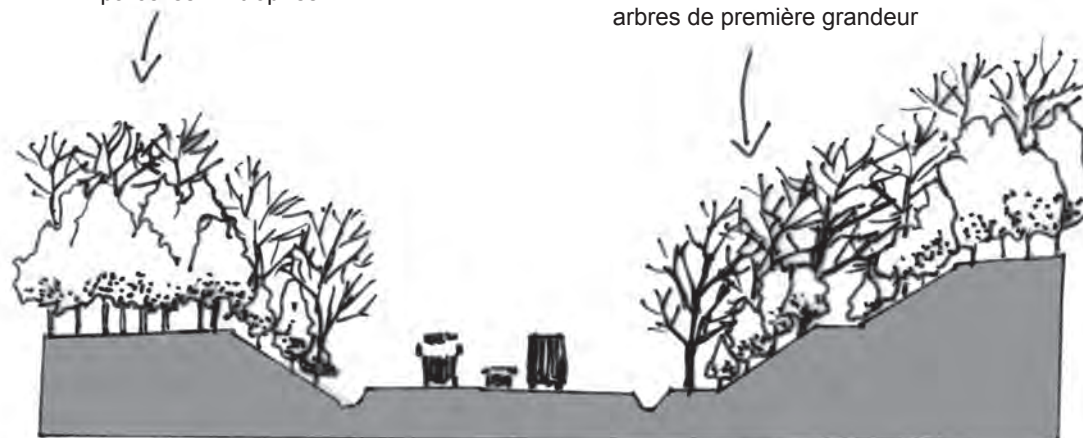
Route actuelle desservant la ZA de Vaubesnard



Coupe du projet de contournement nord dans la montée du coteau de la vallée de l'Orge

renforcement des boisements des parcelles limitrophes

boisement des talus avec arbres de première grandeur



Proposition de principe de replantation des talus du déblai de la voie de contournement nord

## 2. Préserver l'identité du plateau

### Maintenir les surfaces agricoles et les espaces ouverts du plateau

Le paysage du Hurepoix dans sa partie sud est caractérisé par ses vallées urbanisées et ses plateaux contenant des espaces agricoles morcelés par des boisements. Il est donc important de préserver cette vocation agricole du plateau, espaces de respiration et de transition entre les vallées boisées et urbanisées.

L'organisation du paysage du plateau est donc à maintenir. Le paysage de ce plateau est constitué de vastes étendues agricoles ponctuées des boisements des talwegs perpendiculaires au ruisseau du Rouillon. Les limites de ce plateau sont constituées des lisières boisées qui referment les horizons au sud du plateau. Au nord, le plateau s'ouvre sur le paysage de la vallée de la Rémarde. L'organisation du bâti en hameaux plutôt de forme ramassée fait également partie des caractéristiques du paysage.

La vocation agricole du plateau est à maintenir ainsi que le maintien des boisements qui longent les talwegs perpendiculaires au Rouillon, dans la limite des emprises actuelles. En effet leur disposition permet des échappées visuelles vers le nord et la vallée de la Rémarde.

### Maintenir les lisières boisées

Maintenir les lisières du plateau est une manière de garantir la lisibilité des limites du plateau.

#### Localisation

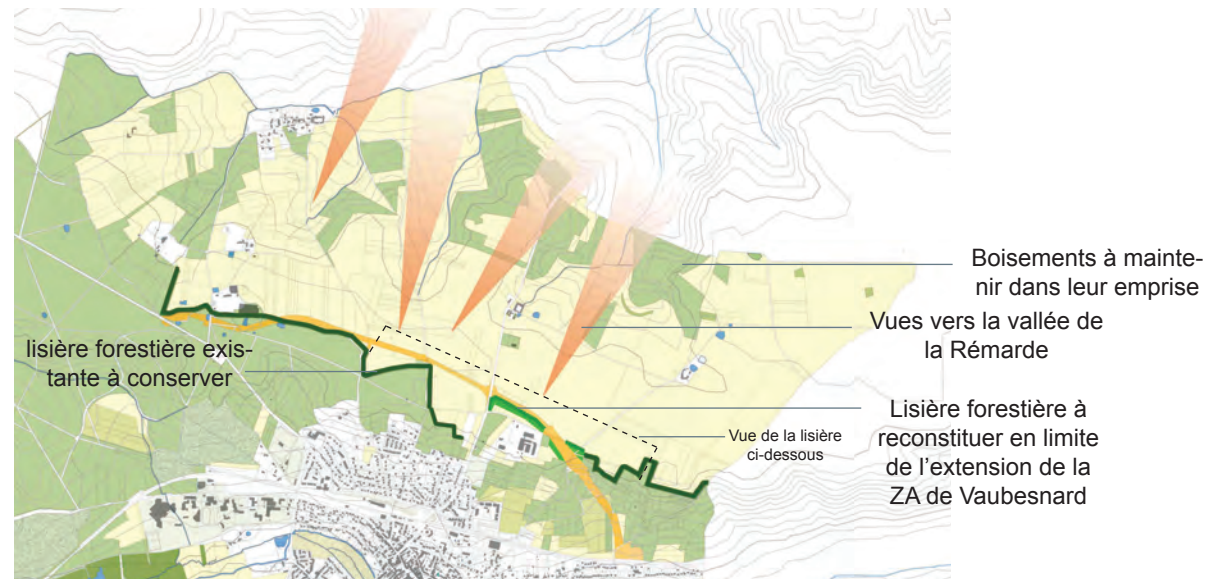
Depuis la route de Liphard (D 838) au nord, on perçoit une lisière boisée dégradée et discontinue. Il s'agira de profiter du passage de la voie de contournement nord pour recréer cette lisière au droit de la ZA de Vaubesnard.

Sur les autres secteurs il s'agira de maintenir cette lisière boisée, en laissant les secteurs situés au nord de la voie de contournement nord libre de toute urbanisation.

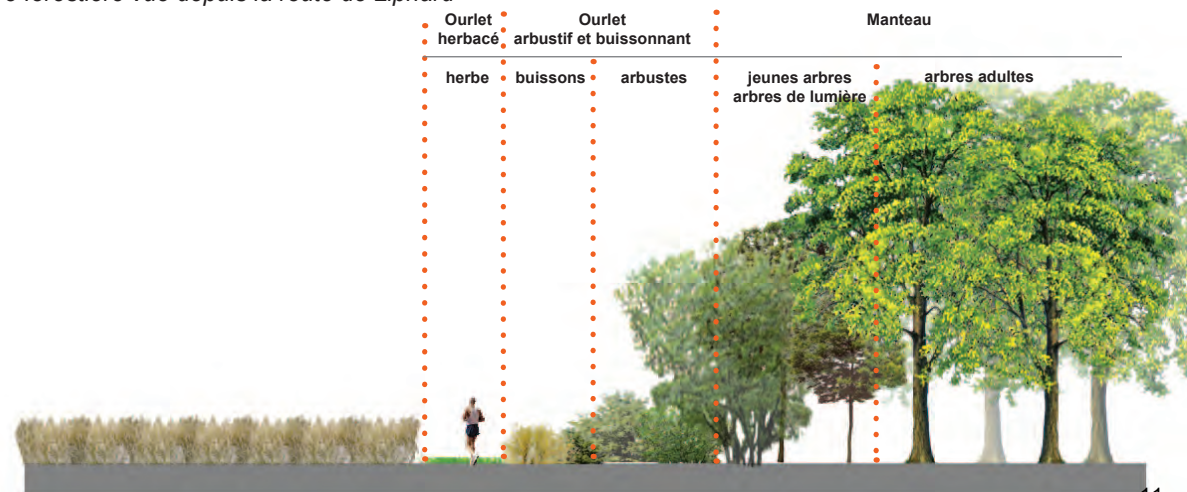
#### Composition

La lisière idéale est constituée de trois strates : l'ourlet herbacé, la zone arbustive buissonnante et la zone arborée.

Une palette végétale est proposée en annexe, elle est issue d'un document produit par l'institut du développement forestier.



La lisière forestière vue depuis la route de Liphard



## Conserver dans les hameaux et fermes isolées les jardins en fond de parcelle

Les jardins forment autour des hameaux une couronne végétale dense qui crée une transition douce entre les espaces agricoles et les espaces bâtis.

### Inconstructibilité des fonds de parcelle

Afin de préserver cette couronne végétale autour des hameaux, une bande inconstructible pourra être préconisée pour les parcelles en contact avec l'espace agricole.

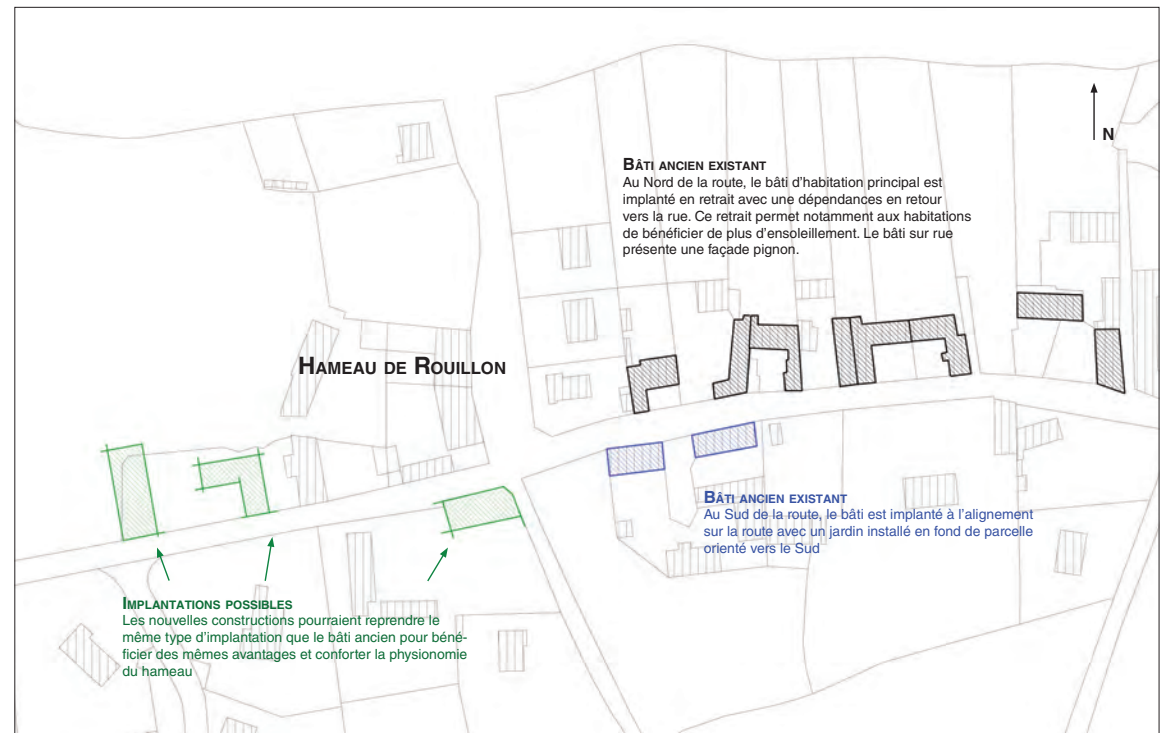
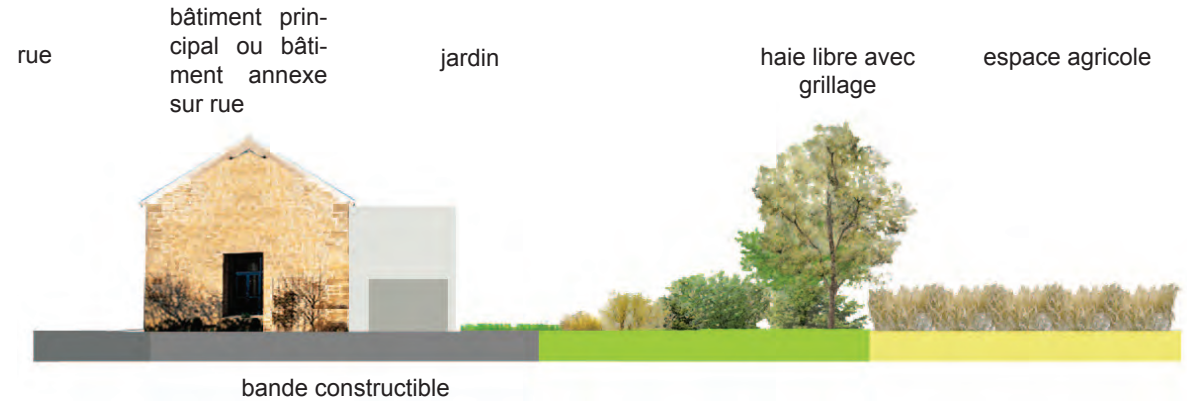
### Perméabilité et morphologie des clôtures

La limite entre l'espace jardiné et l'espace cultivé doit restée poreuse. Un grillage associé à une haie libre est préconisé. La palette végétale proche des haies bocagères qui associent arbres et arbustes sera proposée.

## Organiser l'extension du bâti en continuité de l'existant

L'extension des hameaux devra être limitée et devra être réalisée en continuité des formes rurales existantes. Chaque hameau a une implantation différente, souvent liée à la présence des mares sur le plateau ou de ruisseau comme au Rouillon.

Au niveau de la parcelle, l'alignement sur rue du bâtiment principal ou d'un bâtiment annexe sera privilégié. Une bande inconstructible en fond de parcelle au contact des espaces agricoles est préconisée.



## Entretien et restaurer les mares

Les mares avaient une importance autant dans l'organisation du bâti que dans la vie sociale des hameaux. Aujourd'hui, l'entretien de la mare est le seul garant de son maintien dans le temps.

### **L'envasement de la mare**

Le nettoyage du fond de la mare est une tâche délicate afin d'enlever la vase sans abîmer la couche d'argile. Il peut se faire par curage mécanique ou manuel ou par une aspiration mécanique.

### **L'entretien des plantations**

Il est nécessaire de trouver un équilibre entre les différentes espèces tant arborées, qu'arbustives, que des plantes flottantes et immergées. Les parties mortes de végétation devront être retirées au fur et à mesure.

### **Les actions d'aménagement**

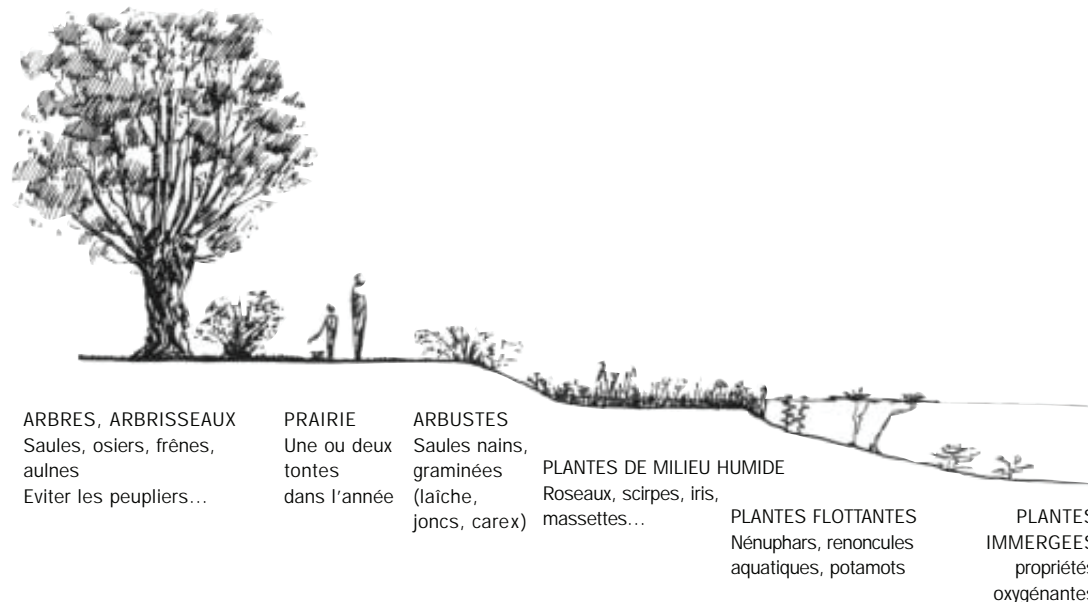
#### **Les plantations**

Les plantations adaptées aux milieux humides pourront être réalisées lors de la restauration des mares. On prendra soin de planter les arbres de petit développement à distance de la mare afin d'éviter la chute des feuilles mortes dans l'eau, ils pourront être taillés en têtard. Les plantations des berges seront choisies en fonction de la profondeur de la mare.

#### **Les berges**

Les berges verticales construites avec des matériaux locaux devront être restaurées en respectant leur aspect original. Les fascines de saules constituent une alternative intéressante pour maintenir ou créer de nouvelles berges verticales.

Les berges à pente douce, facilitent l'accès à l'eau, elles permettent la plantation d'espaces herbacées sur les risbermes (voir schéma).



*Extrait des Cahiers du CAUE 28, consacré aux mares des villages*



*Fascines de saule pour le maintien des berges*



*Exemple d'aménagement de mare en cœur de village dans le Loir et Cher, avec berges verticales empierrées.*

### 3. Révéler le paysage de la vallée de l'Orge

#### Préserver les espaces en fond de vallée : prairies, jardins, espaces naturels

Le fond de vallée de l'Orge est un paysage singulier, par son histoire et son écologie. Le fond de vallée a été transformé et modelé au gré des installations qui utilisaient l'eau, moulins, jardins, manufactures diverses.

Dans la partie amont, il s'agira de préserver les espaces compris entre le chemin du Milieu dans le prolongement de la rue du Mesnil et la route de Sainte-Mesme au sud. Cet espace constitue sans doute l'ancien lit majeur de la rivière, avant les différentes canalisations dont son cours a fait l'objet au cours des siècles, comme l'a démontré l'étude historique. Le PADD préconise également la préservation de ce secteur de fond de vallée.

On identifie comme secteur à préserver, l'espace public des Fontaines Bouillantes et bois communaux attenants en fond de vallée, les espaces cultivés privés limitrophes ainsi que les quelques propriétés privées en fond de vallée : l'ancienne propriété du moulin du Potelet, la propriété du Mesnil et la propriété du Moulin du Grillon.

Ces espaces forment un ensemble cohérent en terme de paysage qu'il s'agira de préserver de toute urbanisation.

Dans la partie où l'Orge est étroitement liée à la ville, c'est à dire entre la rue du Potelet et à l'est le chemin du pont Guénée.

On identifiera les grands espaces publics de la ville : la prairie du Potelet et les jardins historiques: le parc du Parterre et le parc Lejars-Rouillon. Ils forment la grande armature de jardins et d'espaces publics de la ville.

Seront également protégés les jardins attenants à l'Orge qui constituaient la grande couronne de jardins présente au 19<sup>ème</sup> siècle.

Les jardins des parcelles du sud de la rue Bonniveau et les parcelles autour de la promenade René Veneau, sont particulièrement sensibles dans l'évocation de ces jardins liés à l'eau. Les jardins du petit hameau du Mesnil font également partis de ces espaces à protéger. Sur ces parcelles, les jardins et fonds de parcelles seront préservés avec la possibilité d'étendre le bâti de façon limitée.

Dans la section aval à l'est du chemin du pont de Guénée, les espaces à protéger sont les grandes prairies de la Fosse Cornillière, comprises entre le chemin de Roinville et le chemin de Beaurepaire, qui ouvrent sur les horizons boisés de la vallée.

#### Les espaces à préserver



*Les Fontaines Bouillantes*



*La prairie de la Fosse Cornillière*



*La prairie du Potelet*



*Le parc privé de la Brousse*

#### Les jardins et fonds de parcelles à préserver avec possibilité d'extension limitée du bâti



*Les fonds de parcelle et les jardins de la rue Bonniveau*



*Les fonds de parcelle et les jardins de la rue Bonniveau*

#### Les espaces à requalifier



*Les vestiges du jardin classique du château du Grillon dans la propriété du moulin du Grillon*

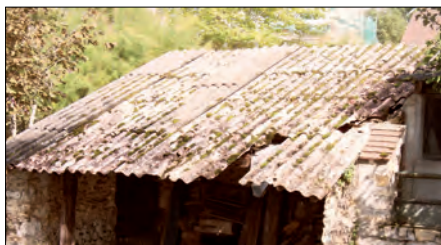


*Les abords du chemin de Oysonville et liaison avec le lotissement*



### 3 - RÉVÉLER LE PAYSAGE DE LA VALLÉE DE L'ORGE

#### DIAGNOSTIC / ORIENTATIONS



Une grande partie des lavoirs située sur la commune de Dourdan présente des dégradations, certains étant quasiment en ruine. Les deux parties les plus fréquemment concernées par les dégradations sont la toiture et la rive. Les toitures sont souvent remplacé par de la tôle ou parfois même disparues, quant aux rives, leur maçonnerie est dégradée (zone de lavage/partie empièrrée).

**En haut** : exemple de toiture d'un autre lavoir remplacée par de la tôle  
**En bas** : empièrrement dégradé au bord du lavoir



#### DÉGAGEMENT VÉGÉTATION

Plusieurs des lavoirs n'ont fait l'objet d'aucun entretien et sont envahis par la végétation. Ils nécessitent donc d'être dégagés de la végétation florissant aux abords du bief d'amenée, afin d'être visibles depuis la promenade située sur la rive droite.

#### TOITURE

Dans ce cas, la toiture a entièrement disparue, laissant les arases de maçonnerie exposées. La charpente et la couverture le plus souvent en ardoises devraient être restituées pour rétablir l'état initial et empêcher que les murs s'altèrent définitivement.



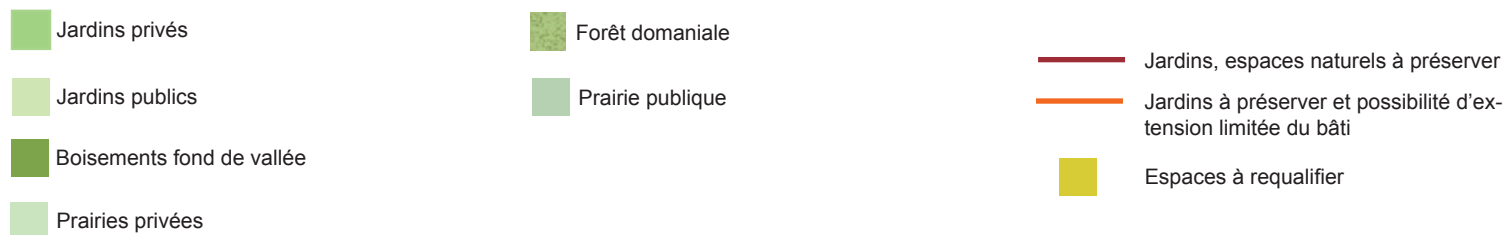
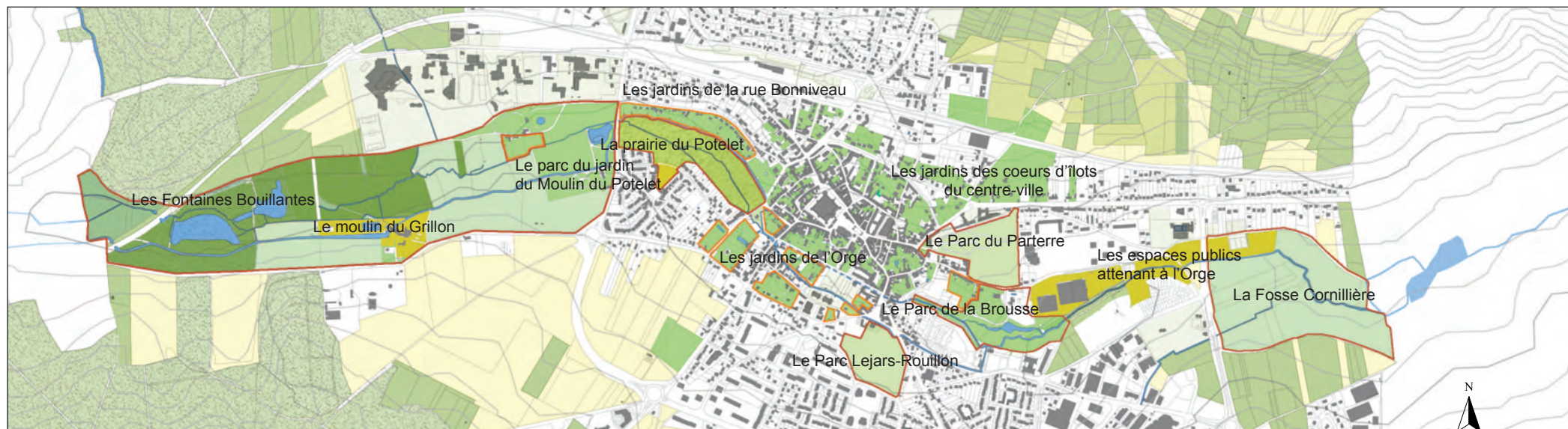
#### RIVE

La rive a été en partie conservée mais est très dégradée. La partie anciennement dédiée au lavage à gauche et l'empièrrement à droite doivent être remaçonnés.

#### SOL

Des traces du revêtement du sol ont parfois été conservées. Il s'agit soit d'un revêtement en pierre, soit d'un revêtement en terre battue.

## Cartographie des espaces à préserver et à mettre en valeur



## 4. Préserver les liens de la ville avec le paysage de Dourdan

### Préserver les vues lointaines de la ville

#### **Restructuration des abords des entrées de ville.**

Afin de maintenir les vues privilégiées sur Dourdan depuis les pénétrantes de l'agglomération, il s'avère nécessaire de réorganiser les entrées de ville afin de recentrer les perceptions sur les perspectives du centre-ville.

Il s'agit notamment des entrées de ville sud, celle de la route de Corbreuse et du secteur d'activité de "La Belette", ainsi que l'entrée de ville de la route d'Étampes. En effet les panneaux publicitaires, l'implantation des locaux commerciaux non alignés, le manque d'organisation des stationnements et des abords brouillent les perceptions sur le centre-ville dans la perspective de la route.

Afin d'unifier ces espaces commerciaux hétérogènes, une plantation d'arbres d'alignement en port libre pourrait être proposée, afin d'unifier les abords de la route et de recentrer les perceptions vers les monuments de la ville.

Une réglementation adéquate sur la publicité et les enseignes permettrait également de gérer leur implantation et leur dimension.

#### **Réaménagement des ronds-points situés sur la rocade sud**

Les ronds-points des entrées sud et ouest sont densément plantés avec une végétation arborée qui masque la perspective sur les monuments de la ville, le château ou l'église.

On retrouve cette problématique sur les ronds-points de l'entrée ouest de la ville, de la route venant de Sainte-Mesme mais aussi sur les deux entrées sud de la ville par la route de Corbreuse et la route d'Étampes.

La proposition est simple il s'agirait de reprofiler les ronds points afin de diminuer leur hauteur et de gérer la végétation afin de percevoir la perspective sur le monument du centre-ville ou de dégager les panoramas.

#### **Gérer les enseignes et les pré-enseignes commerciales**

Améliorer les entrées de ville passe également par une gestion des enseignes et pré-enseignes commerciales et par une réglementation spécifique.



*Entrée de ville route de Corbreuse, enseignes commerciales trop présentes, pas de trottoir*



*Proposition de plantation d'arbres d'alignement afin d'unifier les abords et de renforcer la perspective sur l'église, ainsi que la réorganisation des abords et la création d'un trottoir.*



*Panorama obstrué depuis le rond-point de la route de Corbreuse*



*Proposition de dégagement du panorama depuis le rond-point de la route de Corbreuse*



*Découverte de la ville et des panneaux publicitaires, depuis la route de Saint-Arnoult.*

## Conforter les plantations d'arbres d'alignement existantes

Comme nous l'avons vu précédemment il existe une cohérence des plantations d'arbres d'alignement sur le territoire de Dourdan.

La gestion particulière des arbres d'alignements en rideaux des voies pénétrantes marque fortement le paysage de Dourdan. Il est conseillé de prolonger cette gestion.

## Planter de nouveaux alignements d'arbres

### *Planter les pénétrantes en amont des secteurs habités*

En effet, les pénétrantes sont plantées de tilleuls taillés en rideaux dans les secteurs habités. Pour les pénétrantes du sud, route de Corbreuse et route d'Etampes et pour l'entrée ouest de la route de Sainte-Mesme, le passage des ronds-points qui croisent la rocade sud marque le début des alignements de tilleuls taillés en rideaux.

Afin de gérer au mieux les entrées de ville, et aussi de marquer les pénétrantes de l'agglomération dans le paysage, il est proposé la plantation d'arbres d'alignement, de tilleuls gérés en port libre.

Cette différence de gestion du port tout en gardant la même essence permettra de garder une continuité entre paysages naturels, paysages commerciaux et paysages urbains.

Ces nouveaux alignements s'inscrivent à la sortie des principales masses boisées qui entourent l'agglomération jusqu'à la rocade pour les entrées sud.

Pour l'entrée nord, le nouvel alignement proposé s'inscrit au niveau des boisements près de la ferme de Liphard et marque le paysage de plateau jusqu'au nouveau rond-point de la voie de contournement nord.



plantation tilleuls  
port libre

plantation tilleuls  
port libre



Proposition de plantation d'arbres en port libre sur la route de Corbreuse

- Proposition de plantations d'arbres d'alignement en port libre
- - - Arbres d'alignement existants

500 M



## 5. Conforter la continuité des cheminements entre les différentes entités paysagères

### Entretien des chemins

La revalorisation des chemins est révélatrice de nouveaux comportements vis à vis de son paysage et de son environnement. Elle traduit de nouveaux rapports culturels à la nature, aux lieux, aux espaces.

#### *La gestion de la végétation alentour*

La gestion de la végétation autour du chemin est essentielle pour le maintien et la mise en valeur du chemin.

En effet un chemin est le meilleur moyen de découvrir un paysage. Cela n'est possible qu'en entretenant les haies et les arbres des parcelles limitrophes.

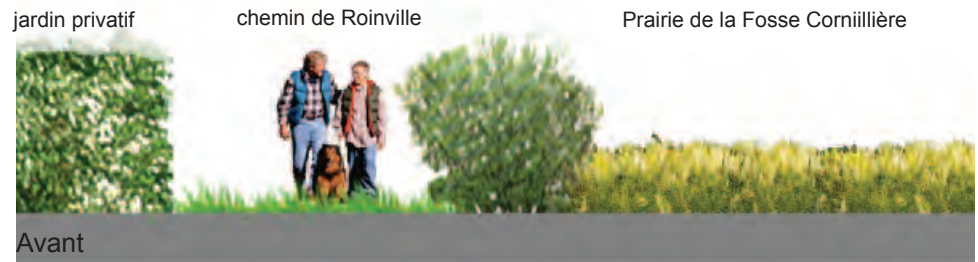
L'article D. 161-24 du Code rural prévoit que les branches et racines des arbres qui avancent sur l'emprise des chemins ruraux doivent être coupées, à la charge des propriétaires ou exploitants, dans des conditions qui sauvegardent la sûreté et la commodité du passage ainsi que la conservation du chemin. En outre, les haies doivent être conduites à l'aplomb de la limite des chemins ruraux.

Il s'agira également de sensibiliser les riverains d'espaces naturels majeurs à la taille des haies à une hauteur légèrement inférieure à la hauteur de yeux afin de préserver les vues vers ceux-ci.

#### *L'entretien du sol des chemins*

Enfin, l'entretien des chemins ruraux n'est pas, contrairement à ce qui se passe pour les voies communales, compris au nombre des dépenses obligatoires des collectivités locales. Il existe donc de nombreuses lacunes dans l'entretien des chemins.

Il faudra donc veiller à assurer l'intégrité du sol des chemins. Les chemins seront rechargés en matériaux inertes pierres, briques de petites dimensions soigneusement concassés ou de graviers, afin d'assurer une surface suffisamment régulière pour être utilisée par les piétons et les cycles.



*Chemin de grande randonnée du plateau à entretenir*



*Chemin rural de Roinville, un entretien des haies limitrophes au chemin permettrait d'ouvrir les vues sur les prairies de la fosse Cornillière*

## Maintenir la continuité des chemins au passage de la voie de contournement nord

La création de la voie de contournement nord aura pour conséquence la coupure de plusieurs chemins au nord de la commune. Ces chemins ont une importance en ce qui concerne les continuités piétonnes entre la ville et son plateau et le site inscrit de la vallée de la Rémarde. Le projet de voie de contournement nord ne prévoit aucun aménagement particulier de franchissement de la nouvelle voie en ce qui concerne les chemins situés au nord de la commune qui croisent l'infrastructure. Nous proposons la plantation d'arbres d'alignements de part et d'autre de la voie. Ils créeront un lien visuel entre les deux portions de chemin situés de part et d'autre de la voie.

## Améliorer la continuité de la promenade de l'Orge

Plusieurs sections de la promenade de l'Orge traversant Dourdan seraient à aménager et certaines à créer.

### Les sections à requalifier :

- Entre les Fontaines Bouillantes et la rue du Potelet : Au niveau de la rue du Mesnil et du chemin du Milieu : création d'un véritable espace dédié aux piétons (trottoir et alignements d'arbres) longeant les équipements (hôpitaux et collèges).

- La promenade René Veneau : réaménagement des berges, du sol, de l'éclairage. L'aménagement de cet espace passe également par la requalification des fonds de parcelles autant sur la rive de la promenade que sur celle opposée.

### Les sections à créer :

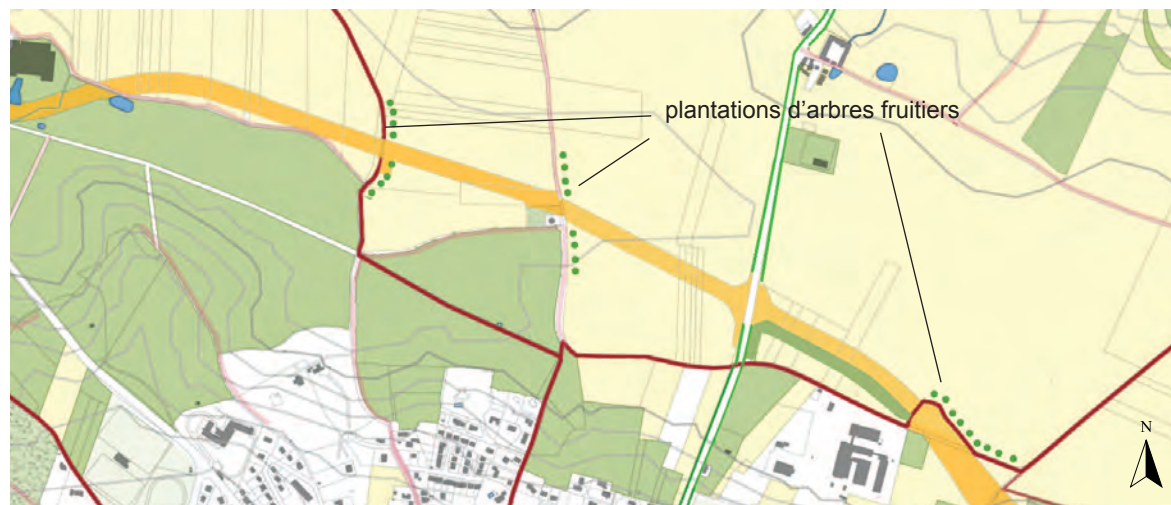
Au pied du nouveau lotissement, à proximité du chemin du Pont de Guénée, longeant l'Orge une nouvelle section de promenade pourrait être créée. L'aménagement de cette séquence permettrait de gérer l'espace entre la rivière et les nouvelles maisons, afin de créer un espace de transition entre les deux milieux et les deux paysages, qui se tournent aujourd'hui le dos.

Une autre section entre les Fontaines Bouillantes et la rue du Potelet pourrait être créée en passant au sud par le moulin du Grillon, longeant la route de Sainte-Mesme.

### La section en cours d'aménagement :

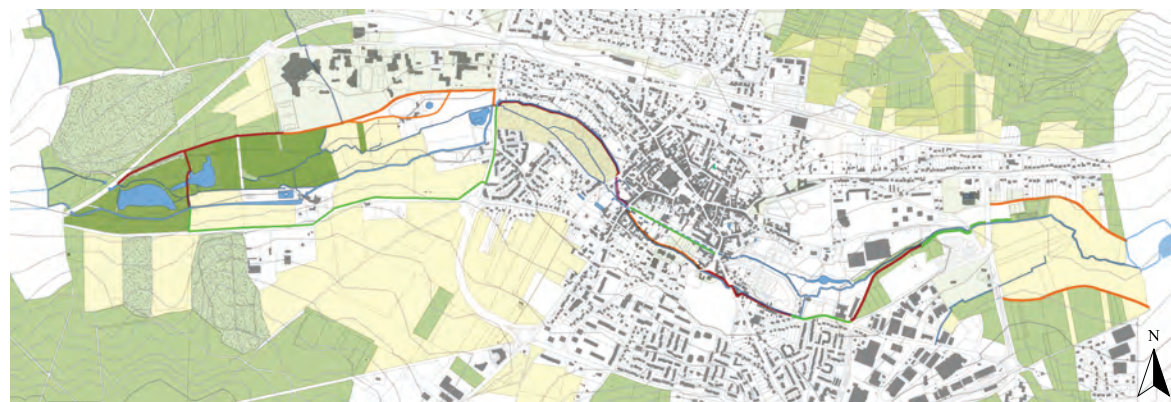
Sur les terrains récemment acquis par la commune, entre la rue de l'Etang et la rue Basse Foulerie, sur les terrains limitrophes aux remparts et à l'Orge, un projet de jardin thématique pourrait être proposé. Cette section de la promenade pourrait évoquer la couronne de jardins qui entourait autrefois la ville.

Proposition de traitement des franchissements des chemins du plateau de la voie de contournement nord



• • • • • Plantations d'arbres fruitiers

Proposition pour la promenade de l'Orge

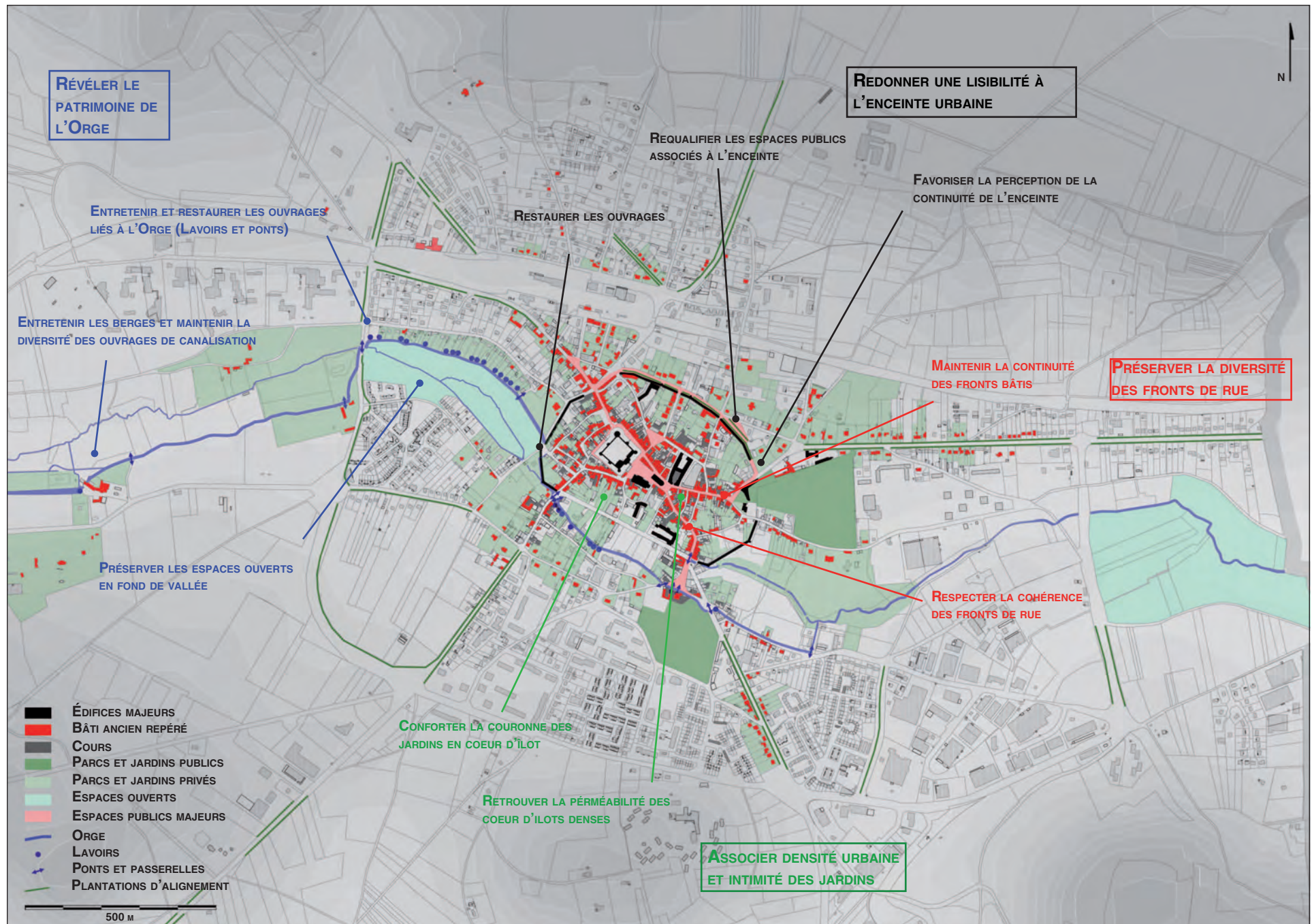


— Promenade de l'Orge à conforter — Promenade de l'Orge à requalifier  
— Promenade de l'Orge à créer — Promenade de l'Orge en cours d'aménagement

## C / DES ENJEUX URBAINS LIÉS À L'EMBELLEMENT DE LA VILLE

# DES ENJEUX URBAINS LIÉS À L'EMBELLEMENT DE LA VILLE

## PLANCHE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX URBAINS





# 1 / REDONNER UNE LISIBILITÉ À L'ENCEINTE URBAINE

## DIAGNOSTIC / ORIENTATIONS



Globalement, cette portion du rempart au bord de l'Orge est dans un état dégradé et de plus inaccessible et en grande partie invisible. Les deux principales problématiques sont donc liées à l'état de ces vestiges et à leur mise en valeur auprès des habitants ou visiteurs. L'ensemble doit néanmoins préserver une dimension naturelle et ne pas trop se minéraliser.

Photo du haut : margelle du lavoir dégradée

Photo du bas : empiérement du quai gauche envahit par la végétation



VUE ACTUELLE



### VISIBILITÉ DONNÉE À L'ENCEINTE

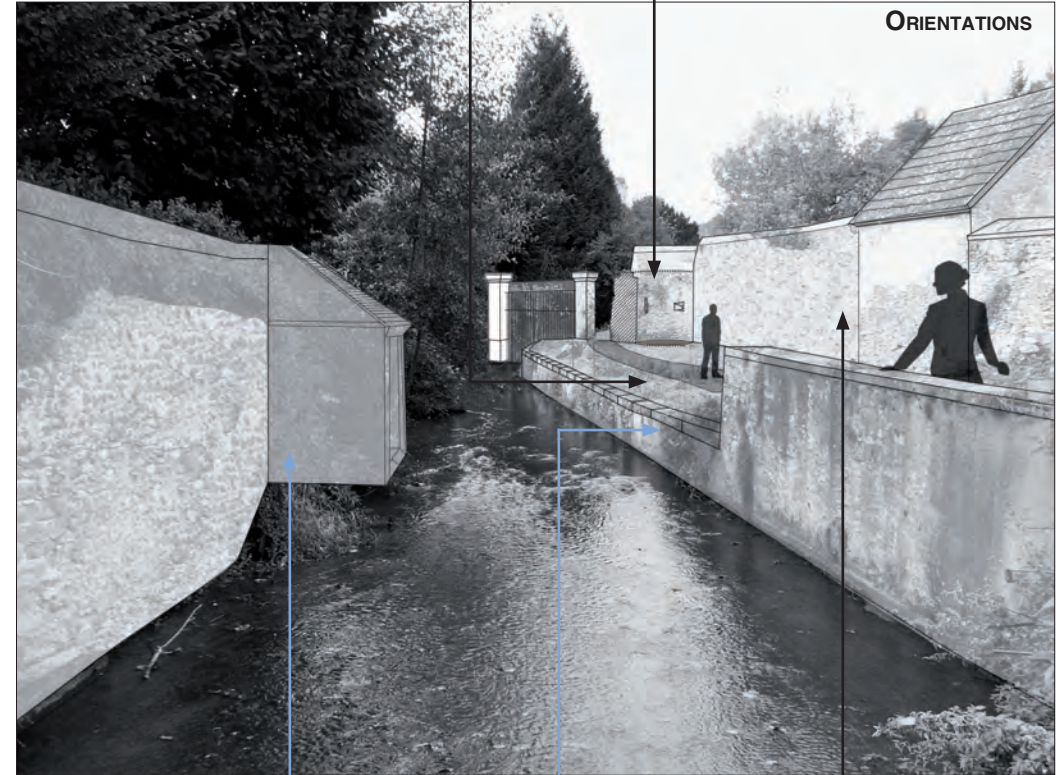
Deux solutions peuvent être envisagées:

- Mettre en place un **chemin de découverte** entre la rue du Puits des Champs et la rue de l'Etang

- Ouvrir les perspectives sur la muraille depuis des **points de vue extérieurs** (ponts, rue)

### CONFORTATION ET VALORISATION DES VESTIGES DE LA TOUR

- Confortement de la maçonnerie et des arases
- Dégagement des éventuelles ouvertures (meurtrières)
- Signalisation de l'ancienne emprise de la tour par marquage au sol



ORIENTATIONS

### PATRIMOINE LIÉ À L'EAU

- Dégagement de l'emprise de la végétation
- Restauration du bâti lié à l'eau (ex: lavoir : toiture, maçonnerie, revêtement sol, etc...)
- Donner une visibilité à ce bâti en fonction du parti de valorisation choisi (chemin ou point de vue)
- Restauration de l'empiérement du quai et de la maçonnerie des murs

### CONFORTATION ET VALORISATION DES VESTIGES DE LA MURAILLE

- Dégagement de l'emprise de la végétation
- Confortement de la maçonnerie et des arases
- Dégagement des éventuelles ouvertures (meurtrières)
- Marquer la continuité de la muraille

# 1 / REDONNER UNE LISIBILITÉ À L'ENCEINTE URBAINE

## DIAGNOSTIC / ORIENTATIONS



Les portes de l'enceinte urbaine ayant disparu, il est difficile d'appréhender les limites du centre ancien lorsqu'on y accède. Pour les portes de Paris et Chartres des piles ont été mises en place, mais dans les autres cas, rien ne signale la présence de l'ancienne enceinte. Il est nécessaire de rétablir cette lisibilité en fonction de la configuration offerte par l'espace public.

**Photo du haut** : le mur d'enceinte masquée par les murets sur la rue  
**Photo du bas** : la promenade aménagée le long des remparts vers la gauche

### VUE ACTUELLE



### DÉGAGEMENT DU MUR D'ENCEINTE

Pour augmenter la visibilité du mur d'enceinte encore en place on peut envisager de supprimer les petits murets qui en cache la vue depuis la rue. On peut également penser à supprimer le petit local appuyé contre le pan droit de la muraille qui en obstrue la visibilité. Enfin on pourra penser à éclaircir la végétation lorsque celle-ci dissimule trop l'enceinte.

### ORIENTATIONS



### CONTEXTUALISATION DE L'ENCEINTE

Pour appuyer la mise en valeur de l'ancienne enceinte fortifiée, on peut envisager l'installation de panneaux historiques expliquant l'origine de l'enceinte, son tracé, la localisation de l'ancienne porte et son aspect à l'origine.

### TRACÉ AU SOL

Une autre possibilité de symbolisation de l'entrée dans l'ancienne ville fortifiée peut se présenter sous la forme d'un marquage au sol. Ce marquage pourrait prendre l'aspect d'un revêtement différent de l'asphalte ou d'autres éléments susceptibles de symboliser la continuité de l'enceinte et du chemin.

## 2 - PRESERVER LA DIVERSITÉ DES FRONTS DE RUE

### DIAGNOSTIC / ORIENTATIONS

Les fronts de rue sont un des éléments essentiels du paysage urbain, car ils en structurent la perception du volume. Le renouvellement nécessaire de la ville peut altérer ces fronts de rue en utilisant des formes architecturales inadaptées au site.

L'exemple ci dessous présente une opération de logements collectifs réalisée rue Etienne Minot. Celle-ci présente une hauteur R+2 + comble contrastant avec le bâti environnant. L'une des conséquences de cette inadaptation est la présence d'un grand mur pignon nu au Nord.

Photo en bas à gauche : partie basse du projet plus adaptée au front de rue  
Photo en bas à droite : haut mur de clôture percé d'une porte de garage

VUE ACTUELLE



### LE GABARIT

**Adapter un gabarit cohérent avec le bâti environnant et avec les caractéristiques de la rue.** Dans le cas présent, le bâti existant est en RDC ou en R+1 (+/- comble) et la rue est relativement large. Ainsi, la hauteur n'excède pas le R+1 et on privilégie l'augmentation des surfaces par l'aménagement des combles. On respecte également les largeurs moyennes de bâti sur rue.

### LE FRONT DE RUE

**Respecter le type de front bâti, continu ou discontinu.** Ici, il s'agit d'une rue secondaire dans laquelle le front bâti est discontinu. On privilégie alors l'alternance de bâti à l'alignement sur rue, bâti en retrait avec cour et mur de clôture et jardin sur rue.

ORIENTATIONS



### L'IMPLANTATION

**Adopter une implantation du bâti respectant à la fois les contraintes liées au front de rue et celles liées à la préservation des coeurs d'îlot.** Dans cet exemple, une partie du bâti est disposée à l'alignement sur rue, une autre partie est disposée perpendiculairement à la rue vers le fond de la parcelle, dans la continuité du bâti sur rue. Le reste de la parcelle est aménagé en cour (sur rue) et/ou en jardin (vers le coeur d'îlot) auquel on accède par un portail sur rue.

### LE PROJET

**Sélectionner les projets (individuel, collectif, équipement, etc...) adaptés aux différents types de tissu urbain.** Ici, un programme de 2 ou 3 logements individuels ne nécessitant pas une trop grande extension verticale ou horizontale semble plus adapté qu'un programme collectif de trop grande ampleur.

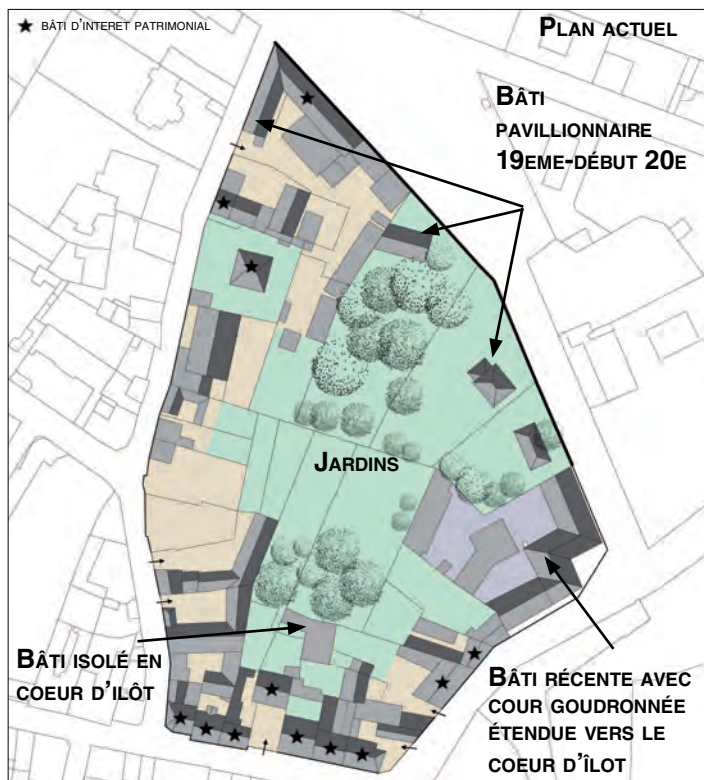


### 3 - ASSOCIER DENSITÉ URBAINE ET INTIMITÉ DES JARDINS

#### DIAGNOSTIC / ORIENTATIONS

Les îlots appartenant à l'ancien centre ancien mais situés en périphérie contre les remparts ont conservé, pour la plupart, des espaces végétaux importants. Ceux-ci constituent un patrimoine important de la ville, mais ils sont soumis à une forte pression foncière de par leur emplacement.

L'îlot pris ici en exemple a été en grande partie urbanisé depuis le 19<sup>ème</sup> siècle. D'abord le long de la rue Etienne Minot, puis le long des remparts. Les implantations ont pu s'effectuer autour de cours communes ou sous la forme de pavillons implantés au centre des parcelles pour celles qui bordent le rempart au Nord. Ces pavillons sont en retrait de la voie mais dans une bande comprise entre 12 et 18 mètres.



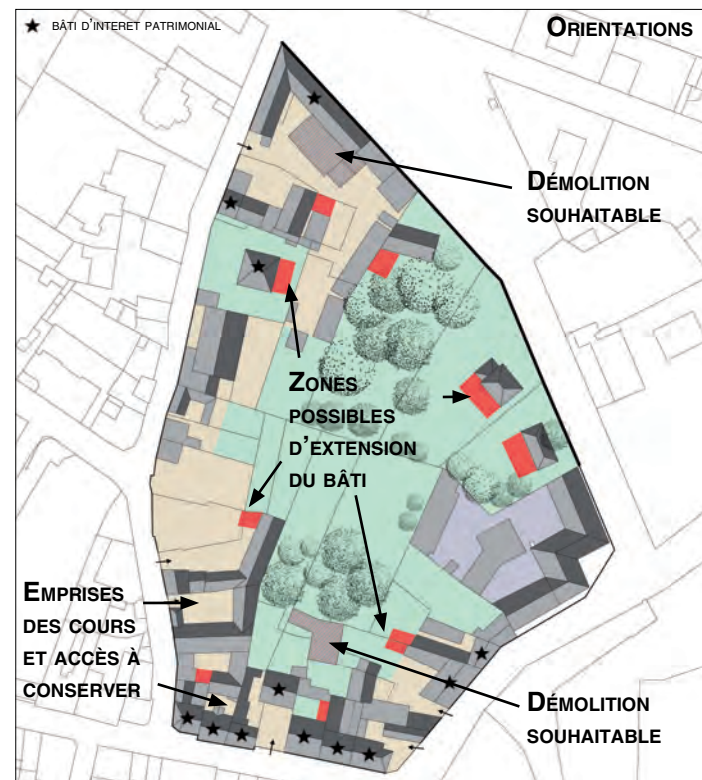
A l'Est de l'îlot, plusieurs parcelles ont fait l'objet d'une opération de démolition /reconstruction pour édifier les anciens bâtiments d'EDF/GDF. Ces bâtiments sont implantés en léger retrait par rapport à l'alignement sur rue. A l'arrière, les parcelles autrefois occupées par des jardins ont été complètement transformées en parking. Le sol goudronné minéralise cet espace autrefois végétal.

Certaines constructions se sont implantées en cœur d'îlot au milieu des jardins ou encore dans les cours, altérant la volumétrie de ces dernières.

La plupart des cours a été conservée, ainsi que les passages ou portes - grilles leur donnant accès.

Pour protéger l'emprise des jardins actuels, il est proposé de proscrire l'implantation en cœur d'îlot de tout bâti, à l'exclusion des abris de jardin de taille restreinte et démontable.

Les extensions du bâti existant sont envisageables mais soumises à certaines conditions. Elles doivent être contiguës avec le bâti existant. Dans le cas d'extension du bâti organisé autour d'une cour, la nouvelle construction reprendra le principe d'implantation en périphérie de la cour. Si une liaison entre la cour et le jardin existe, on veillera à ne pas l'obstruer. On privilégiera l'occupation des dents creuses autour des cours ou le rehaussement d'un étage d'un bâtiment de plein pied.



En fonction des opportunités on essaiera de supprimer dans les cours les éléments en altérant le volume (garage, auvent, etc...).

Dans le cas d'extension des pavillons implantés en cœur d'une parcelle occupée par un jardin, on privilégiera les extensions modestes implantées à l'arrière du bâti. On évitera de s'implanter sur les limites séparatives, sauf si le bâti d'origine s'y trouve déjà.

En cas de renouvellement du bâti existant on adoptera les principes de composition parcellaire en place (autour d'une cour ou au centre de la parcelle).

### 3 - ASSOCIER DENSITÉ URBAINE ET INTIMITÉ DES JARDINS

#### DIAGNOSTIC / ORIENTATIONS

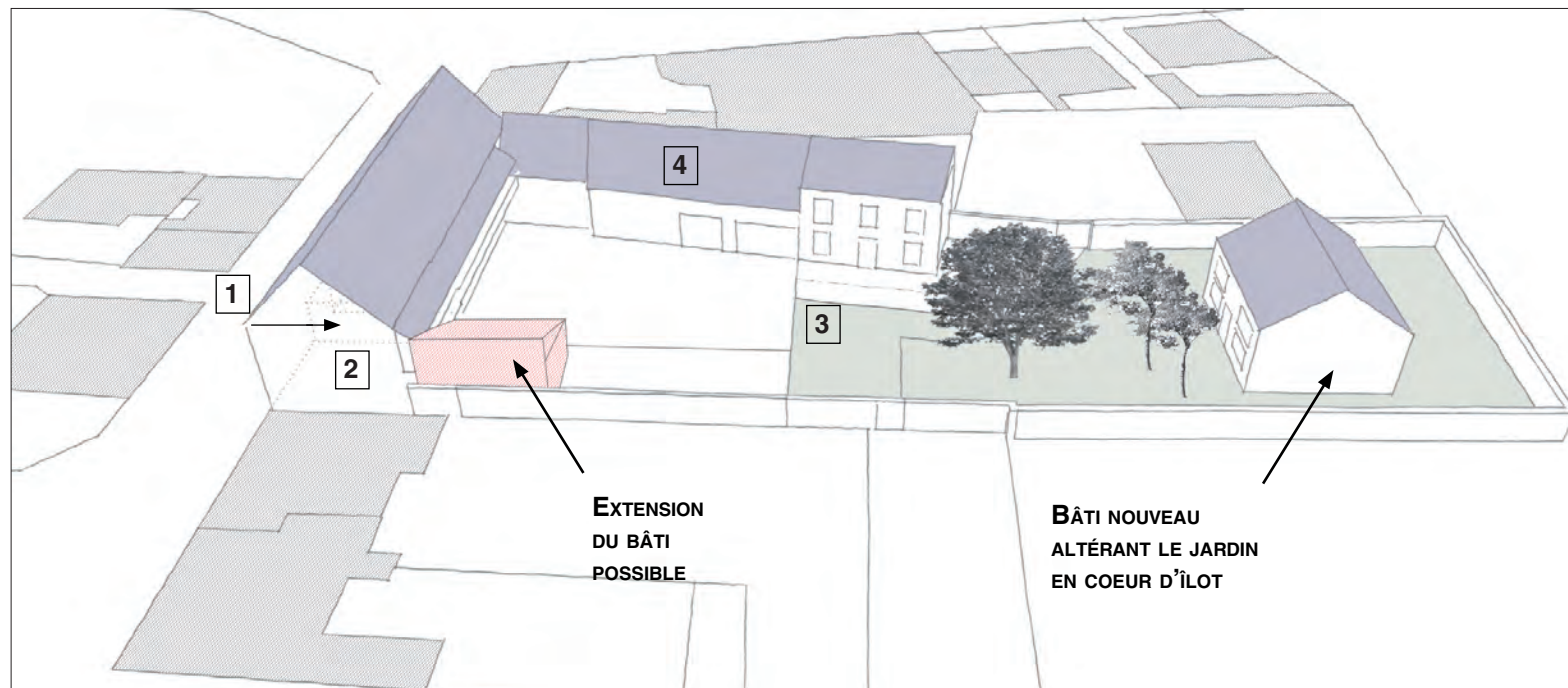
L'une des caractéristiques importantes des parcelles du centre ancien et des faubourgs est la transition entre espace public et espace privé. Cette transition a lieu par une série de séquence : porte cochère / passage / cour / bâti / jardin.

Chacune de ces séquences doit faire l'objet d'une préservation, d'une mise en valeur, et le cas échéant tenir lieu de modèle d'implantation pour de nouveaux projets.

Dans l'exemple retenu les différentes séquences ont été plutôt bien conservées. La porte cochère et le passage sont toujours en place, la cour a conservé à la fois son pavage d'origine et son emprise. Une petite partie a perdu son pavage.

Le bâti sur cour d'origine et une extension ont été implantés sur la limite séparative droite. Ils proposent des gabarits adaptés à l'ensemble.

En revanche le jardin en fond de parcelle a fait l'objet d'un morcellement parcellaire. Un pavillon de facture récente a été installé en son centre. Cet opération participe à l'altération du coeur d'îlot et réduit l'emprise du jardin.



#### 1 / PORTE COCHÈRE

Elle doit être préservée ou le cas échéant recréée. Elle permet l'accès au coeur d'îlot la journée tout permettant la fermeture de cet espace la nuit pour assurer la sécurité.



#### 2 / PASSAGE

Il doit être préservé et entretenu lorsqu'il présente des dispositions anciennes. Il donne accès à la cour et au jardin. Son sol est souvent pavé avec un fil d'eau pour l'évacuation des EP.



#### 3 / COUR PAVÉE - JARDIN

L'emprise de la cour et du jardin ne doit pas être altéré. Le pavage de la cour lorsqu'il est ancien doit être conservé.



#### 4 / BÂTIMENT SUR COUR

Le bâti sur cour doit demeurer implanté sur les limites séparatives au niveau de la cour (lorsqu'il en existe une). Il doit être contiguë avec le bâti sur rue.



## 4. Requalifier les espaces publics

L'analyse a révélé qu'un certain nombre d'espaces publics méritait d'être requalifiés. La place du Chariot est emblématique de ce point de vue et rassemble beaucoup de problématiques inhérentes aux dysfonctionnements des espaces publics dourdanais.

Quelques principes d'aménagements de ces espaces sont proposés. La problématique plus spécifique de la place du Chariot est exposée à la suite.

- remettre en valeur les éléments de la géographie et notamment le passage de l'Orge et les vues sur les perspectives lointaines permettent de donner à comprendre le lien de Dourdan avec sa géographie, de comprendre sa situation dans son paysage, de lui donner une orientation. Au niveau de la place du Chariot, il serait important d'éviter le stationnement longeant la rivière.

- remettre en valeur les édifices publics et les éléments patrimoniaux. Dans le cas de la place du Chariot, l'ancienne demeure des Lejars-Rouillon et la lisière arborée du parc, pourrait être mise en scène au moyen d'un parvis permettant de créer une espace de transition entre l'équipement et la place.

- repenser la place de la voiture au sein de l'espace public afin que celle-ci soit intégrée le mieux possible en préservant les éléments importants de composition de l'espace et les perspectives importantes.

Dans le cas de la place du Chariot, inverser l'organisation piéton/voiture. Considérer la place du Chariot, comme un vaste espace piétonnier autour duquel une voie de circulation permet de desservir chacune des trois directions.

- retrouver les matériaux de sol originels, conserver les pavés en grès emblématiques des sols Dourdanais ou les restituer lorsque cela est possible à minima sur les espaces piétonniers. Privilégier une continuité dans le centre ville entre espace piétonnier public et cours pavées privées.

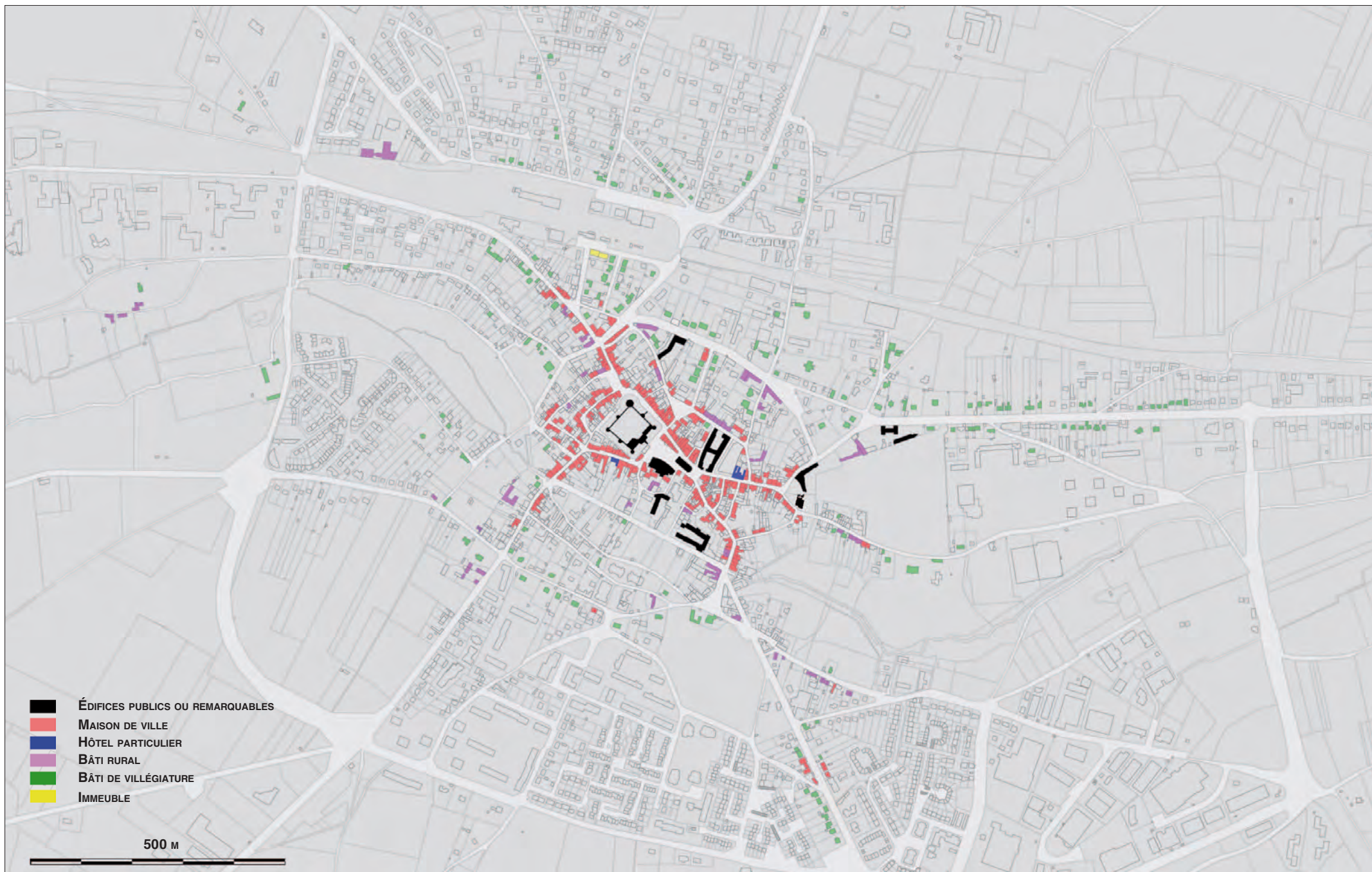
- l'enfouissement des réseaux dans ces espaces publics emblématiques est aussi un point important, afin d'encombrer au minimum l'espace urbain.



## **D / DES ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX LIÉS À L'AMÉLIORATION DU BÂTI ANCIEN**

# DES ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX LIÉS À L'AMÉLIORATION DU BÂTI ANCIEN

## PLANCHE DE REPÉRAGE DU BÂTI ANCIEN D'INTÉRÊT





**DES ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX LIÉS À L'AMÉLIORATION DU BÂTI ANCIEN**  
**PLANCHE DE REPÉRAGE DU BÂTI ANCIEN D'INTÉRÊT**



**FERME DE LYPHARD**



**HAMEAU DU ROUILLON**



**HAMEAU DE SEMONT**



**FERME DES JALOTS**



**HAMEAU DU GRILLON**



**HAMEAU DU MESNIL**



**FERME DE VAUBESNARD**

- ÉDIFICES PUBLICS OU REMARQUABLES**
- BÂTI RURAL**
- BÂTI DE VILLÉGIATURE**

# 1 - ACCOMPAGNER LES TRANSFORMATIONS DU BÂTI ANCIEN

## DIAGNOSTIC / ORIENTATIONS

### DIAGNOSTIC

Les volumes et les espaces des maisons anciennes à Dourdan ne sont plus nécessairement adaptés pour la manière contemporaine d'«habiter».

Les problématiques principales sont liées soit à la surface habitable totale, soit à l'agencement et à la taille des pièces. Dans le premier cas, le propriétaire s'orientera vers une augmentation de la surface habitable que ce soit par une extension ou par une surélévation. Dans le second cas, si le bâti n'est pas protégé, le propriétaire pourra s'orienter vers une opération de démolition/reconstruction sur une parcelle déjà occupée ou vers une construction simple sur une parcelle inoccupée (dent creuse par exemple).

Ces évolutions du bâti ancien nécessitent de déterminer des orientations en fonction du type de tissu urbain. On peut distinguer deux types principaux de tissu urbain : le centre et ses faubourgs anciens (XVIII<sup>ème</sup> siècle) et les secteurs pavillonnaires du XIX<sup>ème</sup> siècle et du début du XX<sup>ème</sup> siècle. On peut identifier des différences à l'intérieur de ces deux types de tissu urbain en fonction de la densité du bâti, de son implantation et du type de front de rue.

Le **centre, ainsi que ses faubourgs anciens**, comporte ainsi des zones de bâti dense en son cœur, et des secteurs moins denses en périphérie. Les fronts de rue sont, selon l'importance de la voie, continus ou discontinus en fonction de l'implantation du bâti sur les parcelles.

Les **quartiers pavillonnaires du XIX<sup>ème</sup> siècle et du début XX<sup>ème</sup> siècle** sont en revanche plus uniformes avec un bâti en retrait, rarement implanté en limite séparative et marqué par la présence du jardin.



**SURÉLÉVATION INADAPTÉE DU BÂTI EXISTANT**



**MAUVAISE INSERTION DE NOUVEAU BÂTI**



**EXTENSION MASQUANT LA FAÇADE DU BÂTI EXISTANT**

### ORIENTATIONS

Les grandes orientations relatives à l'extension du bâti et à l'insertion des constructions neuves sont :

- le respect de la typologie des différents tissus urbains selon leurs caractéristiques
- le respect des typologies architecturales lorsqu'il s'agit des extensions et des surélévations
- la définition d'un parti pris architectural clair pour les extensions : une architecture contemporaine ou une architecture de bonne facture imitant le bâti en place

# 1 - ACCOMPAGNER LES TRANSFORMATIONS DU BÂTI ANCIEN

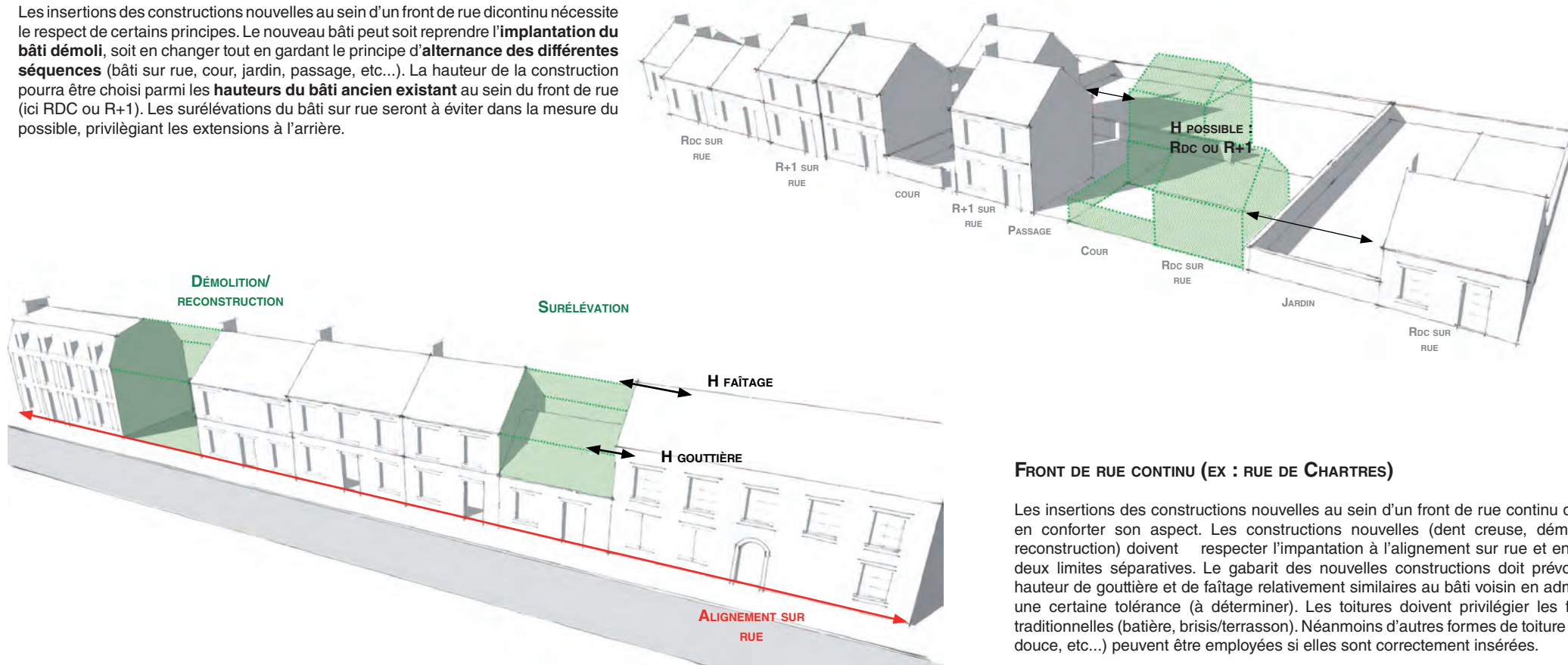
## CENTRE ET FAUBOURGS ANCIENS - TRANSFORMATIONS SUR LE FRONT DE RUE

### DIAGNOSTIC

Le centre et les anciens faubourgs présentent des structures similaires, notamment du point de vue des fronts de rue. On y distingue des fronts de rue, soit continus, soit discontinus selon l'implantation et le gabarit du bâti présent. Lorsqu'une parcelle dans le front de rue doit faire l'objet d'une modification, celle-ci peut prendre deux formes : la surélévation ou la démolition/reconstruction. Lors de ces opérations on veillera à s'adapter au type de front urbain existant. Une construction neuve dans un front continu cherche à maintenir et renforcer cette lisibilité. Une construction dans un front hétérogène doit respecter l'alternance d'implantation et de type de bâti.

### FRONT DE RUE DISCONTINU (EX : RUE HEROUX)

Les insertions des constructions nouvelles au sein d'un front de rue discontinu nécessitent le respect de certains principes. Le nouveau bâti peut soit reprendre l'**implantation du bâti démoli**, soit en changer tout en gardant le principe d'**alternance des différentes séquences** (bâti sur rue, cour, jardin, passage, etc...). La hauteur de la construction pourra être choisie parmi les **hauteurs du bâti ancien existant** au sein du front de rue (ici RDC ou R+1). Les surélévations du bâti sur rue seront à éviter dans la mesure du possible, privilégiant les extensions à l'arrière.



### FRONT DE RUE CONTINU (EX : RUE DE CHARTRES)

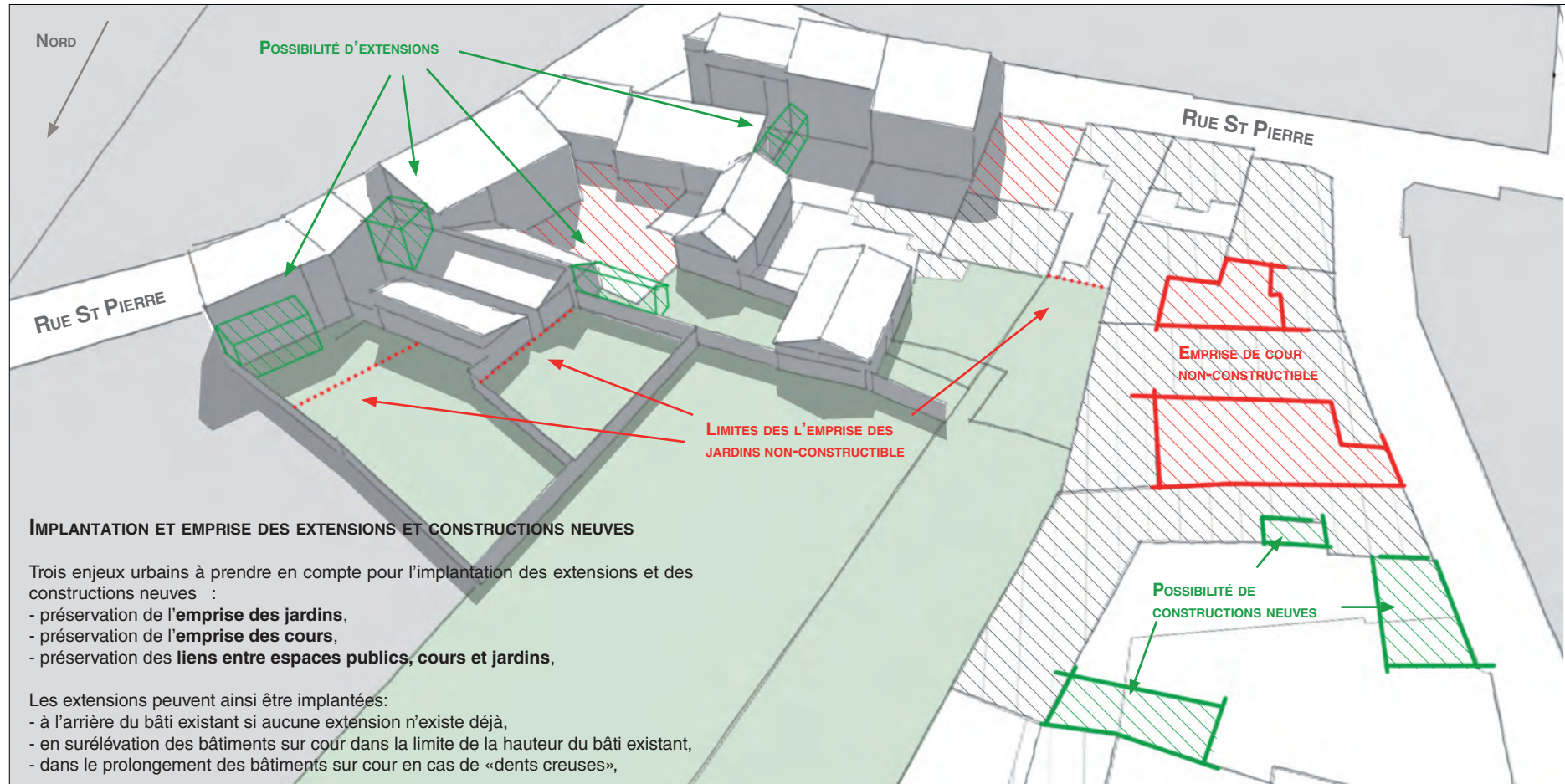
Les insertions des constructions nouvelles au sein d'un front de rue continu doivent conforter son aspect. Les constructions nouvelles (dent creuse, démolition/reconstruction) doivent respecter l'implantation à l'alignement sur rue et entre les deux limites séparatives. Le gabarit des nouvelles constructions doit prévoir une hauteur de gouttière et de faîtage relativement similaires au bâti voisin en admettant une certaine tolérance (à déterminer). Les toitures doivent privilégier les formes traditionnelles (batière, brisis/terrasson). Néanmoins d'autres formes de toiture (pente douce, etc...) peuvent être employées si elles sont correctement insérées.

# 1 - ACCOMPAGNER LES TRANSFORMATIONS DU BÂTI ANCIEN

## CENTRE ET FAUBOURGS ANCIENS - TRANSFORMATIONS EN FOND DE PARCELLE

### DIAGNOSTIC

La seconde zone à prendre en compte dans le tissu urbain du centre et des faubourgs anciens, est le cœur d'îlot. Afin de préserver celui-ci les principes d'implantation des constructions nouvelles doivent respecter l'intégrité des cours et des jardins. Les zones de transition entre ces espaces doivent également faire l'objet de précaution afin de ne pas assister à une minéralisation des coeurs d'îlot et à un encombrement des cours par toutes sortes de bâti. L'une des règles prioritaires à appliquer tient au fait que le nouveau bâti doit prendre appui sur du bâti existant.

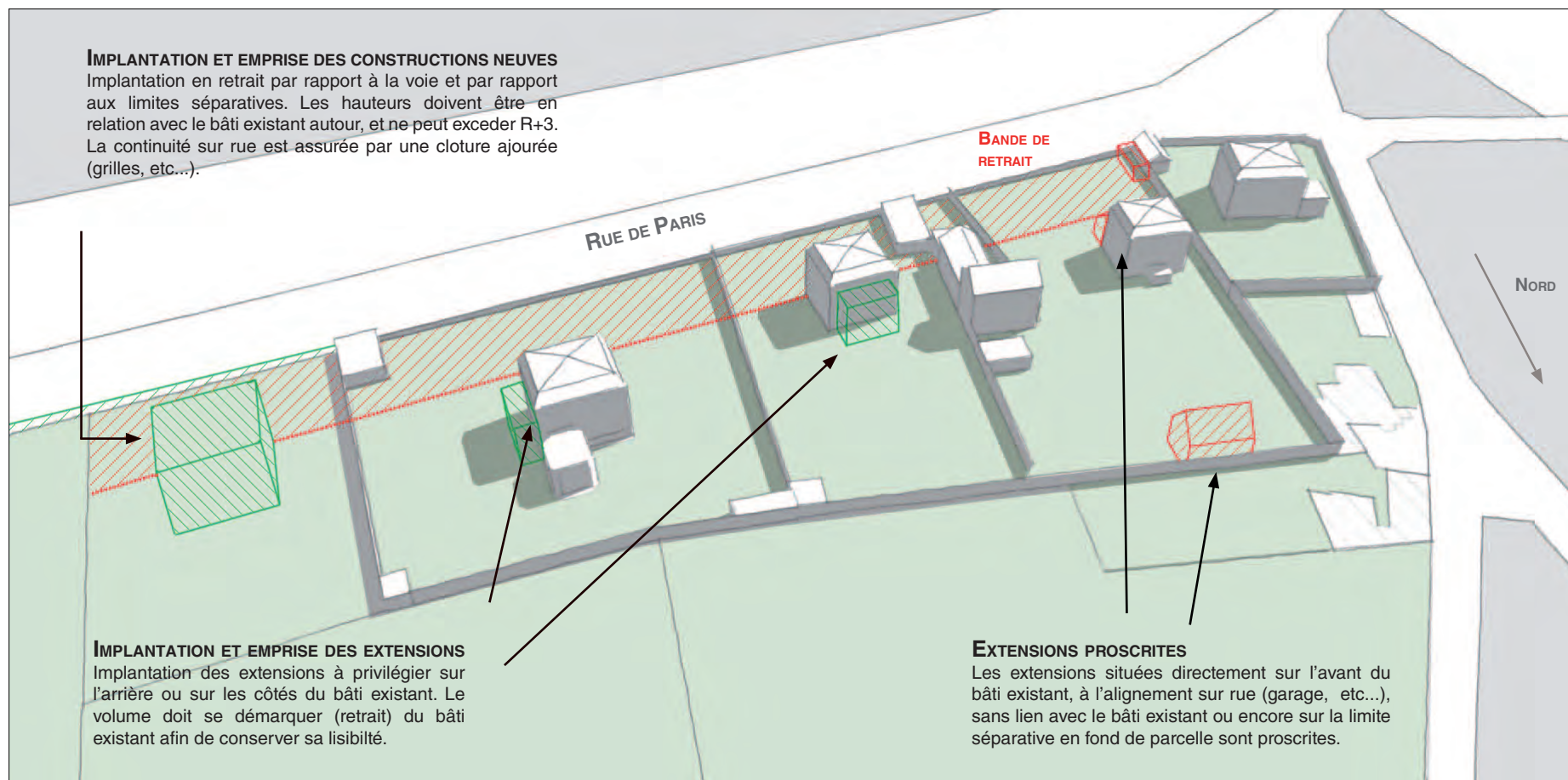


# 1 - ACCOMPAGNER LES TRANSFORMATIONS DU BÂTI ANCIEN

## QUARTIER PAVILLONNAIRE DU XIX<sup>ÈME</sup> ET DÉBUT XX<sup>ÈME</sup> SIÈCLE - TRANSFORMATIONS

### DIAGNOSTIC

Ce type de tissu urbain est totalement différent dans le cas des quartiers où l'urbanisation s'est développée entre le XIX<sup>ÈME</sup> et le XX<sup>ÈME</sup> siècle. Il s'agit le plus souvent de bâti construit au centre de grandes parcelles. Ce bâti est toujours accompagné d'un mur de clôture semi-ajouré, ainsi que d'un jardin comportant parfois de hauts arbres. Les principes d'implantation dans ces zones des constructions nouvelles privilégient le principe d'extensions construites en arrière du bâti principal ou sur ses côtés.



# 1 / ACCOMPAGNER LES TRANSFORMATIONS DU BÂTI ANCIEN

## LIMITER L'IMPACT VISUEL DES DISPOSITIFS LIÉS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

### Ne pas autoriser l'installation de panneaux solaires sur certaines couvertures:

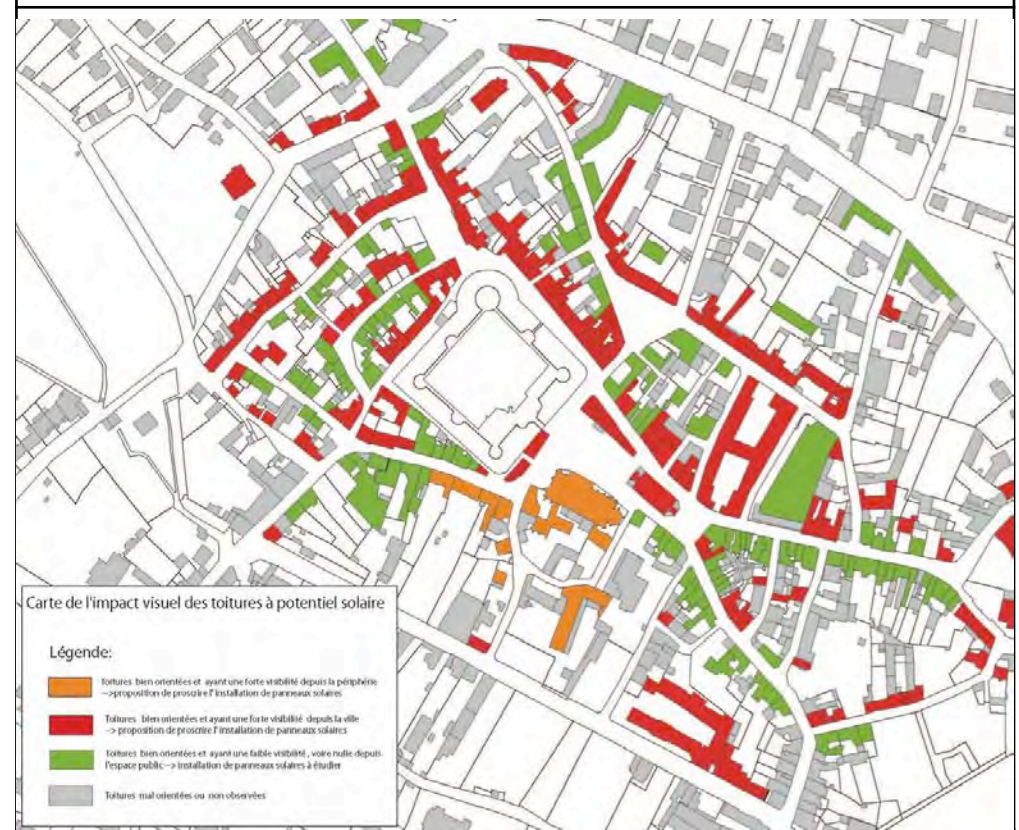
Le diagnostic réalisé sur le bâti dourdannais a permis de repérer un nombre important de bâtiments présentant une grande qualité architecturale. Cette valeur architecturale est liée à la richesse et aux soins apportés aux façades mais aussi aux toitures parfois très visibles depuis les rues, les places ou bien encore les points de vues sur la ville

Pour préserver cette valeur architecturale, il est proposé de ne pas autoriser la pose de panneaux solaires sur la toiture des bâtiments à forte valeur architecturale (carte 1) ainsi que sur les bâtiments du centre ancien dont les toitures sont les plus visibles (carte 2)

### Carte de la valeur architecturale



### Carte de l'impact visuel des toitures



1/ Installations solaires passives (serres) en dehors des zones de fort impact visuel et en dehors des bâtiments à forte valeur architecturale:

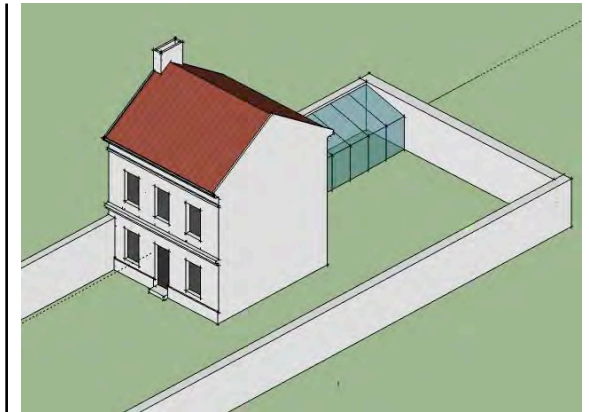
→ Autoriser l'installation de verrières sur extensions neuves si les conditions suivantes sont respectées:

Serres ayant une structure fine en métal ou en bois, indépendante et démontable, cadres mats de couleur sombre, vitrages traités anti reflets,

## Solutions d'implantation à privilégier

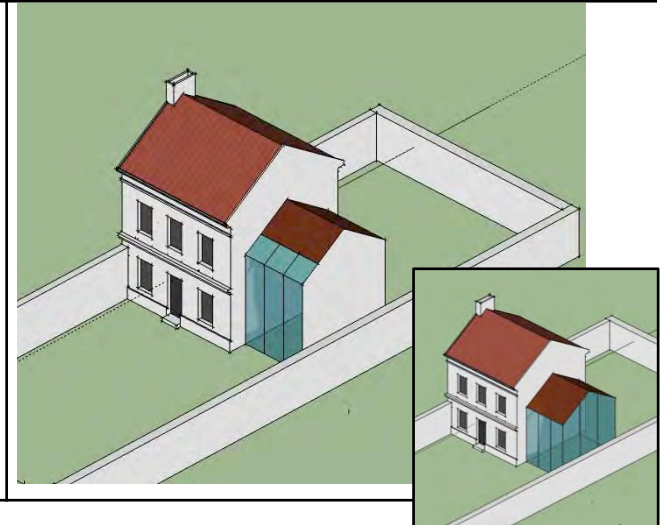
### Implantation sur extensions arrières

→ Recouvrement recommandé sur 100% de la surface  
- en toiture  
et / ou  
- en façade



### Implantation sur extensions latérales

→ Recouvrement possible sur 100% de la surface des façades  
Et/ou  
Sur 30% du pan de toiture



## 2/ Installations solaires actives

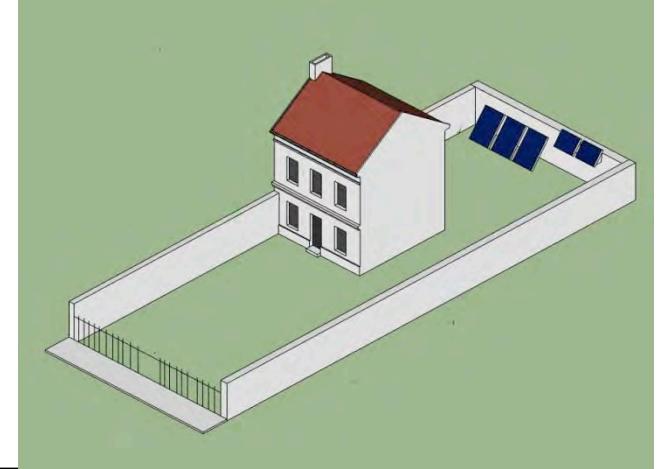
- installations solaires sur les bâtiments à forte valeur architecturales ou à fort impact visuel :

→ Privilégier la pose de panneaux sur des zones peu visibles depuis l'espace public et depuis le voisinage

### Solutions d'implantation à privilégier

#### Implantation au sol ou en console sur les murs

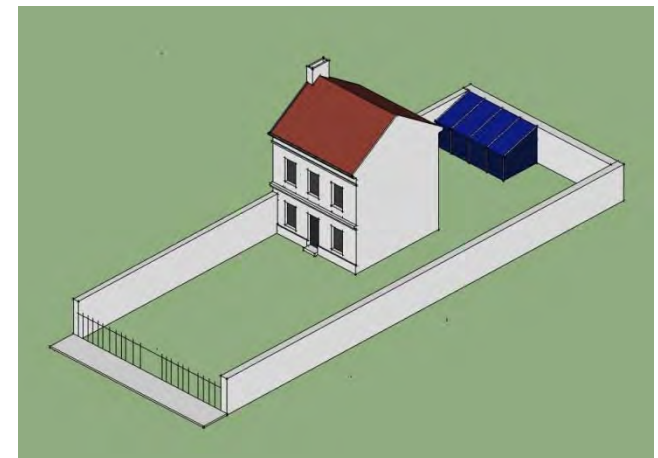
- Implantations sur l'arrière des parcelles



#### Implantation sur bâtiments annexes

- Implantations sur l'arrière des parcelles  
- Implantations sur toitures invisibles depuis l'espace public

→ Recouvrement recommandé sur 100% de la surface  
- en toiture  
et / ou  
- en façade



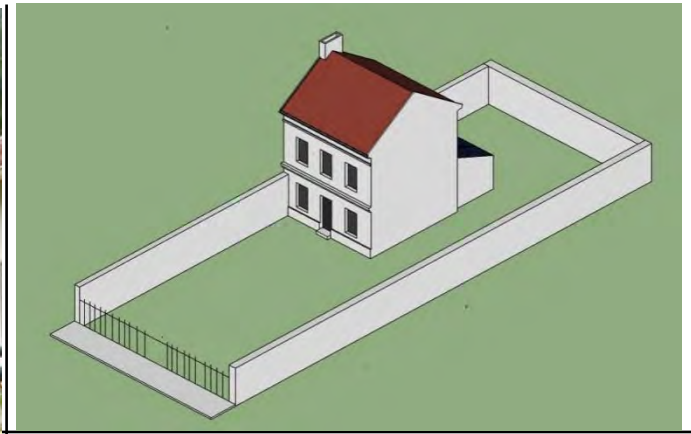


- Installations solaires actives (panneaux) en dehors des zones de fort impact visuel et en dehors des bâtiments à forte valeur architecturale:
  - Autoriser l'installation de panneaux solaires ou de verrières sur extensions neuves si les conditions suivantes sont respectées: surfaces de couverture limitées à 30% de la surface du bâtiment principal, panneaux traités anti reflets, cadre mat de même teinte que les panneaux.

### Solutions d'implantation à privilégier

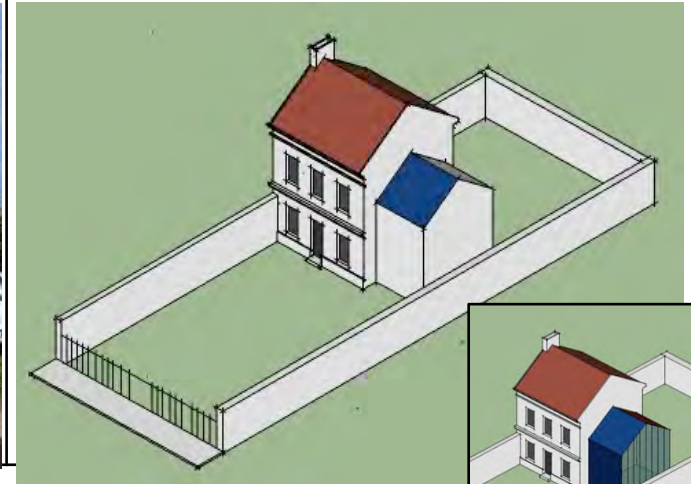
#### Implantation sur extensions arrières

- Recouvrement recommandé sur 100% de la surface
- en toiture
- et / ou
- en façade



#### Implantation sur extensions latérales

- Recouvrement recommandé sur 100% de la surface
- en toiture
- Et /ou
- en façade



- Installations de panneaux solaires en dehors des zones de fort impact visuel et en dehors des bâtiments à forte valeur architecturale:  
→ Autoriser une installation limitée de panneaux solaires sur les toitures sous les conditions suivantes: **panneaux encastrés, traités anti reflets, cadre mat de même teinte que les panneaux.**

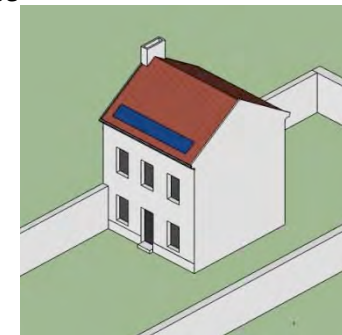
### Sur toitures à fort impact visuel

#### Installation encastrée en partie basse de toiture

- Ensemble d'un seul tenant (panneaux assemblés) sous forme de bandeau horizontal parallèle à la gouttière
- Bordures homogènes entre les rives et la gouttière
- Limitation à 1 panneau en hauteur

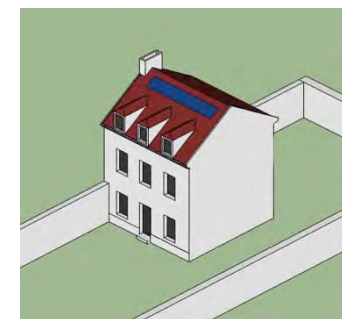


Sources photos: PNR de Chevreuse



#### Installation encastrée en partie haute de toiture

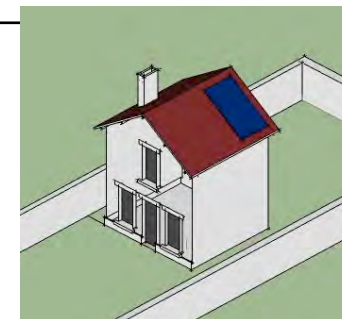
- Ensemble d'un seul tenant (panneaux assemblés) sous forme de bandeau horizontal parallèle au faîtage
- Bordures homogènes entre les rives et la gouttière
- Limitation à 1 panneau en hauteur et dans le cas d'éléments faisant obstacle à la première solution d'implantation



### -Sur toitures à faible impact visuel (faîtage perpendiculaire à la rue)

#### Implantation groupée sur la partie arrière de la toiture

- Ensemble d'un seul tenant (panneaux assemblés)
- Bordures homogènes entre rive, faîtage et gouttière
- Limitation à 20 m<sup>2</sup> de panneaux solaires



## 2/ Installations éoliennes

- installations éoliennes sur les bâtiments à forte valeur architecturales ou à fort impact visuel :

→ Privilégier l'installation de micro éoliennes à axe vertical de rotation et de hauteur limitée

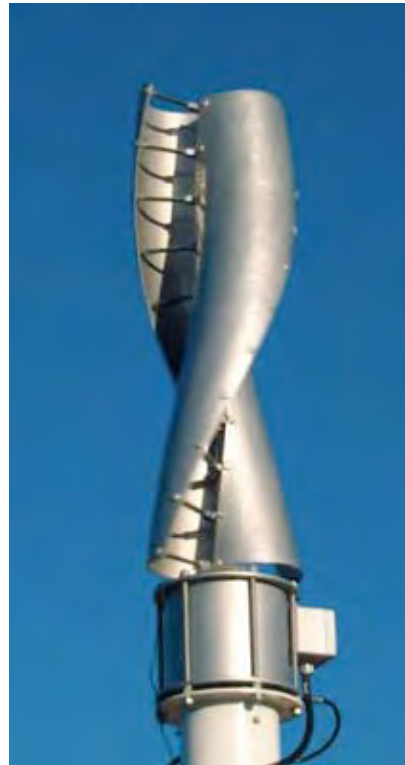
### Solutions à privilégier

#### Éolienne à axe vertical

**Limitations proposées:**

- 1 éolienne par parcelle
- Couleurs sombres et mates limitant l'effet stroboscopique
- Hauteur maximum : 1m
- Diamètre maximum 30cm

**-Implantation recommandée :** sur souches de cheminées ou sur mât indépendant (hauteur totale de l'installation inférieure à 12m et à la partie la plus haute du bâtiment)



### 2/ Installations éoliennes

- en dehors des zones de fort impact visuel et en dehors des bâtiments à forte valeur architecturale:

→ Privilégier l'installation de micro éoliennes à axe vertical de rotation et de hauteur limitée

→ Autoriser l'installation de micro éoliennes à axe horizontal sur les arrières de parcelles

#### Solutions à privilégier

##### Éolienne à axe vertical:

- Implantation sur souches de cheminées avec hauteur limitée à 1m

##### Éolienne à axe horizontal:

##### Limitations proposées:

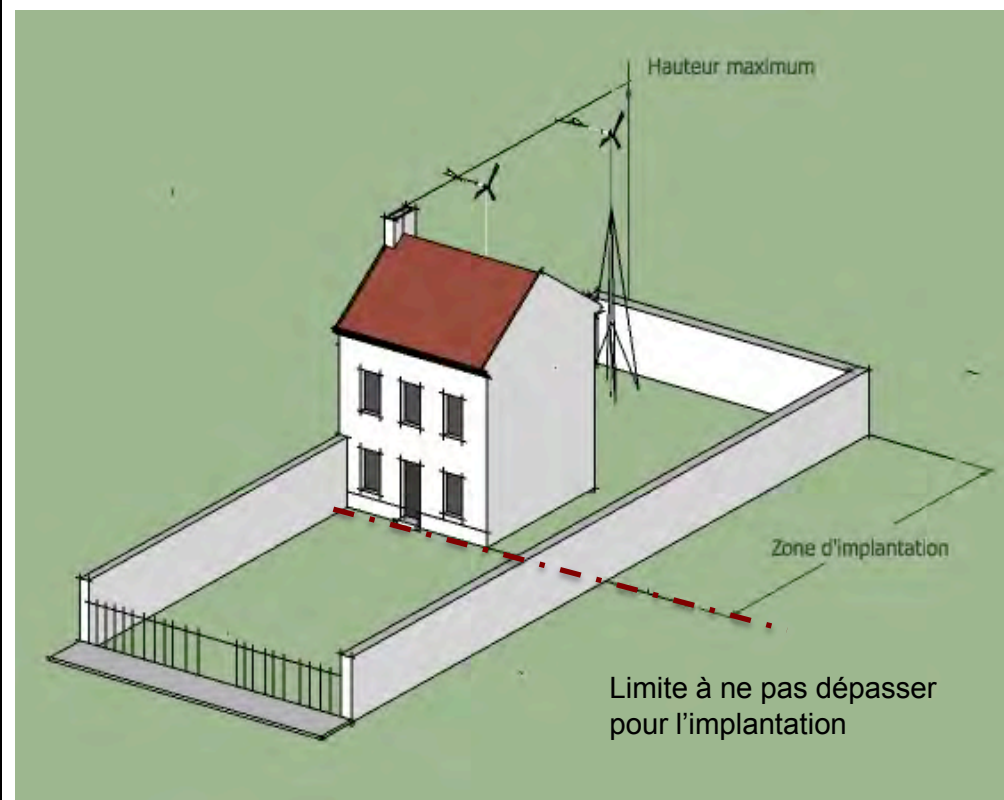
- 1 éolienne par parcelle  
- Couleurs mates et non réfléchissantes limitant l'effet stroboscopique

##### - Proposition d'implantation:

- Sur l'arrière de la parcelle (entre la façade principale et le fond de parcelle)

- sur mât indépendant de la construction  
- Sur mât fixé à la façade arrière ou le pignon de la construction (sans dépasser la façade principale)

- hauteur totale de l'installation: inférieure à la partie la plus haute du bâtiment sans excéder 12m



### 3 / Pompes à chaleur géothermique ou aérothermiques

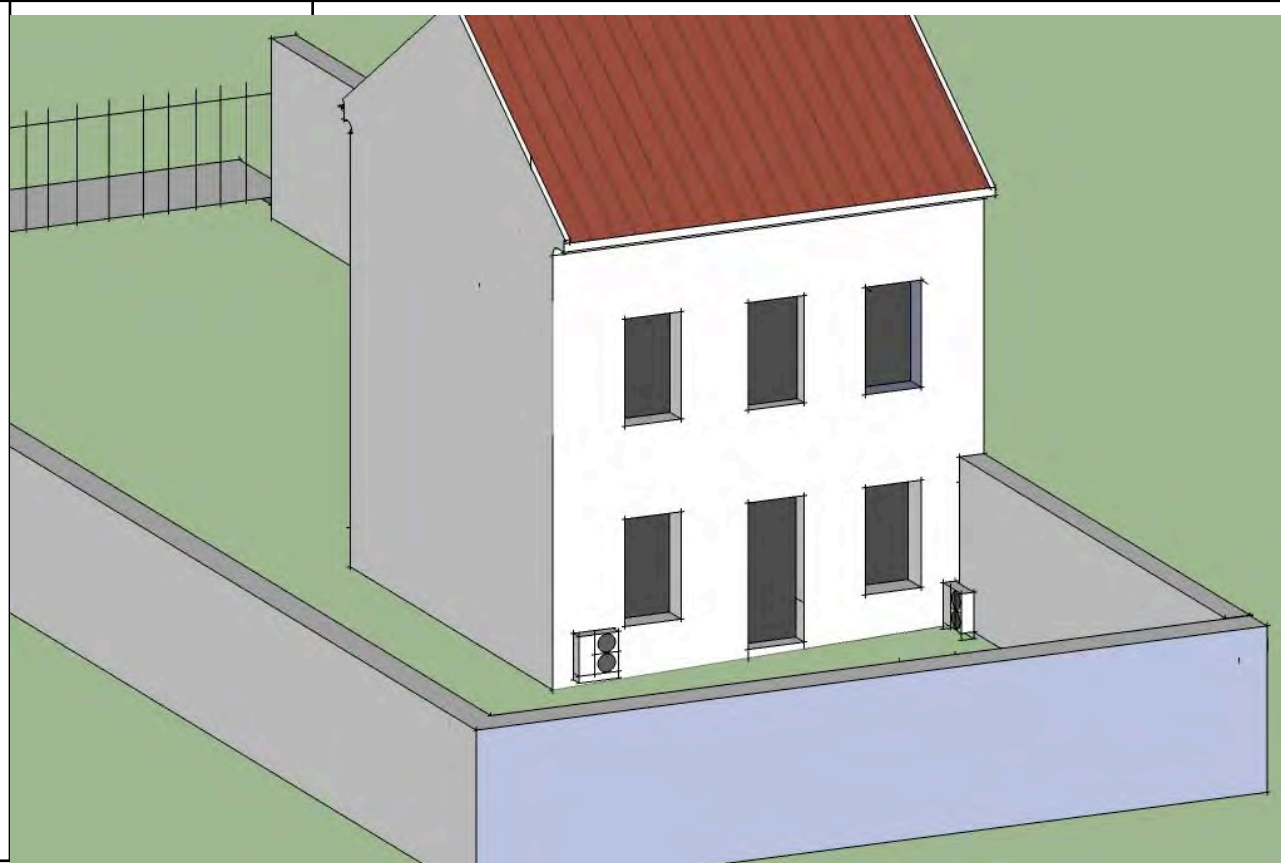
Sur l'ensemble du territoire communal:

→ Limiter l'implantation des pompes à chaleur à des zones non visibles depuis l'espace public

#### Solutions à privilégier:

##### Pompes à chaleur:

- implantation sur façades arrières des bâtiments
- implantation au sol, en partie arrière de la parcelle



## 2 - ENTREtenir ET RESTAURER LE BÂTI ANCIEN

### DIAGNOSTIC

#### DIAGNOSTIC

Le territoire de la commune de Dourdan présente encore un bâti ancien de qualité. Celui-ci est le résultat d'une stratification au cours des différentes périodes historiques.

Le repérage du bâti ancien a permis de prendre en compte le bâti construit jusque dans les années 1930. Cette période marque la limite d'édification du bâti admis comme d'intérêt patrimonial.

Globalement, on peut différencier deux zones:

- **le centre ancien et les faubourgs** où le bâti est constitué de maisons de ville de plus ou moins grande ampleur et de fermes ou de maisons maraichères.
- **les quartiers urbanisés au XIX<sup>ème</sup> et au début du XX<sup>ème</sup> siècle** où le bâti se caractérise principalement par des maisons de villégiature sur de grandes parcelles.

La typologie du bâti repéré a été établie grâce aux travaux de la première ZPPAUP et de l'Inventaire régionale. Elle est le résultat d'un croisement entre le type de bâti et l'époque à laquelle il fut édifié.

La mise au point d'une typologie fine mais exploitable permet de définir des prescriptions et des recommandations d'entretien, de restauration et de mise en valeur adaptées à chaque bâti.

D'après les repérages effectués, le bâti ancien a fait l'objet de très peu de modifications importantes, se limitant à la matière des menuiseries (PVC) et aux enduits.

L'analyse du type d'altérations rencontrées permettra d'ajuster au mieux les recommandations mise au point sur la base de la typologie du bâti établie.



**ALTÉRATION DES MENUISERIES D'ORIGINE**



**LUCARNES SURDIMENSIONNÉES ET  
ALTÉRATION DES OUVERTURES D'ORIGINE**



**ENDUIT CIMENT ÉLIMINANT LA MODÉNATURE D'ORIGINE**

## 2 - ENTREtenir ET RESTAURER LE BÂTI ANCIEN

### DIAGNOSTIC / ORIENTATIONS

#### LA MAISON DE VILLE

##### DISPOSITIONS Époques XVII-XVIII<sup>ème</sup> et XIX-XX<sup>ème</sup> :

- D'ORIGINE :**
- Moellons enduits, brique et plâtre à partir du XIX<sup>e</sup> siècle.
  - Encadrement des baies, chaînage et modénature en pierre de taille ou en plâtre.
  - Menuiseries en bois. Contrevents en bois évoluant vers des persiennes métalliques se repliant en tableau. Garde-corps en fer forgé.
  - Couverture en tuile de terre cuite (petit moule), ou en ardoise.

Bâti relativement fragile, dont les façades ont été régulièrement "mises au goût du jour" comportant de nombreuses modifications, voire altérations des dispositions originelles :

- ALTÉRATIONS FRÉQUENTES :**
- Modification des percements, éventrement du Rdc par les devantures commerciales.
  - Modification du parement (piochage de l'enduit plâtre remplacement par un enduit ciment).
  - Suppression de la modénature.
  - Modification des menuiseries en bois (fenêtres et volets roulants PVC), dépose des ouvrages de ferronnerie.

*Exemple de propositions d'orientation réglementaire (prescriptives ou incitatives) pour les maisons de ville en terme de composition de la façade.*

Conservation des rythmes verticaux et horizontaux des ouvertures en façade. Possibilité d'ouverture d'une baie (lucarne) dans le respect de ce principe.



PETITE MAISON DE VILLE



MAISON DE VILLE XVII-XVIII<sup>ÈME</sup> S.

Conservation du dimensionnement des ouvertures. Proscrire la dénaturation des baies.



MAISON DE VILLE XIX-DÉBUT XX<sup>ÈME</sup> S.

Conservation et/ou restauration des modénatures soulignant la composition de la façade.

#### ORIENTATIONS

- Mettre en valeur les dispositions architecturales anciennes du bâti en privilégiant l'unité stylistique liée à une époque.
- Se servir des dispositions architecturales anciennes conservées comme référence pour les interventions concernant les façades, les toitures, les menuiseries.
- Privilégier les matériaux et mises en oeuvre traditionnels.

## 2 - ENTREtenir ET RESTAURER LE BÂTI ANCIEN

### DIAGNOSTIC / ORIENTATIONS

#### L'HÔTEL PARTICULIER

##### DISPOSITIONS Époques XVII-XVIII<sup>ème</sup> :

- D'ORIGINE :**
- Toiture en bâtière constituée de tuile plate en terre cuite évoluant progressivement vers un comble brisé en ardoise.
  - Élévation en moellon enduit, encadrement des baies chaînage et modénature en pierre de taille.
  - Menuiserie en bois : fenêtres à petits carreaux, portes moulurées
  - Ferronnerie en fer forgé.

Ce bâti ancien présente des dispositions architecturales propres à sa typologie mais aussi à son époque de construction, qui ont été, dans l'ensemble, conservées :

- ALTÉRATIONS FRÉQUENTES :**
- Modification du parement (piochage de l'enduit plâtre remplacement par un enduit ciment)
  - Suppression des encadrements des baies, chaînage et modénature en plâtre
  - Modification des menuiseries en bois (fenêtres et volets roulants PVC)
  - Dépose des portes charretières.

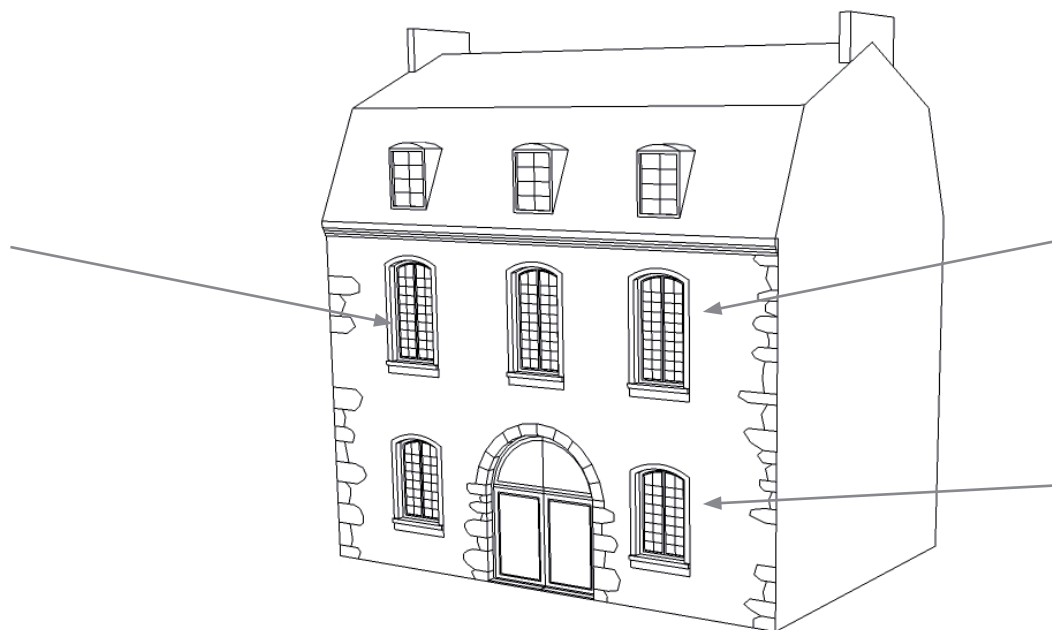
*Exemple de propositions d'orientation réglementaire pour les hôtels particuliers en terme de menuiserie :*

#### ORIENTATIONS

- Mettre en valeur les dispositions architecturales anciennes du bâti
- Se servir des dispositions architecturales anciennes conservées comme référence pour les interventions concernant la volumétrie, les façades, les toitures, les menuiseries et les ferronneries.
- Privilégier les matériaux et mises en oeuvre traditionnels.

Restauration ou remplacement des fenêtres et portes suivant les dispositions de menuiserie contemporaines de la construction du bâti ou d'après celles d'un bâti de même type pris en référence.

Restauration ou remplacement des contrevents suivant les dispositions anciennes.  
> Respecter l'absence de contrevents le cas échéant.



HÔTEL URBAIN

Tonalités de la palette des couleurs utilisées à Dourdan (proscrire les finitions bois, lazurée ou vernis).

Homogénéité des menuiseries sur la totalité du bâti voire en fonction du statut de chaque façade.



## 2 - ENTREtenir ET RESTAURER LE BÂTI ANCIEN

### DIAGNOSTIC / ORIENTATIONS

#### LE BÂTI RURAL

- DISPOSITIONS** - Toiture en bâtière constituée de tuile plate en terre cuite (petit moule), voire en ardoise.
- D'ORIGINE :**
- élévation en moellon enduit au plâtre lissé.
  - Soubassement en pierre dure ou enduit
  - Encadrement des baies, chaînage et modénature en plâtre.
  - Menuiserie en bois, fenêtre à grands carreaux, éventuels contrevents pleins.
  - Grande porte charretière en bois pour la ferme.

Ce bâti vernaculaire montre des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété, qui présentent une grande pérennité dans le temps. Il s'agit cependant d'un bâti fragile, objet de nombreuses altérations :

- ALTÉRATIONS** - Modification des percements, Création de portes de garage à RDC.
- FRÉQUENTES :**
- Modification du matériau de couverture (tuile à emboîtement)
  - Modification du parement (piochage de l'enduit plâtre remplacement par un enduit ciment)
  - Suppression des encadrements des baies, chaînage et modénature en plâtre
  - Modification des menuiseries en bois (fenêtres et volets roulants PVC)
  - Dépose des portes charretières

*Exemple de propositions d'orientation réglementaire (prescriptives ou incitatives) pour les fermes et maisons de maraîcher en terme de matériaux de façade.*

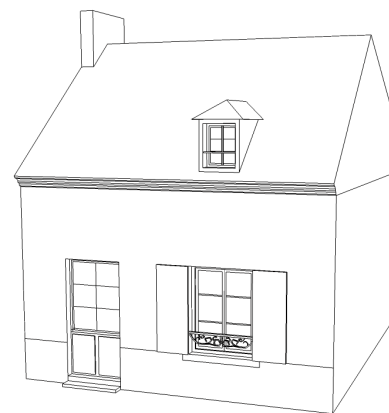
Mise en oeuvre d'un enduit en plâtre gros, de finition serrée et lissée, ou en chaux naturelle de finition talochée ou brossée.

Conservation de la modénature existante, sobre, en légère saillie, voire au nu de l'enduit en partie courante

Restauration ou remplacement des contrevents suivant les dispositions anciennes.



FERME



MAISON DE MARAÎCHER

#### ORIENTATIONS

- Mettre en valeur les dispositions architecturales anciennes du bâti
- Se servir des dispositions architecturales anciennes conservées comme référence pour les interventions concernant les façades, les toitures, les menuiseries.
- Privilégier les matériaux et mises en oeuvre traditionnels.

Tonalités de la palette des couleurs utilisées à Dourdan. Coloration de l'enduit par adjonction de sable de carrière ou de rivière et de sablon.

Traitement de la modénature d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante.

Proscrire l'isolation par l'extérieur qui confine les maçonneries traditionnelles anciennes.

## 2 - ENTREtenir ET RESTAURER LE BÂTI ANCIEN

### DIAGNOSTIC / ORIENTATIONS

#### LES MAISONS DE VILLÉGIATURE

- DISPOSITIONS D'ORIGINE :**
- Toiture en bâtière ou à comble brisé en ardoise puis en tuile. Croupe et autres effets de toiture propres à la fin du 19e et au début du 20e siècles. Lucarnes.
  - élévation en moellon enduit au plâtre, brique ou pierre meulière pouvant être combinés. Encadrement des baies chaînage et modénature en pierre de taille, plâtre ou ciment. Céramique décorative,
  - Menuiserie en bois, contrevents métalliques se repliant en tableau,
  - Ferronnerie (marquise, garde-corps ouvragés...).

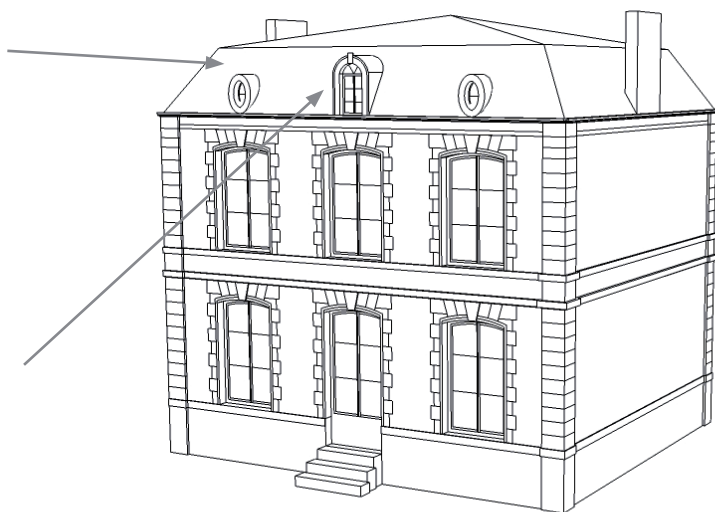
Ce bâti ancien présente des dispositions architecturales qui ont été, dans l'ensemble, conservées. Les altérations restent dans la plupart des cas réversibles :

- ALTÉRATIONS FRÉQUENTES :**
- Mise en peinture du parement, enduit ciment rapporté,
  - Suppression des encadrements des baies, chaînage et modénature en plâtre,
  - Dépose des éléments de ferronnerie,
  - Modification des menuiseries en bois (fenêtres et volets roulants PVC),
  - Modification de la clôture, adjonction de garage.

Exemple de propositions d'orientation réglementaire pour les pavillons et villas en terme de toiture :

Choix du matériau de couverture en fonction de l'époque de la construction  
> Couverture en ardoise : privilégier l'ardoise naturelle, respecter les dimensions et couleurs des ardoises d'origine.

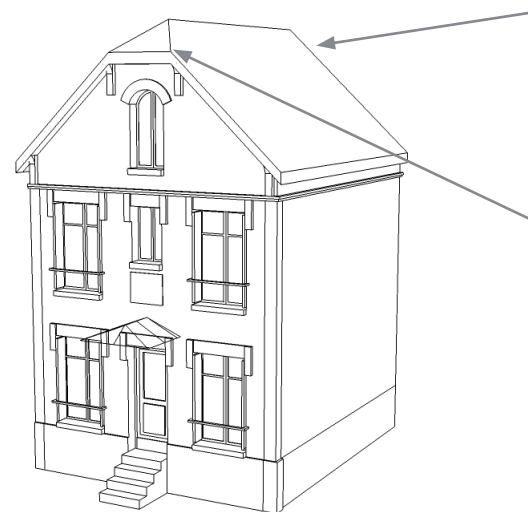
**Percements en toiture :**  
Conservation des dispositions anciennes de lucarne.  
> Possibilité de remplacement des tabatières par des châssis de toit, sous réserve d'une pose encastrée, d'un dimensionnement et d'une implantation en rapport avec les baies des étages inférieurs.



LA VILLA EN PAVILLON

#### ORIENTATIONS

- Mettre en valeur les dispositions architecturales anciennes du bâti
- Se servir des dispositions architecturales anciennes conservées comme référence pour les interventions concernant les façades, les toitures, les menuiseries.
- Privilégier les matériaux et mises en oeuvre traditionnels.



LA VILLA ÉCLECTIQUE

#### Profil des toitures :

Conservation des dispositions de toiture anciennes ou des toitures modifiées qui n'altèrent pas la volumétrie d'origine, ni la composition générale des façades.  
> Possibilité d'imposer une restitution des volumes d'origine dans le cas d'un projet prévoyant le remplacement complet de la charpente.

Conservation des accessoires de toiture existants ou les restituer : épis de faitage, dentelle de toit, membrons ouvragés...  
antenne : proscrire leur implantation en façade ou visible depuis l'espace public.

## 2 / ENTREtenir ET RESTAURER LE BÂTI ANCIEN

### CONCILIER AMÉLIORATION THERMIQUE ET RESPECT DES QUALITÉS ARCHITECTURALES DU BÂTI

Le diagnostic réalisé sur l'ensemble du territoire de la ville montre qu'une grande partie des façades présente des ornements intéressantes ou sont construites à partir de matériaux nobles (briques, pierres d'angle, meulières, etc) devant rester apparent.

Pour préserver la valeur architecturale et historique du bâti, il est proposé de ne pas autoriser le recouvrement des typologies suivantes par une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE)



### Typologies observées

#### Façades en matériaux destinés à rester apparents :

- pierres ou briques
- pans de bois ou de fer
- autres parements

#### Façade enduite avec décors

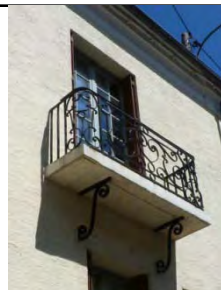
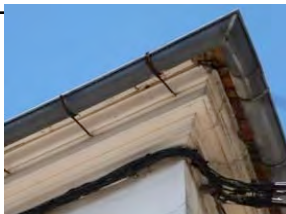
- corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.
- modénatures en tous matériaux, etc

#### Façade enduite à pierres vues

- enduit à base de chaux à fleur de pierres
- chaînages d'angle, corniches en pierres massives

#### Éléments indissociables de la façade :

- perrons,
- marquises, serres
- consoles, balcons,
- ancrages, etc



### Orientations proposées

- Proposition de **proscrire toute ITE**

#### *Solutions alternatives proposées:*

- **Isolation thermique intérieure (ITI) compatible** avec les maçonneries anciennes (en l'absence de décors)
- **enduits isolants** extérieurs (correction thermique) en substitution des enduits existants,
- **Enduits isolants intérieurs** (en cas de décors intérieurs existants)



D'autres constructions présentent des caractéristiques architecturales permettant l'étude d'une Isolation Thermique par l'Extérieur



#### Typologies observées

##### Façades enduites sans décor

- simplicité architecturale du bâti postérieur à 1948
- Façades enduites

- maisons individuelles
- immeubles collectifs
- équipements



##### Mur pignon en moellons enduits ou jointoyés

- maisons de ville,
- petits immeubles.

#### Orientations proposées

-Proposition **d'autoriser la pose d'une ITE** compatible avec les supports

**Autres solutions pour les façades alignées sur rue\* ou pour les pignons en mitoyenneté (en cas de non autorisation du propriétaire voisin):**



- **Isolation thermique intérieure (ITI) compatible** avec les maçonneries et en l'absence de décors intérieurs,

- **enduits isolants extérieurs** (correction thermique) en substitution des enduits existants,

-**Enduits isolants intérieurs compatibles avec les maçonneries**

\* Sauf aménagement particulier du PLU

#### Les murs

→ **Préserver, voire recréer les murs de clôture** en maçonnerie lourde car ils assurent les fonctions suivantes:

-**écrans de protection** contre les vents,

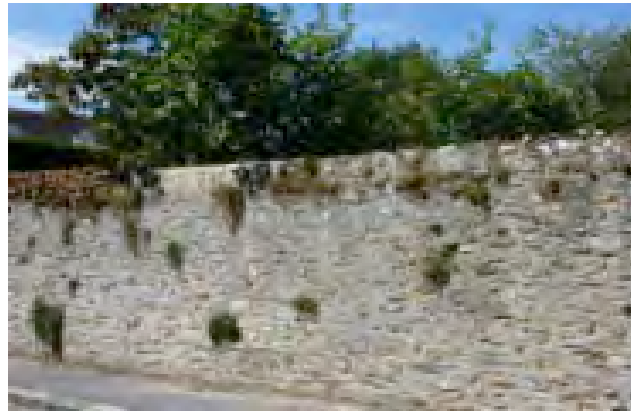
-**régulateurs thermiques** en toutes saisons (radiateurs en période froide, rafraîchissement par l'ombre l'été)

-**Supports pour une végétation** composée de végétaux de différentes tailles: lichens, mousses, petits végétaux grimpants, arbres fruitiers, etc. Ces végétaux servent d'habitat et d'abri aux insectes, oiseaux et petits mammifères formant une chaîne garante d'une certaine biodiversité

### Dispositions à préserver ou à recréer

-conserver la totalité des murs maçonnés sur les parties latérales et arrières des parcelles, proscrire leur démolition

- Limiter les ouvertures sur rue à la largeur d'un accès véhicule (3 mètres)



#### Préserver ou recréer la perméabilité des sols aux abords des constructions:

→ Choisir des revêtements de **sols perméables** permettant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol aux abords des bâtiments car ceci permet de:

- **réduire la pression des remontées capillaires** dans les constructions anciennes
- **réduire** la quantité d'eau de ruissellement et limite la saturation des réseaux publics pendant les fortes pluies ainsi que son traitement
- **régénérer** les nappes phréatiques et limite l'assèchement des terres

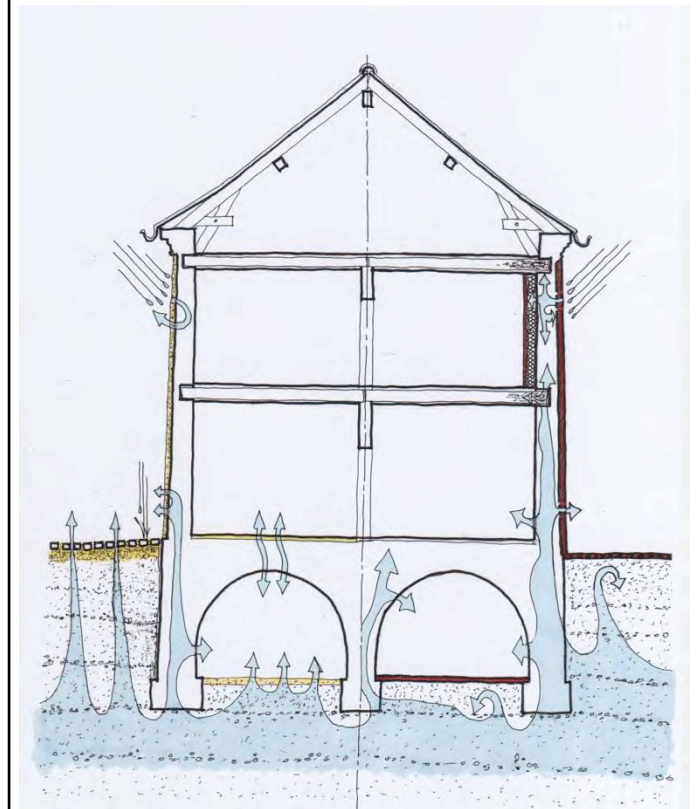
### Solutions à privilégier

#### Revêtements de sols infiltrants:

- sols en stabilisés,
- pavages traditionnels à joints de terre sur lits de sable,
- autres revêtements perméables



Exemple de pavage traditionnel à joints de terre et pente légère aux abords du bâtiment (revers pavé)



- **Préserver les équipements privés de puisage des eaux souterraines**
- **Installer des systèmes adaptés pour le stockage des eaux pluviales**

La préservation et l'entretien de ces équipements anciens (puits, pompes ou citernes anciennes) apportent les intérêts suivants:

- Maintenir un petit patrimoine liés aux anciennes pratiques et usages liés à l'eau
- Réduire les consommations d'eau potable pour le nettoyage des sols, le rafraîchissement ou l'arrosage des jardin
- Retarder et réduire les eaux de ruissellement pouvant saturer les réseaux et étant sources de pollutions

## Dispositions proposées

### à préserver

- Puits à margelle ou mitoyen (dans l'axe du mur)
- Pompes de relevage

### ou à recréer:

- Citernes implantées dans le volume bâti ou sur les parties arrières de la parcelle (non visibles depuis l'espace public)
- Installation totalement enterrée.



Exemples de puits (à gauche) et de pompe de relevage (à droite)

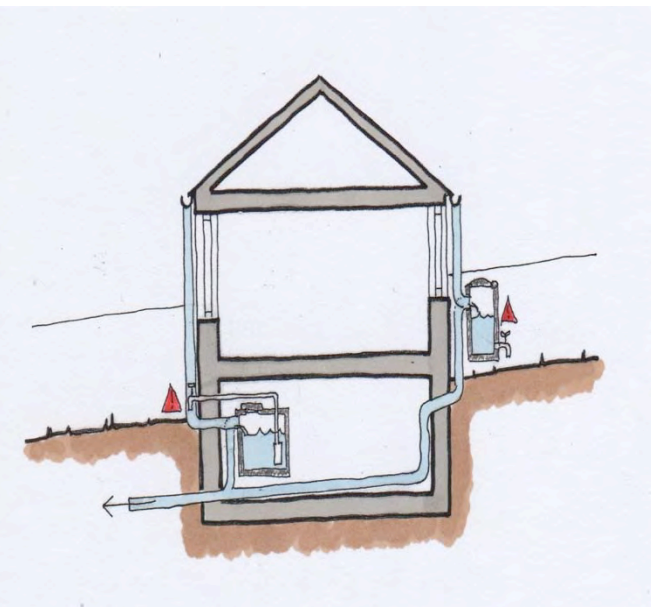
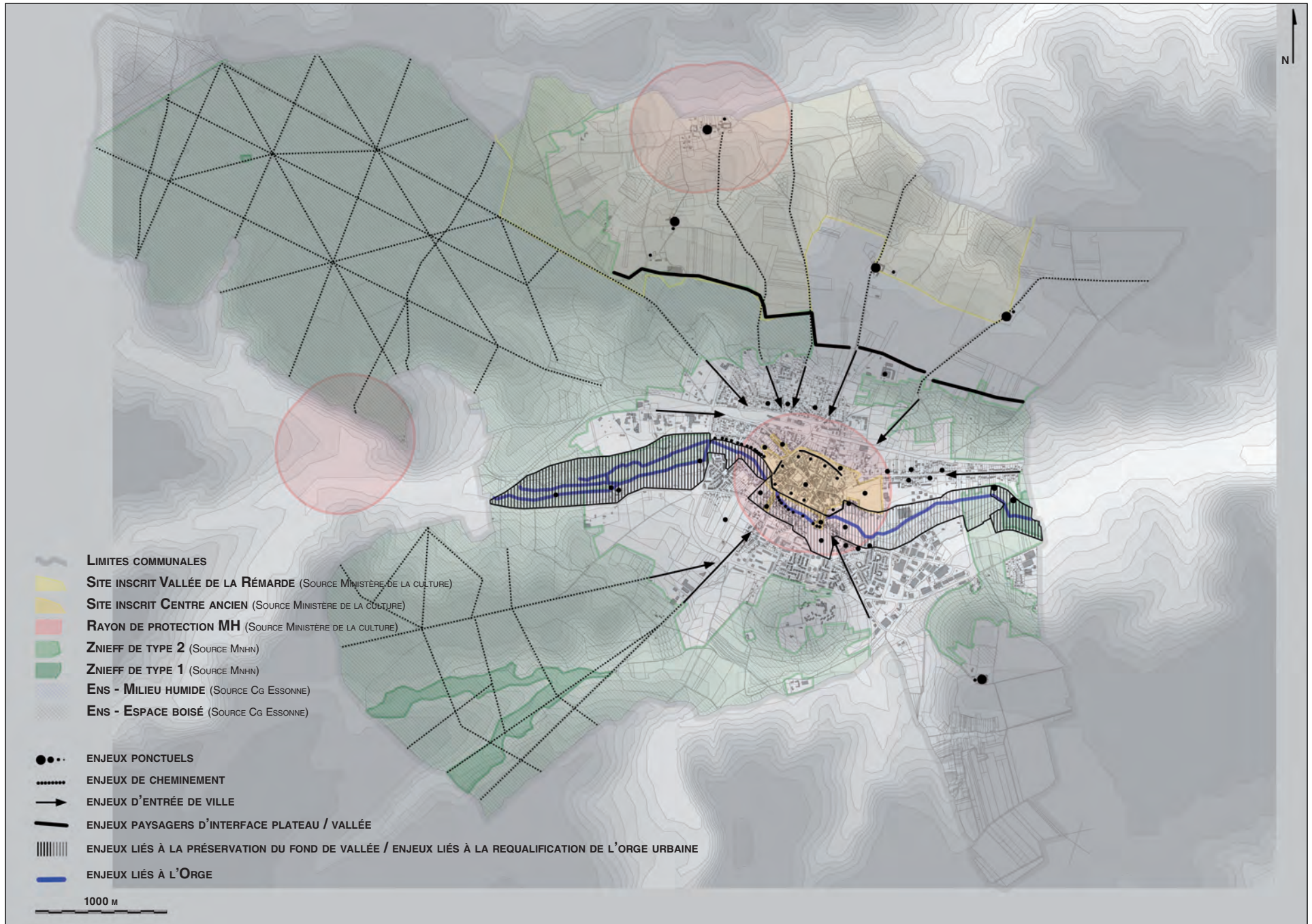


Schéma de principe pour l'installation d'une citerne de récupération d'eaux pluviales

PLANCHE DE PROPOSITION DES ENJEUX LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP





## E / COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD

# 1 - COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS ET DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

## A - COMPATIBILITÉ DES ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR DE L'AVAP AVEC LE PADD

Le travail de définition des orientations de mise en valeur de l'AVAP a été fait dans un souci de cohérence et de constante mise en parallèle avec le projet de PLU en cours de révision à ce moment de l'étude.

Le patrimoine historique et paysager est un des éléments majeurs pris en compte dans les objectifs fixés dans le PADD du PLU en révision.

Le PADD est construit autour de deux orientations :

- 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.**

- Une ville historique au patrimoine valorisé, dans un environnement naturel et un paysage de qualité.

**Un cadre et une qualité de vie préservés.**

Cette deuxième orientation est précisée en ces termes :

« La dynamique de croissance devra s'exprimer dans le respect de ce qui fait l'authenticité de Dourdan à savoir la qualité des paysages naturels et urbains et la qualité de vie qui ont conduit à faire de Dourdan une commune « porte d'entrée » du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNR) disposant du statut spécifique « ville-porte ». L'inscription du territoire dans une perspective de qualité environnementale et de développement durable nécessite de fixer une limite claire à l'étalement urbain afin de préserver les zones naturelles ou agricoles. En conséquence, les futurs projets qui devront être réalisés dans les années à venir pour répondre aux besoins en logements, en développement économique ou en équipements, seront localisés en priorité sur des sites situés à l'intérieur des zones urbanisées, le plus près possible des gares, des équipements et des services. La prise en compte des critères de qualité environnementale suppose aussi de prendre des mesures en faveur du développement des énergies renouvelables, de la gestion écologique des eaux pluviales et de la préservation de la biodiversité. En parallèle, la volonté est de protéger la qualité du cadre de vie sur l'ensemble du territoire et en particulier dans le centre-ville et dans les différents quartiers d'habitation, qu'il s'agisse de quartiers de maisons individuelles ou d'immeubles d'habitation collective. Cela passe par la protection de l'équilibre entre le bâti et le végétal, les jardins, les coeurs d'îlots verts, auquel les habitants sont souvent très attachés. De même des mesures devront être prises pour la protection des éléments boisés et paysagés remarquables et des grandes perspectives paysagères, notamment aux entrées de ville, qui constituent l'image de marque de Dourdan tant pour les Dourdannais que pour les visiteurs. »

La protection du patrimoine, le respect de l'environnement, la mise en œuvre de mesures pour le développement durable, la mise en valeur du patrimoine, qu'il soit urbain ou « naturel » font donc partie intégrante des objectifs du PADD et correspondent aux objectifs de l'AVAP.

Le PADD précise également :

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

Aucune incompatibilité entre l'AVAP et le PADD n'a donc été relevée.

## B - CHOIX ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR

Les orientations de mise en valeur ont été présentées au groupe de travail technique et examinées par la commission locale de l'AVAP. Suite aux discussions sur les différents points, la commune a présenté ses choix

### AVAP DE DOURDAN / RAPPORT DE PRÉSENTATION

LUC SAVONNET/ ARCHITECTE DU PATRIMOINE LAURENCE ROY/ PAYSAGISTE LAURENT THOMAS/ ARCHITECTE MARTIN COUËTOUX DU TERTRE/ HISTORIEN DU PATRIMOINE

sur la prise en compte ou la non prise en compte de chaque orientation dans l'AVAP. Ces choix ont été effectués en fonction des possibilités de prise en charge d'éléments de protection dans le PLU en révision et en fonction des projets de développement prévus sur le territoire communal.

La liste des orientations est présentée ci-après. Pour chaque orientation de mise en valeur, le choix d'intégration ou d'exclusion de l'AVAP est précisé ainsi que la manière dont cette orientation est prise en considération dans le PLU

## LES ENJEUX PAYSAGERS

### A. MAINTENIR LA VILLE DANS SON ÉCRIN BOISÉ

#### 1. LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN

*Secteur concerné : coteau de la Minière*

**PADD** : Le coteau de la Minière est un des sites à enjeux identifiés dans le PADD. Il est prévu, dans le cadre d'une future urbanisation de ce secteur de « Protéger la ceinture boisée formée par le Bois Bréant au nord, qui est un élément marquant du paysage, depuis les cônes de vue situés sur la partie sud du territoire. »

**Orientation de l'AVAP** : encadrer l'urbanisation de cet espace de manière à protéger la perception de la crête boisée – plusieurs options proposées

- Le choix a été fait d'intégrer la portion ouest du coteau de la Minière dans le périmètre de l'AVAP (partie AU + espaces boisés au nord de la zone AU afin de garantir l'aspect boisé du coteau et de faire tampon avec la zone de Vaubesnard). La partie orientale, classée en zone N ou A dans PLU, n'est pas intégrée. Il n'y a pas, sur cette portion orientale, une nécessité de protection par l'AVAP, ni d'enjeux de mise en valeur.

#### 2. MAÎTRISER L'EXTENSION DE LA ZA DE VAUBESNARD

*Secteur concerné : ZA de Vaubesnard, zone en surplomb du coteau nord*

**PADD** : La ZA de Vaubesnard est un des sites à enjeux du PADD. Un projet de requalification de cette zone en éco-parc Dourdan nord y est présenté. Il est bien précisé dans le PADD qu'il sera nécessaire de 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...) ». Une bande paysagère d'environ 230 m de longueur sur 20 m de large minimum est prévue tout le long de la limite nord de cette zone. Une zone naturelle, située entre la route (côté de Liphard correspondant à l'entrée dans la ville) et la ZA est également prévue.

**Orientation de l'AVAP** : Maîtriser l'extension de cette ZA pour qu'elle ne soit pas visible depuis la vallée et protéger la lisière forestière en limite de plateau.

- Le choix a été fait de ne pas intégrer cette zone dans le périmètre de l'AVAP. Le site ne présente pas de caractère patrimonial et les mesures prévues dans le PLU combinées à l'intégration dans le périmètre de l'AVAP de l'espace boisé au sud de la ZA de Vaubesnard sont suffisantes pour garantir la protection de la perception boisée du coteau.

#### 3. ACCOMPAGNER LE PROJET DE LA VOIE DE CONTOURNEMENT NORD LORS DU PASSAGE EN DÉBLAIS SUR LE COTEAU

*Secteur concerné : tracé de la voie de contournement nord allant de la rocade sud (rond-point avenue de Paris) jusqu'à l'autoroute. La voie de contournement nord traversera donc le coteau de la Minière, le plateau nord et la forêt domaniale.*

# 1 - COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS ET DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

**Projet voie de contournement** : le projet intègre une bande boisée encadrant la voie de contournement

**Orientation de l'AVAP** : Cicatrifier la rupture dans la masse boisée en renforçant le boisement dans les parcelles limitrophes et dans les talus du déblai de la voie de contournement

- Le choix a été fait de ne pas intégrer cette zone dans le périmètre de l'AVAP. Cela nécessiterait un zonage spécifique pour ce projet déjà arrêté par le département de l'Essonne, maître d'ouvrage. Les préconisations présentées ont été entendues par la commune et pourront être prises en compte, en dehors du cadre de l'AVAP.

## B. PRÉSERVER L'IDENTITÉ DU PLATEAU

### 1. MAINTENIR LES SURFACES AGRICOLES ET LES ESPACES OUVERTS DU PLATEAU

*Secteur concerné : plateau nord*

**PADD** : le PADD prévoit la protection des espaces agricoles, la confortation des exploitations agricoles et la protection des hameaux et des grandes propriétés sur le plateau

**Orientation de l'AVAP** : Préserver la vocation agricole du plateau – maintien des boisements et protection de l'implantation du bâti dans les hameaux

- Le choix a été fait d'intégrer les hameaux (Semont, Rouillon, Bonchamps, Liphard) et les fermes isolées (Vaubesnard, les Jalots) dans le périmètre de l'AVAP afin de protéger l'organisation spatiale de ces hameaux et d'encadrer leur extension. Les espaces agricoles et les boisements sont protégés par le Site Inscrit de la vallée de la Rémarde et le PLU. Il est donc proposé de ne pas les intégrer dans le périmètre de l'AVAP. Leur protection est déjà assurée sans intégrer l'AVAP et ces espaces ne nécessitent pas de mesures particulières de mise en valeur.

### 2. MAINTENIR LES LISIÈRES BOISÉES

*Secteur concerné : limites du plateau nord*

**PADD** : la protection des espaces et coteaux boisés est inscrite dans le PADD « Protéger les coteaux boisés qui ceinturent la commune et forment un horizon naturel. »

**Orientation de l'AVAP** : maintenir les lisières boisées pour garantir la lisibilité des limites du plateau – proposition d'une palette végétale. Il est proposé de recréer cette lisière boisée au nord de la ZA de Vaubesnard pour créer une continuité avec les lisières boisées situées à l'ouest de la côte de Liphard.

- Le choix a été fait d'intégrer le coteau boisé à l'ouest de la côte de Liphard et donc de protéger la lisière boisée qui borde au nord ce coteau. La portion de lisière à créer au nord de la ZA de Vaubesnard n'est pas intégrée au périmètre de l'AVAP mais sa création est prévue dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PADD qui porte sur cette zone. La portion située à l'est de la ZA de Vaubesnard est intégrée dans le périmètre de l'AVAP.

### 3. CONSERVER DANS LES HAMEAUX ET FERMES ISOLÉES LES JARDINS EN FOND DE PARCELLE

### 4. ORGANISER L'EXTENSION DU BÂTI EN CONTINUITÉ DE L'EXISTANT

*Secteur concerné : hameaux et fermes isolées*

**PADD** : « Les hameaux [...] seront donc maintenus dans leur emprise actuelle et pourront faire l'objet d'un développement modéré à l'intérieur de cette emprise. »

**Orientation de l'AVAP** : extension urbaine des hameaux limitée dans le respect des formes rurales existantes - conserver un espace de transition douce entre les espaces agricoles et les espaces – inconstructibilité des fonds de parcelle – perméabilité et morphologie des clôtures (palette végétale)

- Le choix a été fait d'intégrer les hameaux dans le périmètre de l'AVAP (espace bâti et bande de terre agricole autour du bâti)

## 5. ENTREtenir ET RESTAURER LES MARES

*Secteur concerné : hameaux et fermes isolées*

**PADD** : « Assurer une préservation des paysages, aussi bien dans l'espace urbain que dans les espaces naturels [...] les mares »

**Orientation de l'AVAP** : entretien des mares – plantations – restauration des berges

- Le choix a été fait d'intégrer les hameaux dans le périmètre de l'AVAP. Les mares, qui structurent l'implantation du bâti des hameaux, sont donc intégrées dans ce périmètre.

## C. RÉVÉLER LE PAYSAGE DE LA VALLÉE DE L'ORGE

### 1. PRÉSERVER LES ESPACES EN FOND DE VALLÉE : PRAIRIES, JARDINS, ESPACES NATURELS

*Secteur concerné : fond de la vallée de l'Orge*

**PADD** : la protection et la mise en valeur des espaces naturels de la vallée de l'Orge (prairies, zones humides, zones en eau) et la protection des parcs urbains sont inscrites dans le PADD. Une orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'Orge urbaine qui prévoit la mise en valeur et le respect du site avec notamment la protection de jardins, des berges de l'Orge et des zones humides. Un projet de développement touristique et de loisirs est inscrit dans le PADD sur le secteur des Fontaines Bouillantes et du Moulin Grillon. La conservation des espaces boisés, la protection et la mise en valeur des plans d'eau, des bras de l'Orge et des zones humides sont intégrées dans ce projet. L'installation d'équipements légers est prévue pour l'accueil du public ainsi qu'un camping à forte dimension environnementale. Des structures légères et en bois sont proposées.

**Orientation de l'AVAP** : préserver les espaces en fond de vallée – restauration des lavoirs – limiter ou proscrire l'extension du bâti dans certains jardins – requalifier les secteurs du Moulin Grillon et de la partie nord de l'Orge aval

- Le choix a été fait d'intégrer l'ensemble du fond de la vallée de l'Orge dans le périmètre de l'AVAP

## D. PRÉSERVER LES LIENS DE LA VILLE AVEC LE PAYSAGE DE DOURDAN

### 1. PRÉSERVER LES VUES LOINTAINES DE LA VILLE

*Secteur concerné : entrées de ville*

**PADD** : l'amélioration du paysage des entrées de ville est inscrite dans le PADD

**Orientations de l'AVAP** : réorganiser les entrées de ville pour recentrer les perceptions sur les perspectives du centre-ville – unifier les entrées de ville (masquer les espaces commerciaux hétérogènes) par des plantations d'arbres qui unifieront les abords de la route et recadreront les vues sur le centre-ville – réaménager les ronds-points sur la rocade sud en limitant la hauteur et travaillant sur la végétation pour ne pas masquer les vues sur le centre-ville

## 1 - COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS ET DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

- Le choix a été fait d'intégrer les entrées de ville dans le périmètre de l'AVAP. Seul l'espace public serait soumis à l'AVAP. Les préconisations sur ce point pourront être reprises par la commune en dehors du cadre de l'AVAP.

### 2. CONFORTER LES PLANTATIONS D'ARBRES D'ALIGNEMENT EXISTANTES

#### 3. PLANTER DE NOUVEAUX ARBRES

*Secteur concerné : entrées de ville*

**PADD** : l'amélioration du paysage des entrées de ville est inscrite dans le PADD

**Orientations de l'AVAP** : maintenir la gestion des plantations d'arbres en rideaux des voies pénétrantes

- Le choix a été fait d'intégrer les entrées de ville dans le périmètre de l'AVAP. Les voies pénétrantes correspondent à ces entrées de ville et sont donc, de fait, proposées pour intégrer le périmètre de l'AVAP.

## E. CONFORTER LA CONTINUITÉ DES CHEMINEMENTS ENTRE LES DIFFÉRENTES ENTITÉS PAYSAGÈRES

### 1. ENTRETEENIR LES CHEMINS

**PADD** : « Renforcer les liaisons douces entre l'espace agricole et l'espace urbain : confortation des chemins existants : chemins agricoles, de randonnée »

**Orientations de l'AVAP** : les chemins sont des facteurs de découverte du paysage - gestion de la végétation alentour par une taille de haie permettant la vue sur le paysage – entretien des sols pour assurer une surface régulière permettant l'utilisation par les piétons et les cyclistes

- Le choix a été fait de ne pas créer un zonage dans le périmètre de l'AVAP spécifique aux chemins. Les chemins traversant les espaces du fond de la vallée de l'Orge et les coteaux boisés sont intégrés dans ce périmètre. Les autres chemins ne sont pas intégrés mais les préconisations sur ce point pourront être reprises par la commune en dehors du cadre de l'AVAP.

### 2. MAINTENIR LA CONTINUITÉ DES CHEMINS AU PASSAGE DE LA VOIE DE CONTOURNEMENT NORD

*Secteur concerné : tracé de la voie de contournement nord de la rocade sud (rond-point avenue de Paris) à l'autoroute. La voie de contournement nord traversera donc le coteau de la Minière, le plateau nord et la forêt domaniale*

**Orientation de l'AVAP** : Plantations d'alignements d'arbres de part et d'autre de la voie pour recréer un lien visuel entre les deux portions des chemins coupés par la voie de contournement nord.

- Le choix a été fait de ne pas intégrer cette zone dans le périmètre de l'AVAP. Cela nécessiterait un zonage spécifique pour ce projet déjà arrêté par le département de l'Essonne, maître d'ouvrage. Les préconisations présentées seront néanmoins présentées dans le cadre de ce projet.

### 3. AMÉLIORER LA CONTINUITÉ DE LA PROMENADE DE L'ORGE

*Secteur concerné : ensemble du fond de la vallée de l'Orge*

**PADD** : 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. 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.

**Orientations de l'AVAP** : requalifier des sections des bords de l'Orge – créer de nouvelles sections – conforter les sections en cours d'aménagement -

- Le choix a été fait d'intégrer l'ensemble de cette zone dans le périmètre de l'AVAP. Cette orientation est donc prise en compte dans l'AVAP.

## LES ENJEUX URBAINS

L'ensemble des orientations proposées sur les enjeux urbains a été validé par la commission locale de l'AVAP. Les secteurs concernés par ces orientations sont intégrés dans le périmètre de l'AVAP.

## F. REDONNER UNE LISIBILITÉ À L'ENCEINTE URBAINE

*Secteur concerné : tracé de l'ancienne enceinte urbaine*

**PADD** : le PADD prévoit de permettre la réalisation du « bouclage du tour des remparts » grâce à un axe de circulation douce

**Orientations de l'AVAP** : redonner une visibilité à l'enceinte (chemin de découverte – ouvrir des points de vue sur l'enceinte – dégager les murs – pose de panneaux historiques – tracé au sol reprenant l'ancien tracé des portions disparues) – conforter et valoriser les vestiges (dégagement emprise végétation sur les murs – conforter les maçonneries)

## G. PRÉSERVER LA DIVERSITÉ DES FRONTS DE RUE

*Secteur concerné : centre ancien -faubourgs- quartiers pavillonnaires de la fin du XIXème et du début du XXème siècle-hameaux*

**Orientation de l'AVAP** : encadrer le renouvellement urbain en adaptant les gabarits au bâti environnant et aux caractéristiques du front de rue ; respecter le type de front bâti (continu ou discontinu) ; adopter une implantation du bâti respectant le front de rue et la préservation des cœurs d'îlots ; sélectionner des projets adaptés au tissu urbain

## H. ASSOCIER DENSITÉ URBAINE ET INTIMITÉ DES JARDINS

*Secteur concerné : centre ancien*

**PADD** : « Assurer la protection [...] des cœurs d'îlots verts les plus importants au sein de l'espace urbain »

**Orientation de l'AVAP** : protéger l'emprise des jardins en proscrivant l'implantation en cœur d'îlot – permettre les extensions du bâti uniquement dans la continuité du bâti existant – suppression des éléments altérant le volume des cours – préservation des portes cochères, passages, cours pavés, jardins et bâtiment sur cour faisant transition entre l'espace public et l'espace privé (utiliser ces éléments comme des modèles pour les nouvelles implantations).

## LES ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

L'ensemble des orientations proposées sur les enjeux architecturaux et environnementaux a été validé par la commission locale de l'AVAP. Les secteurs concernés par ces orientations sont intégrés dans le périmètre de l'AVAP.

# 1 - COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS ET DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

## I. ACCOMPAGNER LES TRANSFORMATIONS DU BÂTI ET DU TISSU ANCIEN

### 1. CENTRE ANCIEN, FAUBOURGS ET HAMEAUX – TRANSFORMATIONS SUR LE FRONT DE RUE ET EN FOND DE PARCELLE

**Orientations de l'AVAP** : respecter les typologies des différents tissus urbains – respecter les typologies architecturales en cas d'extension ou de surélévation – définir un parti pris architectural pour les extensions

### 2. LIMITER L'IMPACT VISUEL DES DISPOSITIFS LIÉS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

**Orientations de l'AVAP** : interdire la pose de panneaux solaires sur les bâtiments à forte valeur architecturale et/ou ayant un fort impact visuel de l'espace public dans le centre ancien – adapter l'implantation des panneaux solaires et des verrières en fonction de la qualité architecturale des bâtiments – privilégier les micro éoliennes à axe vertical de rotation et de hauteur limitée sur les bâtiments à forte valeur architecturale et/ou ayant un fort impact visuel de l'espace public dans le centre ancien – permettre les micro éoliennes à axe horizontal sur les arrières de parcelles sur les bâtiments n'ayant pas un fort impact visuel et une forte qualité architecturale – limiter l'implantation des pompes à chaleur sur des zones non visibles depuis l'espace public

## J. ENTRETENIR ET RESTAURER LE BÂTI ANCIEN

### 1. RESTAURER LE BÂTI ANCIEN

**Orientations de l'AVAP** : Mettre en valeur les dispositions architecturales anciennes – se servir des dispositions architecturales anciennes conservées comme référence pour les nouvelles interventions – privilégier les matériaux et les mises en œuvre traditionnels

### 2. CONCILIER AMÉLIORATION THERMIQUE ET RESPECT DES QUALITÉS ARCHITECTURALES DU BÂTI

Orientations de l'AVAP : autoriser l'isolation thermique par l'extérieur ou les enduits isolants uniquement sur les façades enduites sans décor et sur les murs pignons en moellons enduits ou jointoyés – autoriser l'isolation thermique intérieure, les enduits isolants intérieurs dans les autres cas dans le respect des maçonneries anciennes

## K. PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES ABORDS DU BÂTI

### 1. LES MURS

**Orientations de l'AVAP** : proscrire la démolition des murs maçonnés sur les parties latérales et arrières des parcelles – limiter les ouvertures sur rue à la largeur d'un véhicule

### 2. PRÉSERVER OU RÉCRÉER LA PERMÉABILITÉ DES SOLS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Orientations de l'AVAP** : choisir des revêtements de sol perméables

### 3. PRÉSERVER LES ÉQUIPEMENTS PRIVÉS DE PUISAGE D'EAU

**Orientations de l'AVAP** : maintien du patrimoine lié à l'eau (puits, pompes, citernes anciennes) – implantation des citernes dans le volume bâti ou à l'arrière des parcelles ou sous terre

## C - CHOIX ET JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

Le périmètre de l'AVAP proposé est issu des réflexions menées lors des réunions du groupe de travail et de la commission locale de l'AVAP durant l'étude. Outre les décisions prises sur les orientations présentées ci-dessus, d'autres choix ont été effectués sur la définition du périmètre.

- Le quartier de la Croix St Jacques

Le choix a été fait de ne pas intégrer dans le périmètre de l'AVAP le secteur de la Croix Saint-Jacques. Ce quartier présente des constructions récentes (deuxième partie du XXe siècle). Le choix a été fait de concentrer l'objet de l'AVAP sur la bâti ancien. Ce secteur induit des enjeux liés à la protection des vues sur et du centre-ville. Des prescriptions sur la hauteur et la couleur/texture des parements extérieurs des bâtiments situés dans cette zone sont incluses dans le PLU en révision.

- Zone résidentielle au nord de la gare

Il est proposé d'intégrer dans le périmètre de l'AVAP uniquement le secteur regroupant un grand nombre de maisons de villégiature. Les maisons d'intérêt patrimonial, situées en dehors de cette zone, sont protégées dans le PLU au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

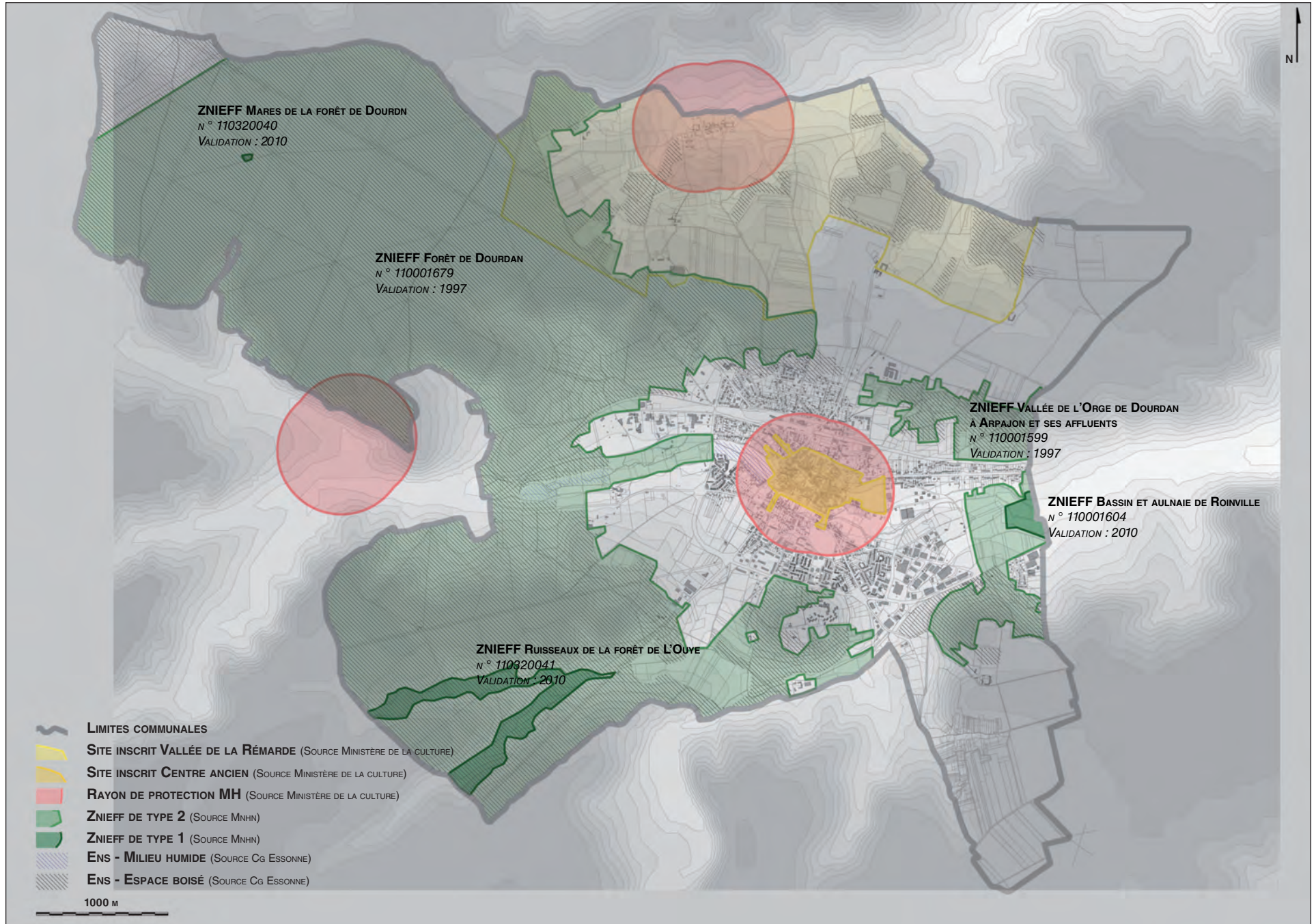
- Les forêts domaniales

Les forêts domaniales ont été identifiées dans le diagnostic comme un élément patrimonial majeur du territoire communal. Ces forêts sont classées en Espaces Boisés Classés et sont gérées par l'Office Nationale des Forêts. Le choix a été fait de ne pas inclure les forêts dans le périmètre de protection de l'AVAP car leur gestion ne relève pas des compétences du STAP et cela engendrerait pour ce dernier, et pour le service urbanisme de la commune, un trop grand nombre de dossiers à gérer au quotidien. Du fait des protections déjà existantes sur les forêts domaniales, il ne paraît pas nécessaire de les intégrer dans l'AVAP.

- Les espaces agricoles

Les espaces agricoles ont été identifiés dans le diagnostic comme un élément identitaire du paysage dourdannais. Une grande partie d'entre eux est protégée par le Site Inscrit de la vallée de la Rémarde. Ces espaces ne nécessitent pas de mise en valeur et sont classés en secteur agricole dans le PLU ce qui garantit leur destination. Le choix a donc été fait de ne pas les intégrer dans le périmètre de l'AVAP à l'exception de l'entourage immédiat de chaque hameau ou des coteaux boisés.

## 2 - PLANCHE DE SYNTHÈSE DU PATRIMOINE RECONNU



3 - PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

