

Révision de l'Aire de mise valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Dourdan (91)

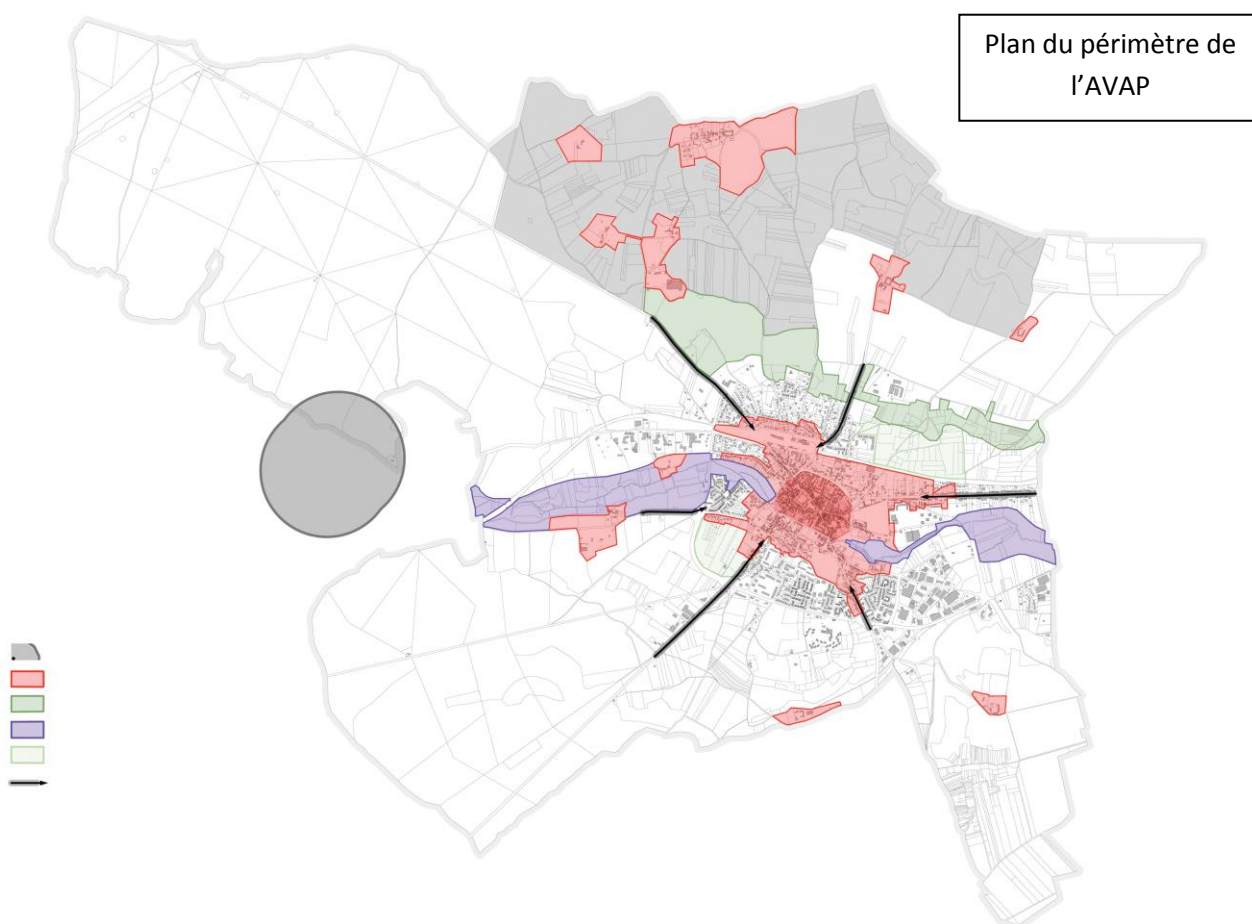
Note d'incidence sur l'environnement dans le cas de la procédure d'examen au cas par cas des documents de planification

1. Présentation synthétique 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 monuments historiques (MH), 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.

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.

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



1. Présentation de l'AVAP de Dourdan

L'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de Dourdan a été créée par délibération municipale le 7 février 2014. Un diagnostic a été réalisé qui a permis de fixer les enjeux de cette AVAP sur le territoire dourdannais.

A / Introduction : Synthèse des composantes patrimoniales

- *Planche de synthèse des composantes patrimoniales à l'échelle du territoire communal*
- *Planche de synthèse des composantes patrimoniales à l'échelle de la ville*

B / Des enjeux paysagers liés aux qualités du site

- *Document graphique de synthèse des enjeux paysagers*
1. Maintenir la ville dans son écrin boisé
 2. Préserver l'identité du plateau
 3. Révéler le paysage de la vallée de l'Orge
 4. Préserver les liens de la ville avec le paysage de Dourdan
 5. Conforter la continuité des cheminements entre les différentes entités paysagères

C / Des enjeux urbains liés à l'embellissement de la ville

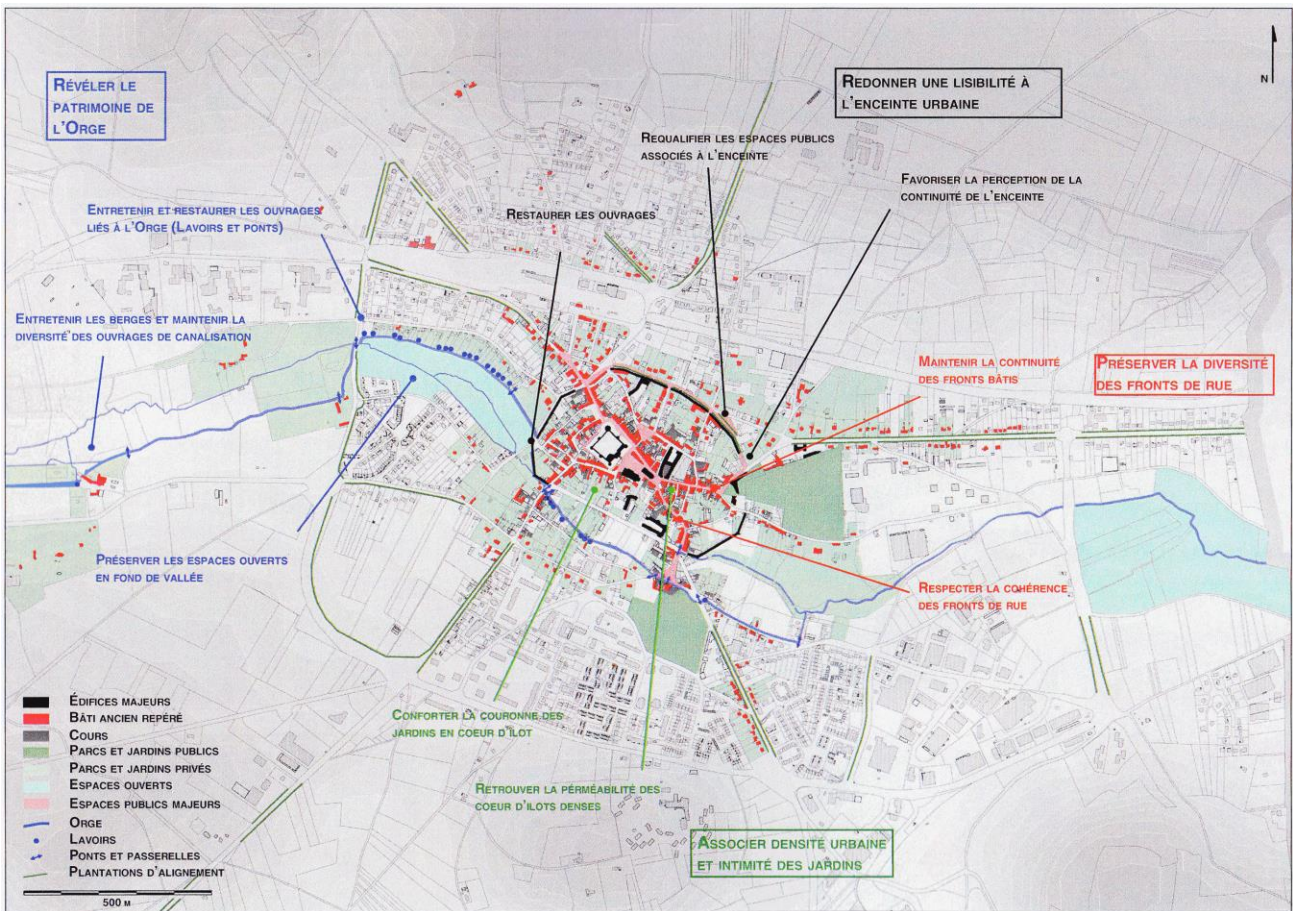
- *Document graphique de synthèse des enjeux urbains*
1. Redonner une lisibilité à l'enceinte urbaine
 2. Préserver la diversité des fronts de rue
 3. Associer densité urbaine et intimité des jardins
 4. Requalifier les espaces publics

D / Des enjeux architecturaux et environnementaux liés à l'amélioration du bâti ancien

1. Accompagner les transformations du bâti ancien
 2. Entretien et restaurer le bâti ancien
- *Planche de proposition des enjeux liés au périmètre de l'AVAP*

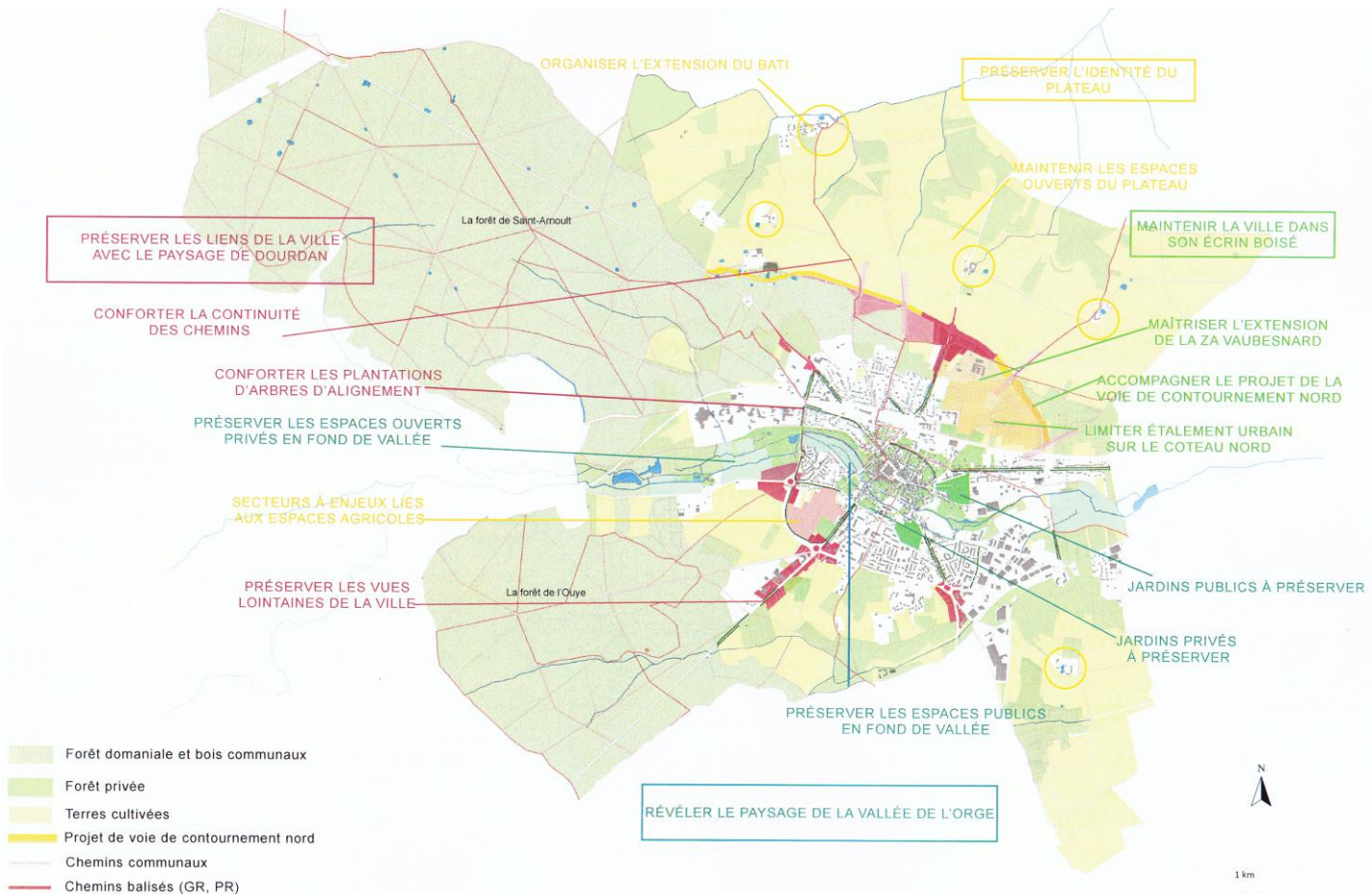
E / Compatibilité avec le PADD

1. Compatibilité avec le PADD et justification des orientations et du périmètre de l'AVAP
2. Planche de synthèse du patrimoine reconnu
3. Proposition de périmètre de l'AVAP



Ci-dessus : Planche de synthèse des enjeux urbains

Ci-dessous : Planche de synthèse des enjeux paysagers



Lors de la phase d'élaboration de l'AVAP, ce document de planification a été dispensé d'évaluation environnementale (DECISION AVAP 91-001-2013 du 6 août 2013). Les objectifs de l'AVAP présentés dans le rapport de présentation initial n'ont pas été modifiés lors de la révision. Le périmètre est resté également identique.

2. Calendrier et objectifs de la révision

La commune de Dourdan a engagé par délibération n°DEL2014126bis du 21 novembre 2014, une procédure de révision de son Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) aujourd'hui nommée Site patrimonial remarquable.

En parallèle a été lancé en 2014 la révision du Plan local d'urbanisme (PLU).

La procédure a été lancée avant le vote de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine instaurant les Sites patrimoniaux remarquables. Comme prévu par cette loi (dispositions transitoires – article 114), c'est la législation antérieure, relative aux AVAP, qui continue d'être suivie tout le long de cette révision.

Une commission locale SPR a été créée comme le prévoit la loi. Elle a été réunie à quatre reprises entre décembre 2018 et juin 2019. Elle a exprimé un avis favorable sur le projet de révision de l'AVAP lors de sa dernière réunion le 18 juin 2019.

Les raisons qui ont prévalu au lancement de cette révision sont présentées en détail dans le nouveau rapport de présentation ainsi que la note de compatibilité avec le PADD du PLU en révision. L'objectif principal est de rendre l'AVAP compatible avec les projets d'urbanisation portés par la municipalité notamment deux projets structurants que sont la densification de certains cœurs d'îlots du centre ancien et la création d'une nouvelle zone de logements dans le secteur du Puits des champs. Cette révision est également présentée comme une occasion de pallier les erreurs et coquilles relevées au fur et à mesure de l'utilisation des différents documents et les manquements dans certaines règles. Afin de déterminer avec précision les modifications à apporter, un bilan de la mise en application de l'AVAP entre mars 2014 et décembre 2017 a été dressé.

3. Les modifications apportées au règlement

La révision de l'AVAP est l'occasion d'apporter des compléments sur le contenu des règles. Ces compléments sont de plusieurs natures et répondent à différentes préoccupations. Il s'agit d'ajustements dans l'écriture de certaines règles et de création de nouvelles afin de remédier aux différents manquements de l'actuel règlement de l'AVAP révélés par le bilan établi par les services communaux.

Ces compléments portent principalement sur l'architecture des constructions neuves, les murs de clôtures et les constructions annexes dans les jardins.

Par ailleurs des réponses ont été apportées aux demandes concernant l'identification des jardins, la constructibilité dans les jardins et l'urbanisation du secteur du Puits des champs.

L'identification des jardins

Concernant les jardins et les règles afférentes, celles-ci ont été regroupées dans une seule partie afin de lever toutes les ambiguïtés qui pouvaient subsister liées notamment à l'éparpillement des règles dans plusieurs parties du règlement antérieur.

L'urbanisation du Puits des champs

Il n'est pas apparu nécessaire de compléter la règle concernant l'urbanisation du secteur du Puits des champs au regard du projet d'aménagement qui s'avère être compatible avec la règle actuelle, ce dernier respectant les protections relatives aux sentes, espaces boisés, jardins familiaux et cônes de vue existants sur ce secteur.

La constructibilité dans les jardins

Les règles précises et claires sur l'extension et la surélévation du bâti existant et l'insertion des constructions neuves établies pour chacun des secteurs urbanisés permettent d'encadrer sans ambiguïté la constructibilité des jardins. A ces règles s'ajoutent les bandes de constructibilité adaptées à chacun des secteurs et différenciées dans le centre ancien en fonction des îlots.

Enrichissement sur les espaces publics et le développement durable

D'autres compléments ont été apportés et sont le reflet de la prise en considération de plus en plus prégnante des préoccupations environnementales.

Ces compléments figurent dans une partie du règlement consacré à l'intégration du développement durable dans les aménagements urbains et portent sur les objectifs suivants:

- Renforcer la place du végétal et de la biodiversité
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Adapter la ville aux changements climatiques en limitant les îlots de chaleur
- Gérer les ressources naturelles en améliorant la gestion de l'eau: puits, fontaines et citernes
- Adapter le matériel d'éclairage au paysage urbain et aux économies d'énergie.

Ces compléments confortent les règles sur les espaces publics qui ont été elles-mêmes développées en distinguant les différents types d'espaces publics concernés et en intégrant les questions liées à leur accessibilité avec les objectifs suivants:

- Hiérarchiser et mettre en valeur le réseau viaire ancien
- Mettre en valeur les jardins publics
- Mettre en valeur les espaces publics plantés
- Améliorer l'accessibilité pour tous aux espaces publics.