

Département de l'ESSONNE

République Française

Arrondissement d'ETAMPES

Extrait du registre des DELIBERATIONS

Commune de **DOURDAN**

du Conseil Municipal du 17 septembre 2020

Nomenclature N° : 2

Conseillers en exercice : 33

N°DEL2020098

Présents : 31

Votants : 33

Objet : Site patrimonial remarquable - Rectification d'une erreur matérielle

Le jeudi 17 septembre 2020 à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de DOURDAN, légalement convoqué par Monsieur le Maire le 11 septembre 2020, s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Paolo DE CARVALHO, à la salle des fêtes de Dourdan.

PRESENTS : Paolo DE CARVALHO – Josépha BREBION – Rémy BRUNEL – Isabelle PRADOT – Benoît PANOT – Estelle PARANT – Mohamed MOURDI – Karina STUDER – Philippe CELESTIN – Daouda TIMERA – Murielle VIEYRA – Pascal AUDOUIN – Jean-Christophe MARMILLON – Sébastien COMBELLES – Laurent LARREGAIN – Christelle AMAND – Nadia LE BOURNOT – Marc PLISSONNEAU – Christine DOS SANTOS – Nathalie POULAIN – Nadia LOUGHSALA – Barbara FAUSSET – Maryvonne BOQUET – Gérard DIAZ – Sylvine HENDELUS – Eric POUBANNE – Olivier BOUTON – Nessa DAVRAIN – Nassima SEMSARI – Marie LEPRETRE – Fabrice BARON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSES : Maxime FAUSSET-VANNIER a donné pouvoir à Josépha BREBION, Sabrina BERSY a donné pouvoir à Mohamed MOURDI, conformément à l'article L2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

SECRETAIRE DE SEANCE : Christelle AMAND

Le conseil municipal entend l'exposé de Benoît PANOT.

Par délibération n° DEL2020012 du 26 février 2020, le conseil municipal de Dourdan a approuvé le projet d'AVAP valant Site Patrimonial remarquable (SPR), suite à la procédure de révision lancée en 2014. Il a été rappelé alors les objectifs qui ont sous-tendus cette révision. Il s'agissait notamment de compléter les mesures existantes de protection du patrimoine en créant de nouvelles règles dont la règle II.1.a. « Préserver les vues sur le château et l'église ».

Cette règle instaure des limitations de hauteur et de volumétrie pour les constructions ou les extensions de bâtiments se situant dans l'emprise des trois cônes de vue définis dans le Plan de protection et de mise en valeur des Secteurs urbanisés. L'objectif est de préserver un champ visuel assez développé et bien cadré pour permettre une visibilité et également une mise en valeur du château et de l'église en trois points stratégiques de la ville.

La localisation, la taille et l'orientation des cônes de vue ont été proposées par le bureau d'études en charge de la révision et ont été validées par la Commission locale du Site Patrimonial Remarquable réunie à six reprises durant la procédure. Les cônes de vues fixés dans le projet arrêté par délibération DEL2019082 du conseil municipal du 28 juin 2019 n'ont fait l'objet d'aucune modification suite à l'enquête publique et devraient donc en tout point être identiques à ceux approuvés le 26 février 2020.

Il a pourtant été constaté a posteriori que le cône de vue situé avenue de Châteaudun avait été modifié, modification qui entraîne un changement de la vue soumise à protection. Si des discussions ont eu lieu sur ce cône de vue lors de la Commission locale du SPR du 17 décembre 2019, cette dernière a émis un avis favorable à l'unanimité sur le maintien du cône de vue initial.

Il est donc manifeste que la modification de ce cône de vue dans le projet d'AVAP valant SPR, soumis à l'approbation du Conseil municipal le 26 février 2020, est une erreur matérielle.

En conséquence, il est proposé au conseil municipal de procéder à une rectification de cette erreur matérielle en revenant à l'état initial de ce cône de vue comme présenté dans le projet d'AVAP valant SPR arrêté le 28 juin 2019.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et notamment l'article 28 portant sur les aires de mises en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP),

Vu le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 et la circulaire du 2 mars 2012 relatifs aux Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP),

Vu la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la création, à l'Architecture et au Patrimoine (LOI LCAP) et l'article 122, 2^{ème} alinéa du II et l'article 114 du II (mesures transitoires),

Vu le décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 janvier 2020, modifié suite aux remarques de Monsieur le Préfet en date du 17 septembre 2020,

Vu l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), valant Site Patrimonial Remarquable en date du 7 février 2014 mis en révision générale par délibération n° DEL2014126 du 21 novembre 2014,

Vu la délibération n°DEL2014-126 bis du conseil municipal du 21 novembre 2014 engageant une procédure de révision générale de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP),

Vu la délibération n°DEL2019080 du conseil municipal du 28 juin 2019 relative à l'arrêt du projet d'AVAP valant Site patrimonial remarquable et du bilan de la concertation

Vu les avis favorables de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable du 18 juin 2019 et du 28 janvier 2020,

Vu l'accord du préfet du département de l'Essonne

Vu la délibération n°DEL2020012 du conseil municipal du 26 février 2020 relative à l'approbation du projet d'AVAP valant Site Patrimonial Remarquable

Vu l'avis de la commission «Aménagement du territoire et développement économique» du 2 septembre 2020,

Considérant qu'il convient de rectifier l'erreur matérielle relative à la modification du cône de vue situé avenue de Châteaudun,

Considérant que cette rectification ne porte aucunement atteinte à l'économie du projet d'AVAP valant SPR et consiste à se conformer à l'avis exprimé de manière unanime sur ce cône de vue lors des différentes étapes de la procédure de révision,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- **de rectifier** le cône de vue de l'avenue de Châteaudun afin de revenir au cône de vue initial défini dans le Plan de protection et de mise en valeur des Secteurs urbanisés du projet d'AVAP valant SPR arrêté le 28 juin 2019 tel qu'il sera annexé à la délibération ;
- **de dire** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- **de dire** que la présente délibération sera exécutoire à compter de l'accomplissement des mesures de publicité.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour Extrait Conforme

Le Maire

Paolo DE CARVALHO

Acte rendu exécutoire :

- **Publié le :** 25 SEP. 2020

- **Transmis au représentant de l'Etat**



De Carvalho



SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

**RÉVISION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE**

DIAGNOSTIC PATRIMONIAL ET URBAIN, ACCOMPAGNÉ D'UNE ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

**Dossier soumis à l'approbation du
Conseil municipal**

2020

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

SOMMAIRE

I/ MORPHOLOGIE ET COMPOSANTES PAYSAGÈRES DU SITE P 3

SITUATION GÉOGRAPHIQUE	P 4
SITUATION GÉOMORPHOLOGIQUE ET GÉOLOGIQUE	P 5
HYDROGRAPHIE ET RELIEF	P 7
RÉPARTITION DES GRANDES AIRES DE VÉGÉTATION	P 9

II/ ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL P 11

PÉRIODE ANTIQUE	P 14
PÉRIODE MÉDIÉVALE	P 16
PÉRIODE XVI ^{ÈME} -XVIII ^{ÈME} SIÈCLES	P 18
PÉRIODE 1734 - 1828	P 21
PÉRIODE 1828 - 1882	P 24
PÉRIODE 1882 - 1968	P 26
PÉRIODE 1968 - 2012	P 28

III/ LA VALLÉE DE L'ORGE P 31

A/ L'ORGE ET SES ABORDS P 32

<i>L'ORGE NATURELLE</i>	P 32
LES FONTAINES BOUILLANTES	P 32
LA PRAIRIE DU POTELET	P 33
LA FOSSE CORNILLIÈRE	P 34

<i>FRANCHIR L'ORGE</i>	P 35
LES PONTS ET PASSERELLES	P 35

<i>CANALISER L'ORGE</i>	P 37
-------------------------------	------

<i>TIRER PARTI DE L'ORGE</i>	P 39
LES MOULINS	P 39
LES LAVOIRS ET ABREUVOIRS	P 41
LES JARDINS	P 43

B/ LA VILLE P 49

<i>DÉFINIR LES LIMITES DE LA VILLE</i>	P 50
--	------

ENTRÉES DE VILLE / VUES REMARQUABLES	P 50
LES FORTIFICATIONS	P 54

<i>ACCÉDER ET CIRCULER DANS LA VILLE</i>	P 57
LE RÉSEAU VIAIRE	P 57
LES ESPACES PUBLICS	P 60

<i>HABITER LA VILLE</i>	P 74
LA COMPOSITION PARCELLAIRE	P 74
LES FRONTS BÂTIS	P 78
LES CŒURS D'ÎLOT.....	P 81
LES MURS DE CLÔTURE	P 83
LE BÂTI	P 86

IV/ LES ESPACES AGRICOLES P 101

<i>UTILISER ET CULTIVER LA TERRE</i>	P 102
--	-------

<i>SE DÉPLACER SUR LES ROUTES ET CHEMINS</i>	P 106
--	-------

<i>HABITER LES ESPACES AGRICOLES</i>	P 108
HAMEAUX ET FERMES	P 108

V/ LES ESPACES BOISÉS..... P 118

<i>LA FORÊT</i>	P 119
-----------------------	-------

<i>LES CHEMINS</i>	P 121
--------------------------	-------

<i>LE BOISEMENT DU COTEAU NORD</i>	P 122
--	-------

VI/ ANALYSE ENVIRONNEMENTALE P 125

<i>LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DU BÂTI</i>	P 127
---	-------

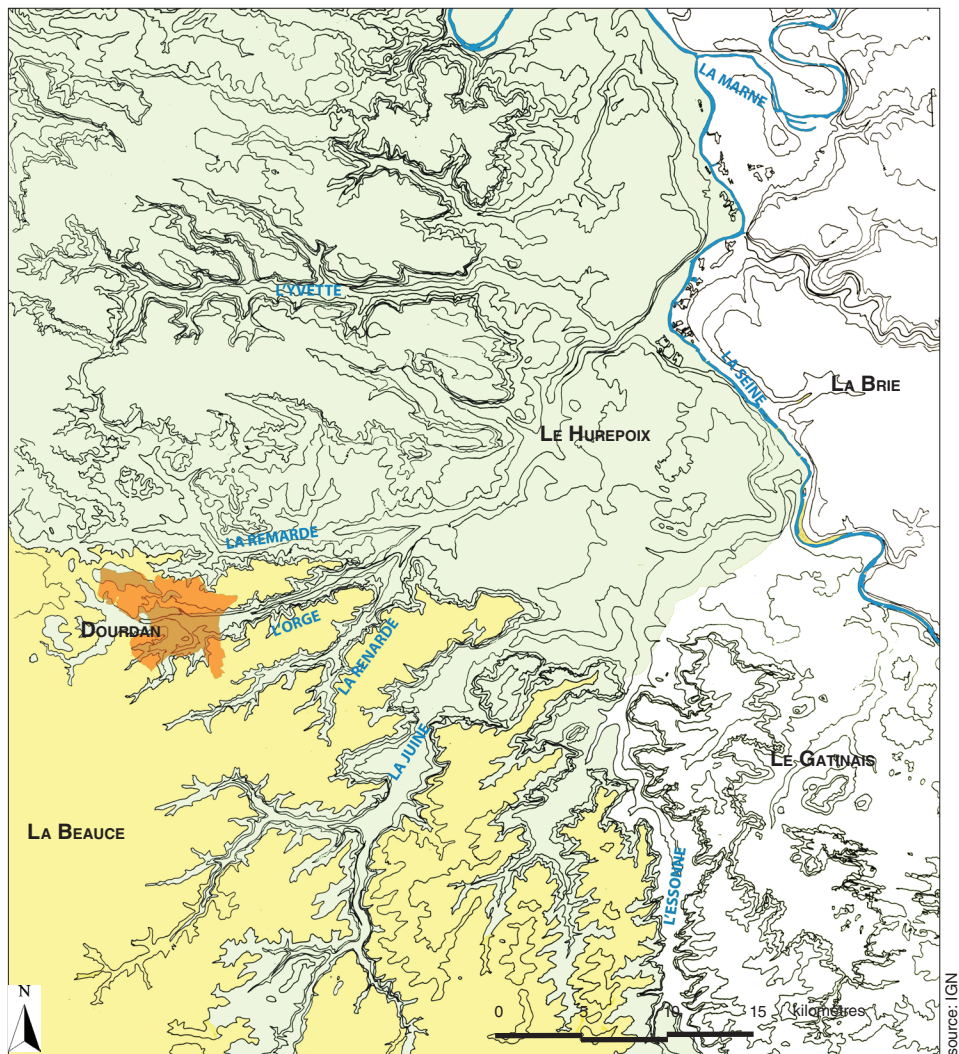
<i>LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DES ABORDS DU BÂTI</i>	P 183
--	-------




MORPHOLOGIE ET COMPOSANTES PAYSAGÈRES DU SITE

ORIGINES DE L'IMPLANTATION DE LA VILLE

MORPHOLOGIE ET COMPOSANTES PAYSAGÈRES DU SITE DE DOURDAN

SITUATION GÉOGRAPHIQUE



-  Aire d'étude commune de Dourdan
-  Le Hurepoix
-  La Beauce



source: photo : Alexandre Morette-Bourny

La vallée de l'Orge ici à Dourdan, fait partie du Hurepoix, région naturelle qui regroupe un ensemble de vallées boisées et urbanisées.



La Beauce, plateau céréaliier limoneux et très fertile. Les horizons sont très dégagés.

Le territoire de Dourdan se situe à la convergence de deux régions naturelles le Hurepoix au Nord et la Beauce au Sud. La ville rassemble sur son territoire des paysages qui annoncent les plateaux beaucerons et un paysage de vallée boisée et urbanisée du Hurepoix.

Le Hurepoix

Le Hurepoix est un ensemble de vallées affluentes à la rive gauche de la Seine.

Il s'agit ici de la vallée de l'Orge, vallée principale dans laquelle Dourdan s'est installée.

Cette grande rivière prend sa source à Saint-Martin-de-Brétencourt à quelques kilomètres dans les Yvelines et se jette à Athis-Mons dans la Seine.

La partie Nord du territoire communal bascule vers la vallée de la Remarde, rivière qui se jette dans l'Orge au niveau d'Arpajon. Plus au Sud on retrouve la vallée de la Renarde, vallée sèche affluente à la vallée de l'Orge.

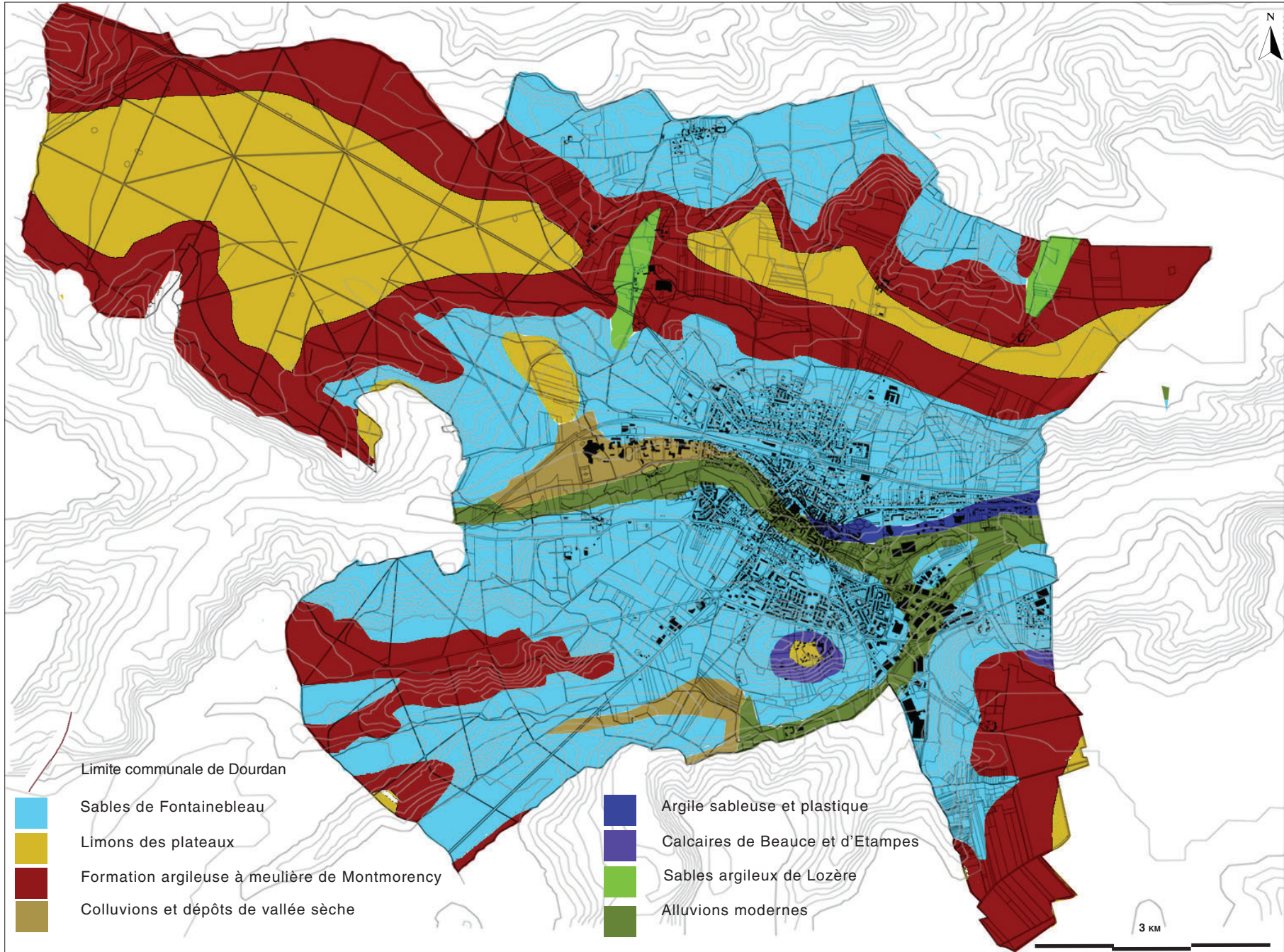
Le Hurepoix propose donc des paysages de vallées boisées et urbanisées, avec des séquences intermédiaires de petits plateaux bordés de lisières boisées.

La Beauce

Au Sud de la ville se situe ce vaste plateau calcaire recouvert par des limons profonds et fertiles. Les paysages beaucerons sont caractérisés par leurs vastes étendues planes et ouvertes, des horizons dégagés et lointains. La fertilité des sols a induit la monoculture céréalière.

MORPHOLOGIE ET COMPOSANTES PAYSAGÈRES DU SITE DE DOURDAN

SITUATION GÉOMORPHOLOGIQUE ET GÉOLOGIQUE



source: BRGM et cadastre

MORPHOLOGIE ET COMPOSANTES PAYSAGÈRES DU SITE DE DOURDAN

SITUATION GÉOMORPHOLOGIQUE ET GÉOLOGIQUE

Le territoire de Dourdan se situe donc à la convergence de ces deux régions naturelles la Beauce au Sud et le Hurepoix au Nord qui déterminent également des formations géologiques profondes et superficielles différentes.

Cette géologie a été déterminante pour l'histoire de l'implantation de la ville et influe encore bien évidemment sur l'occupation des sols. Cette géologie s'exprime également dans l'architecture, les murs et les sols de la ville.

Concernant le Hurepoix, les rivières ont creusé le plateau et mis à l'affleurement des roches plus anciennes.

On trouve, une formation limoneuse (en jaune sur la carte) au Nord de la vallée de l'Orge, elle concerne une partie du plateau. On notera la présence sur cette partie limoneuse d'une grande partie de la forêt de Saint-Arnoult.

On trouve également entourant la ville des formations d'argile à meulière. La meulière a été beaucoup utilisée pour la construction des maisons, des murs de clôture et aussi des remparts.

On trouve ensuite des sables de Fontainebleau (datant d'environ 30 millions d'années). La quasi totalité de la ville se situe sur ses formations.

Par endroit ces sables se sont consolidés et se sont transformés en grès. Cette dernière a également été utilisée sur Dourdan comme matériau de construction.

En aval de Dourdan le long des cours de l'Orge et de la Rémarde des terrains plus anciens, sont formés de craie et de silex. Ces silex étaient utilisés dès la préhistoire. Ils ont été retrouvés sur les premières implantations humaines de la ville.

A noter également un banc d'argile sableuse et plastique qui explique le nombre important de poteries trouvées sur les sites archéologiques.



LA MEULIÈRE

“La meulière est une roche de couleur beige à rouille, plus ou moins caverneuse, formée entièrement de silice. C'est une roche secondaire, c'est à dire qui s'est formée aux dépens d'une formation préexistante. La meulière résulte en général de la silicification d'un calcaire lacustre. Elle tire son nom des meules des moulins pour la fabrication desquelles elle était utilisée car elle ne laisse pas s'échapper de grains à l'usure, à la différence du grès. C'est un excellent matériau de construction, à la fois extrêmement solide, insensible à l'altération de l'eau de pluie, imperméable et poreux. La meulière constitue de ce fait un isolant thermique et phonique.”

Extraits de “Promenade géologique à Dourdan» BRGM éditions

Le rocaille dans le pilier, cette technique date de la fin du XIX^{ème} siècle et début du XX^{ème} siècle. Il consiste en un parement composé d'un assemblage de petites pierres de meulière de couleurs vives avec un mortier coloré.

LE GRÈS

“Le grès est une roche sédimentaire détritique (formée par l'accumulation de débris), résulte de l'accumulation de grains de sables (généralement du quartz). La circulation de fluides soude parfois ces grains, le sable devient alors un grès. Selon la qualité de la cimentation, le grès est plus ou moins dur. Quand le grès est pur, il est blanc. Selon le type et la qualité des pigments inclus (oxyde de fer...)il prend une couleur jaunâtre, rouille....”

Extraits de “Promenade géologique à Dourdan» BRGM éditions

Les pavés en grès des rues et places du centre-ville de Dourdan sont aussi une expression de la géologie locale. Des gresseries étaient situées à Saint-Chéron et Roinville.

LE CALCAIRE

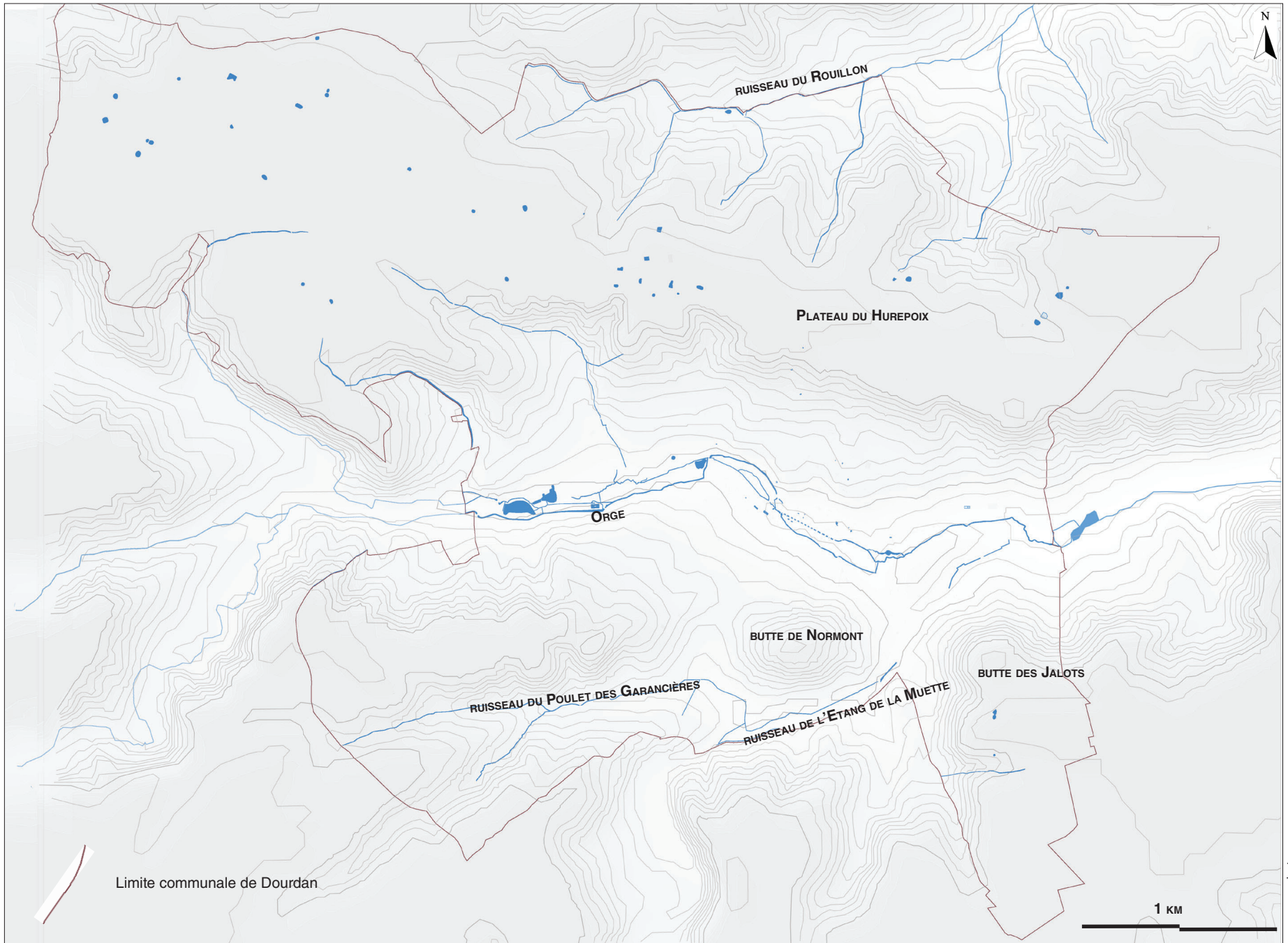
“Le calcaire fait partie de la grande famille des roches sédimentaires. Ces roches se forment par l'accumulation de particules plus ou moins fines déposées en milieu marin ou lacustre. Les sédiments peuvent être constitués par l'accumulation de coquilles et squelettes d'organismes qui se sédimentent, et/ou par des précipitations chimiques liées à l'activité d'organismes vivants (bactéries, algues, etc...) Roche de dureté variable, elle est utilisée soit à l'état brut, sous forme de moellons ou de pierre de taille, soit pour la taille des sculptures plus fines.”

Extraits de “Promenade géologique à Dourdan» BRGM éditions

Les murs des remparts construits au XVI^{ème} siècle sont édifiés à partir d'un matériau composite de taille et de formes hétérogènes. On y distingue des blocs de silex et de meulière, des moellons de calcaire et de grès sont également visibles.

MORPHOLOGIE ET COMPOSANTES PAYSAGÈRES DU SITE DE DOURDAN

HYDROGRAPHIE ET RELIEF



MORPHOLOGIE ET COMPOSANTES PAYSAGÈRES DU SITE DE DOURDAN

HYDROGRAPHIE ET RELIEF

L'Orge est un élément fondateur de l'implantation humaine sur ce territoire. Les premières traces de la ville ancienne se situent sur une petite excroissance du coteau Sud à la rencontre de l'Orge et du ruisseau du Poulet des Garancières.

L'Orge prend sa source effectivement à Saint-Martin de Brétencourt dans les Yvelines à quelques kilomètres en amont.

Son cours actuel est divisé en plusieurs bras qui ont évolué largement dans le temps en fonction des différentes activités liées à l'eau qui se sont développées sur ses abords. L'énergie de l'eau a été utilisée pour les manufactures et les moulins. L'eau était également une ressource importante pour arroser les jardins, laver, et était utilisée par de nombreux artisans (tanneurs, cordeliers).

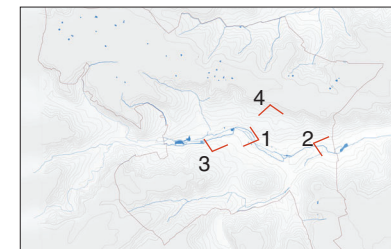
L'Orge a également été mise en scène dans les jardins. Elle a été canalisée dans les jardins classiques comme au niveau de l'ancien château du moulin du Grillon. Le cours actuel de l'Orge à Dourdan garde encore la trace de toutes ces activités et de toutes les utilisations successives de l'eau.

Les ruisseaux marquent le territoire communal au Nord avec le ruisseau du Rouillon, limite communale et affluent de la Rémarde. Une série de petits affluents perpendiculaires au Rouillon entaillent le plateau Nord. Au Sud, l'Étang de la Muette forme la limite de la commune.

Les mares sont nombreuses au Nord de la commune au niveau du plateau. Ce sont des émergences des nappes phréatiques. Elles ponctuent la forêt de Saint-Arnoult de paysages singuliers et accompagnent hameaux et fermes du plateau. Ces mares ont leur importance dans l'installation humaine du plateau. Elles garantissaient un apport d'eau nécessaire aux usages agricoles avant l'arrivée de l'eau courante.

En terme de topographie la vallée de l'Orge est caractérisée par deux coteaux dissymétriques avec une pente plus abrupte au Nord et plus douce au Sud d'un dénivelé d'environ 50 m. Cette morphologie et l'orientation résolument Est/Ouest de la vallée ont influé sur le développement de la ville qui s'est fait principalement sur le coteau Sud dans le prolongement des premières installations.

Le plateau Nord basculant lentement vers la vallée de la Rémarde est l'autre élément marquant de cette topographie. Le plateau culmine à la côte 150 et offre par sa platitude et la qualité de ses limons un site propice à l'agriculture. Deux buttes ponctuent au Sud le coteau faiblement penté, une véritable émergence la butte de Normont et une excroissance du coteau, la butte des Jalots.



L'Orge est canalisée dans le centre ville. Le Mort-Rû, bras secondaire de l'Orge, a été recouvert sur certains tronçons comme dans la rue Jubée de la Pérelle.



L'Orge à la Fosse Cornillière, serpente dans le fond de vallée. Elle retrouve ici une forme plus naturelle.



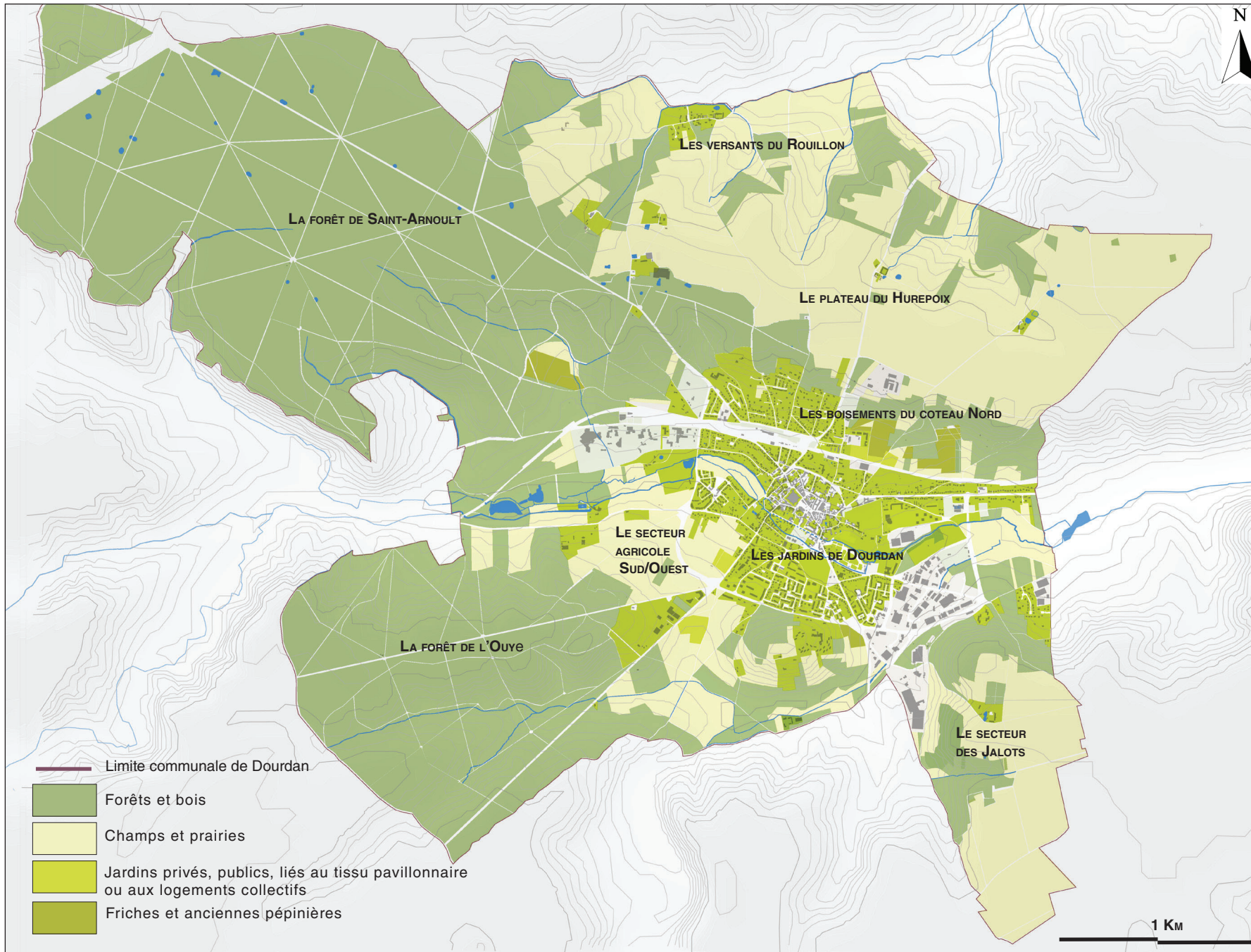
Une vue sur le coteau Nord depuis le coteau Sud au niveau de l'avenue de Chateaudun.



Une vue sur le coteau Sud depuis le haut du coteau Nord, la route de Liphard.

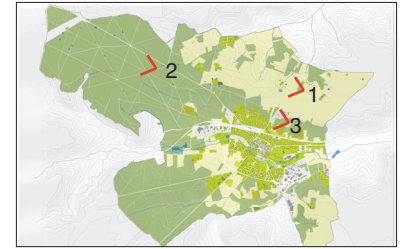
MORPHOLOGIE ET COMPOSANTES PAYSAGÈRES DU SITE DE DOURDAN

RÉPARTITION DES GRANDES AIRES DE VÉGÉTATION



MORPHOLOGIE ET COMPOSANTES PAYSAGÈRES DU SITE DE DOURDAN

RÉPARTITION DES GRANDES AIRES DE VÉGÉTATION



L'occupation végétale du sol dourdannais est liée à sa topographie, à sa géologie et aussi à son développement urbain.

Les espaces agricoles champs et prairies sont répartis en quatre grands secteurs :

- le plateau du Hurepoix, secteur céréalier à la géométrie plane. Ce paysage est ouvert, les vues sont amples, les lisières boisées des vallées ferment les horizons

- le versant de la vallée du Rouillon, aux sols plutôt argileux et reliefs tourmentés par les petites vallées affluentes au Rouillon

- le secteur du coteau Sud de la vallée de l'Orge, aux sols sableux et argileux qui jouxte la ville et la forêt de l'Ouye

- le secteur des Jalots, dans la continuité du plateau beauceron

Les espaces boisés sont répartis en trois grands secteurs :

- La forêt domaniale de l'Ouye posée sur le coteau Sud, exposée Nord au sous-sol sableux et aux micro-reliefs liés aux ruisseaux qui la traversent.

- La forêt domaniale de Saint-Arnoult, dont une partie se situe sur le sol limoneux du plateau et l'autre sur les sols sableux du coteau Nord.

- Les boisements du coteau Nord de la vallée de l'Orge, accrochés sur le coteau Nord pentu de la vallée de l'Orge.

Les jardins de Dourdan :

De par la présence de l'eau et par la nature du tissu urbain composé en grande partie de pavillons, Dourdan possède de très nombreux jardins.



Secteur céréalier du plateau du Hurepoix près de la ferme de Liphard sur les limons profonds.



La forêt domaniale de Saint-Arnoult évolue depuis 1950 vers une futaie régulière de chênes. La forêt est posée sur un sol limoneux profond dans sa partie située sur le plateau.



Les jardins familiaux près de la ligne de RER forment une transition douce entre la voie ferrée et la ville. Les jardins sont très présents à Dourdan, car l'habitat pavillonnaire représente la plus grande partie des secteurs urbanisés.

ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Les cartes d'évolution du territoire de la commune ont été dressées à partir de la documentation récoltée aux archives communales, aux archives départementales, aux archives nationales et à la bibliothèque nationale.

Les résultats de ces recherches ont permis d'aboutir à des plans d'évolution les plus précis possible mais souvent imprécis du fait de l'interprétation des documents (symbolisation, netteté photo aérienne). Ils sont donc à considérer dans leur ensemble et non comme un relevé exact de la situation de chaque parcelle.

Selon la qualité de cette documentation, des cartes ont pu être dressées soit à l'échelle de la commune, soit à l'échelle de la zone urbaine. La périodisation suivante a pu être établie:

- Période antique / occupation gallo-romaine (Petite échelle)

Sources : dossiers du SRA

- Période médiévale (Petite échelle)

Sources : dossiers du SRA et édifices existants

- Etat des lieux en 1734 (Petite et grande échelle)

Sources : Plan des forêts de Louye et de Saint Arnoult de 1734

- Période 1734 - 1828 (Petite et grande échelle)

Sources : Cadastres napoléoniens de 1824 et 1826 et Etats des sections 1828

- Période 1828-1882 (Petite échelle)

Sources : Cadastre napoléonien 1828 et matrices cadastrales

- Période 1882-1968 (Petite échelle)

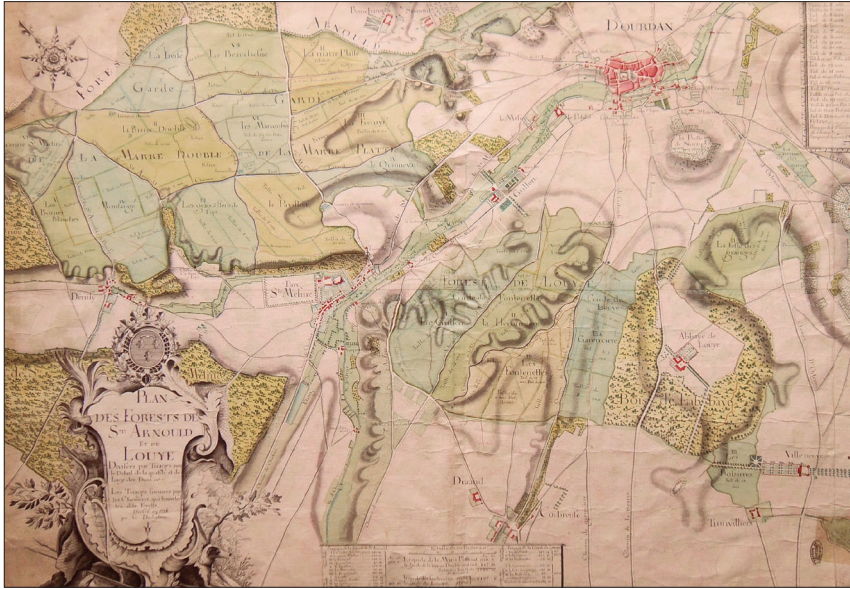
Sources : Révision du cadastre de 1968 et photos aériennes

- Période 1968 - 2012 (Petite et grande échelle)

Sources : Cadastre actuel et photos aériennes

ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL

PRÉSENTATION DE LA MÉTHODOLOGIE



PLAN DES FORÊTS DE LOUYE ET DE SAINT ARNOULT, 1734



TABLEAU D'ASSEMBLAGE DU CADASTRE NAPOLÉONNIEN, 1826



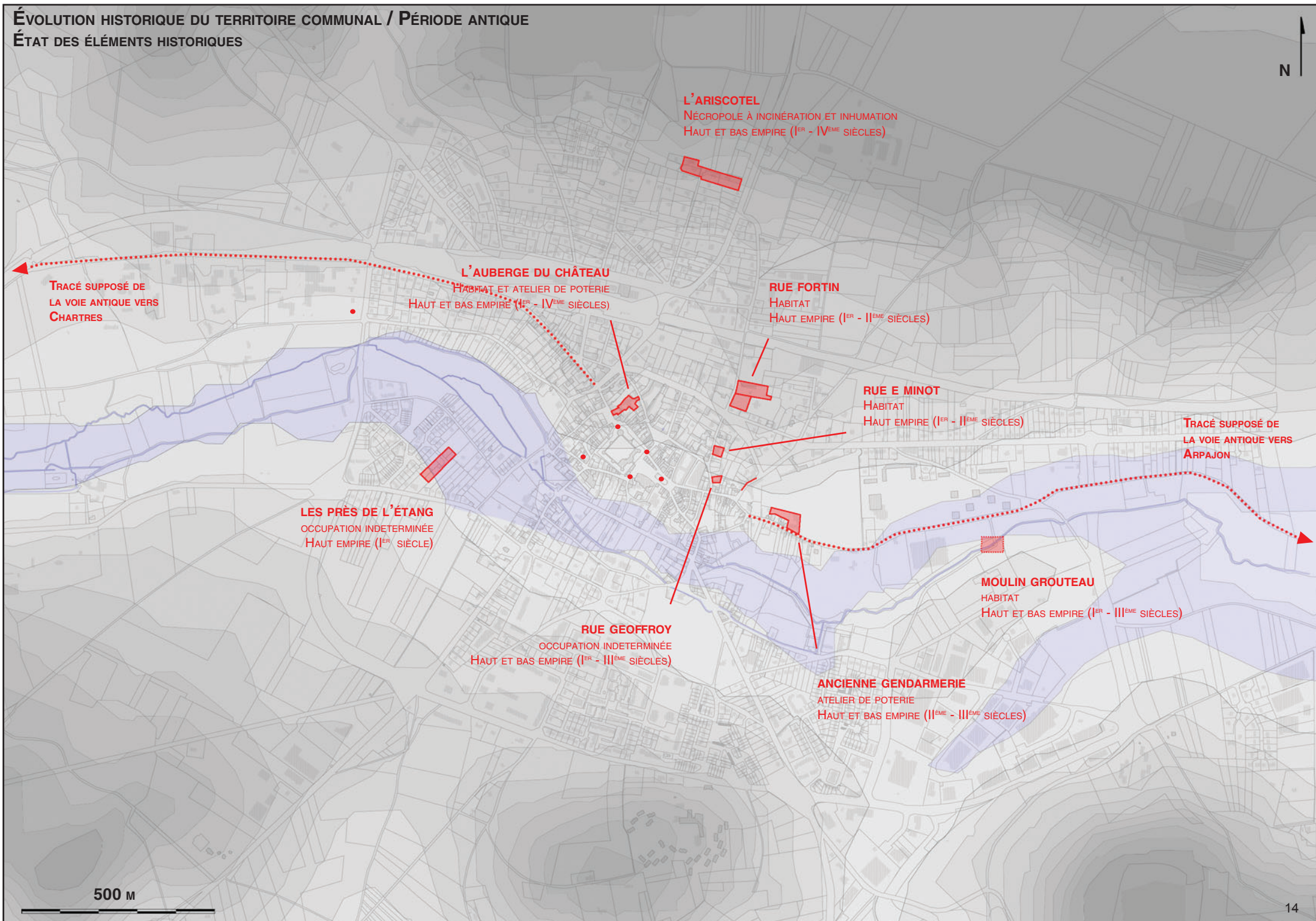
TABLEAU D'ASSEMBLAGE DU CADASTRE RÉVISÉ DE 1968



PHOTO AÉRIENNE DE 1968, IGN

ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL / PÉRIODE ANTIQUE

ÉTAT DES ÉLÉMENTS HISTORIQUES

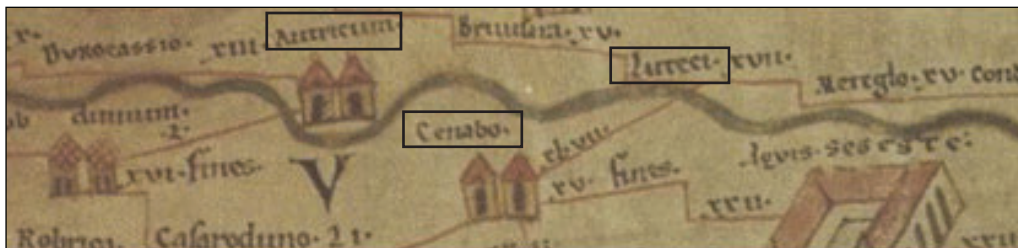


ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL / PÉRIODE ANTIQUE

ÉTAT DES ÉLÉMENTS HISTORIQUES

VOIRIE ROMAINE

D'après les recherches archéologiques effectuées dans la région autour de Dourdan et les connaissances sur l'occupation romaine de la Gaule (Table de Peutinger), il est acquis qu'une grande voie de circulation reliant Paris (Lutèce) à Orléans (Cenabum) passait par Arpajon (Chastres), à environ 18 kilomètres à l'Est de Dourdan.



EXTRAIT TABLE DE PEUTINGER (XIII^{ÈME} SIÈCLE)

Une seconde voie reliait Arpajon à Chartres (Autricum), « capitale » des Carnutes, par la vallée de l'Orge puis le plateau de la Beauce. L'existence de cette voie a été notamment attestée en 1989 [DUFAY] par la découverte de portions de voies à Ablis, puis en 2011 [GIORGI] par la découverte sur la commune de Saint Chéron, entre Dourdan et Arpajon, de plusieurs sections d'une large voie romaine.



TRACÉ PROBABLE DE LA ROUTE CHARTRES-ARPAJON

Ces travaux ont conclu que le passage de cette voie à Dourdan reprenait probablement le tracé du chemin de Grouteau en fond de vallée. Hormis la formulation de cette hypothèse aucun élément ne permet aujourd'hui de déterminer le tracé exact de cette voie sur la commune de Dourdan.

L'occupation antique à Dourdan est surtout attestée par le matériel archéologique découvert sur le territoire de la commune. Depuis le XIX^{ÈME} siècle ce matériel a été retrouvé au gré du hasard puis lors de fouilles organisées dans un premier temps par les sociétés d'histoire et d'archéologie locales puis sous la conduite du Service Régional de l'Archéologie.

Les trois principaux types de site découvert à Dourdan sont des lieux d'habitats, des ateliers de poterie et une nécropole. Ces sites sont répertoriés sur la carte présentée précédemment. On remarque immédiatement que la plupart des fouilles réalisées se concentre autour du centre ancien, ce qui s'explique probablement par la densité importante de travaux effectués dans cette zone.

La datation des sites montre que l'occupation fut probablement continue pendant la plupart de la période d'occupation romaine (I^{ER} siècle-III^{ÈME} siècle).

Nous notons ici les principaux chantiers ayant produit des renseignements sur l'occupation gallo-romaine.

QUARTIER D'HABITAT

rue Minot

Auberge du château, 1995 [CLAUDE, BOURGEOU & MUNOZ]

Moulin Grouteau, 2009 [GOHIN]



CAVE MISE À JOUR SUR LES FOUILLES DU 8, RUE E. MINOT [BOURGEOU], 1995



CAVE MISE À JOUR SUR LES FOUILLES DE L'AUBERGE DU CHÂTEAU [BOURGEOU], 1995

ATELIER DE POTERIE

La commune de Dourdan est marquée par une grande présence de tessons de céramique liés à l'activité de poterie. Cette implantation d'atelier de poterie à Dourdan se justifie par la présence de gisement d'argile élastique dans la vallée de l'Orge entre Dourdan et Roinville.

Ancienne gendarmerie, 1994 [CLAUDE, BOURGEOU & MUNOZ]

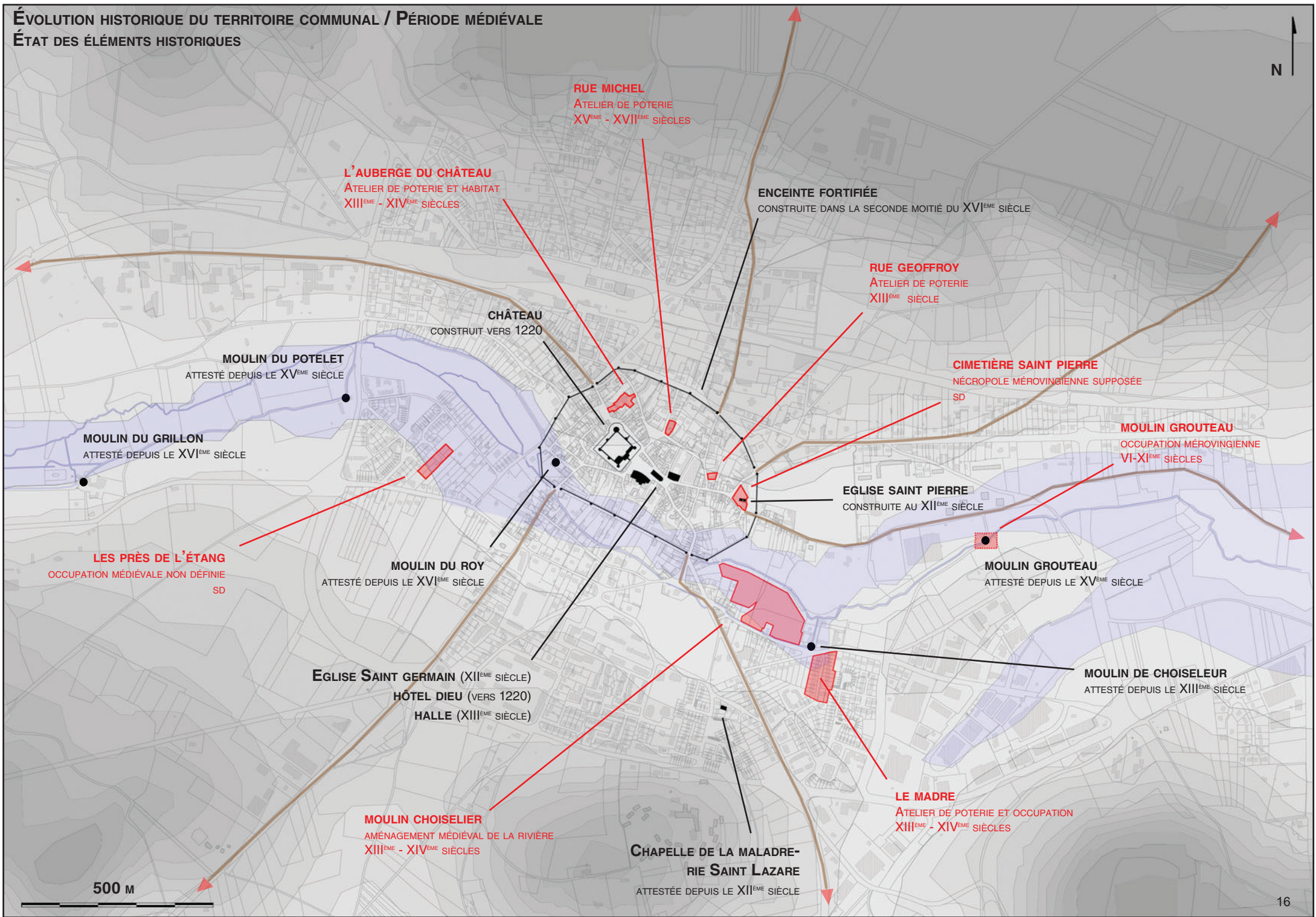
rue de Chartres – rue Debertrand, 2000 [MAC INTYRE]

NÉCROPOLE

Ariscotel

ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL / PÉRIODE MÉDIÉVALE

ÉTAT DES ÉLÉMENTS HISTORIQUES



RUE MICHEL
ATELIER DE POTERIE
XV^{ÈME} - XVII^{ÈME} SIÈCLES

L'AUBERGE DU CHÂTEAU
ATELIER DE POTERIE ET HABITAT
XIII^{ÈME} - XIV^{ÈME} SIÈCLES

ENCEINTE FORTIFIÉE
CONSTRUITE DANS LA SECONDE MOITIÉ DU XVI^{ÈME} SIÈCLE

RUE GEOFFROY
ATELIER DE POTERIE
XIII^{ÈME} SIÈCLE

CHÂTEAU
CONSTRUIT VERS 1220

CIMETIÈRE SAINT PIERRE
NÉCROPOLE MÉROVINGIENNE SUPPOSÉE
SD

MOULIN DU POTELET
ATTESTÉ DEPUIS LE XV^{ÈME} SIÈCLE

MOULIN GROUTEAU
OCCUPATION MÉROVINGIENNE
VI-XI^{ÈME} SIÈCLES

MOULIN DU GRILLON
ATTESTÉ DEPUIS LE XVI^{ÈME} SIÈCLE

EGLISE SAINT PIERRE
CONSTRUITE AU XII^{ÈME} SIÈCLE

LES PRÈS DE L'ÉTANG
OCCUPATION MÉDIÉVALE NON DÉFINIE
SD

MOULIN DU ROY
ATTESTÉ DEPUIS LE XVI^{ÈME} SIÈCLE

MOULIN GROUTEAU
ATTESTÉ DEPUIS LE XV^{ÈME} SIÈCLE

EGLISE SAINT GERMAIN (XII^{ÈME} SIÈCLE)
HÔTEL DIEU (VERS 1220)
HALLE (XIII^{ÈME} SIÈCLE)

MOULIN DE CHOISELEUR
ATTESTÉ DEPUIS LE XIII^{ÈME} SIÈCLE

MOULIN CHOISELIER
AMÉNAGEMENT MÉDIÉVAL DE LA RIVIÈRE
XIII^{ÈME} - XIV^{ÈME} SIÈCLES

LE MADRE
ATELIER DE POTERIE ET OCCUPATION
XIII^{ÈME} - XIV^{ÈME} SIÈCLES

**CHAPELLE DE LA MALADRE-
RIE SAINT LAZARE**
ATTESTÉE DEPUIS LE XII^{ÈME} SIÈCLE

500 M

HAUT MOYEN ÂGE

Au cours de la longue période d'agonie de l'empire romain depuis le IV^{ème} siècle jusqu'au V^{ème} siècle ap. JC, de nombreuses implantations humaines sont devenues précaires. Certaines ont été conservées avec néanmoins une contraction du site autour d'un point défendable, d'autres, les plus petites, ont disparu.

Il semble que le site de Dourdan ait pu se maintenir, profitant entre autre de sa situation topographique privilégiée. Une étude sur le château de Dourdan réalisée en 2011 dans le cadre du SRA [LENHARDT], a proposé pour cette période, l'hypothèse de la présence d'une motte sur l'emplacement de l'église Saint Germain, point haut d'une butte dominant la vallée de l'Orge.

Les traces archéologiques de cette occupation sont relativement rares, témoignage peut être d'un déclin relatif de la cité par rapport à la période précédente.

Joseph Guyot dans son ouvrage « Dourdan, chronique d'une ancienne ville royale », rapporte la découverte de sarcophages mérovingiens sur le site de l'ancien cimetière Saint Pierre à l'Est de la ville.

Des fouilles plus récentes, réalisées en 2009 au Moulin Grouteau [GOHIN], ont également dévoilé l'existence d'une occupation mérovingienne entre les VI^{ème} et X^{ème} siècles.

BAS MOYEN ÂGE

Les témoignages de la ville au bas Moyen Âge sont beaucoup plus nombreux.

Les deux églises paroissiales de la ville, Saint Pierre et Saint Germain, sont, semble-t-il, reconstruites également au XII^{ème} siècle. Il est très probable qu'elles remplaçaient des édifices plus anciens et sans doute plus modestes. La première a été démolie à la fin du XVIII^{ème} siècle, la seconde est encore en place mais a été largement remaniée aux siècles suivants.

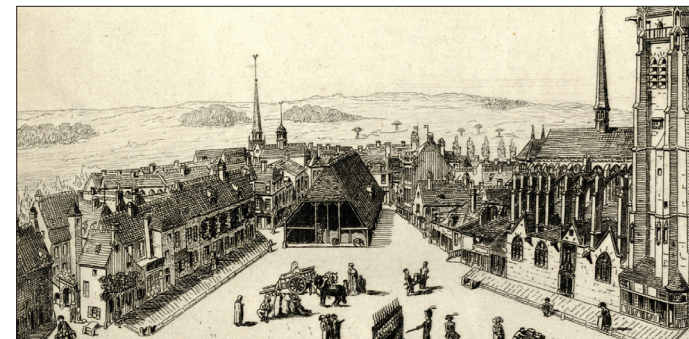
Il apparaît également qu'il existait encore une maladrerie pour lépreux à Dourdan au XII^{ème} siècle, qui selon la tradition était placée sous la protection de St Lazare. Son emplacement n'est pas précisé mais la chapelle qui la desservait existait encore au début du XX^{ème} siècle.

Au XIII^{ème} siècle, la ville va voir la construction de trois des plus importants édifices de la ville. Vers 1220, le château actuel est construit selon le plan classique des forteresses augustéennes, avec un plan carré cerné de tours aux angles et au milieu

des côtés. Il remplace probablement un édifice plus ancien dont nous avons perdu la trace. C'est aussi au XIII^{ème} siècle qu'auraient été édifiés l'Hôtel Dieu et les Halles, sur la place devant l'entrée principale du château. Ces édifices n'ont toutefois pas gardé la physionomie qu'ils avaient à cette époque.



CHÂTEAU DE DOURDAN



L'ANCIENNE HALLE MÉDIÉVALE

Le dernier édifice d'importance construit à la toute fin de la période médiévale, est l'enceinte urbaine, bâtie dans la seconde moitié du XVI^{ème} siècle. Il semble qu'il s'agit d'une création des bourgeois de la ville, pour protéger la cité des troubles occasionnés par les guerres de religion.

Du XIII^{ème} au XVII^{ème} siècle, mais particulièrement au XIII^{ème} et XIV^{ème} siècle, on a retrouvé de nombreuses traces archéologiques grâce aux recherches conduites par le SRA. On rencontre ainsi pas moins de trois ateliers de poterie à proximité du centre ancien et de la rivière, montrant ainsi que l'activité a sans doute perduré pendant le haut Moyen Âge. On retrouve également des traces d'habitat au Nord du château et des traces d'aménagement des abords de l'Orge datant des XIII^{ème} ou XIV^{ème} siècle, montrant que les liens avec la rivière étaient alors déjà un enjeu pour les habitants de l'époque.










TOUR DE L'ENCEINTE DU XVI^{ème} SIÈCLE



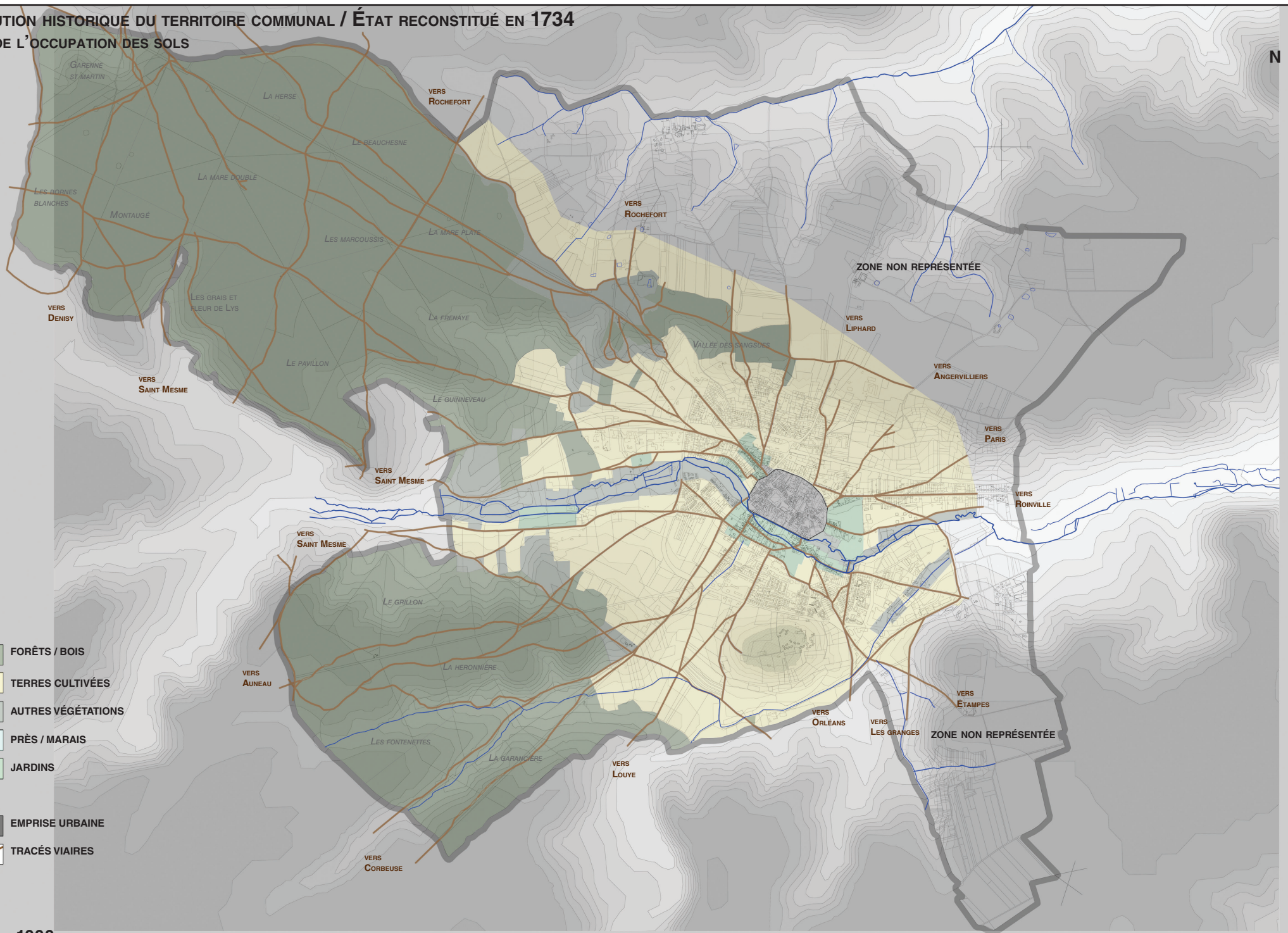
FOUR MIS AU JOUR LORS DES FOUILLES 1983-85

ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL / ÉTAT RECONSTITUÉ EN 1734

ÉTAT DE L'OCCUPATION DES SOLS

-  FORÊTS / BOIS
-  TERRES CULTIVÉES
-  AUTRES VÉGÉTATIONS
-  PRÈS / MARAIS
-  JARDINS
-  EMPRISE URBAINE
-  TRACÉS VIAIRES

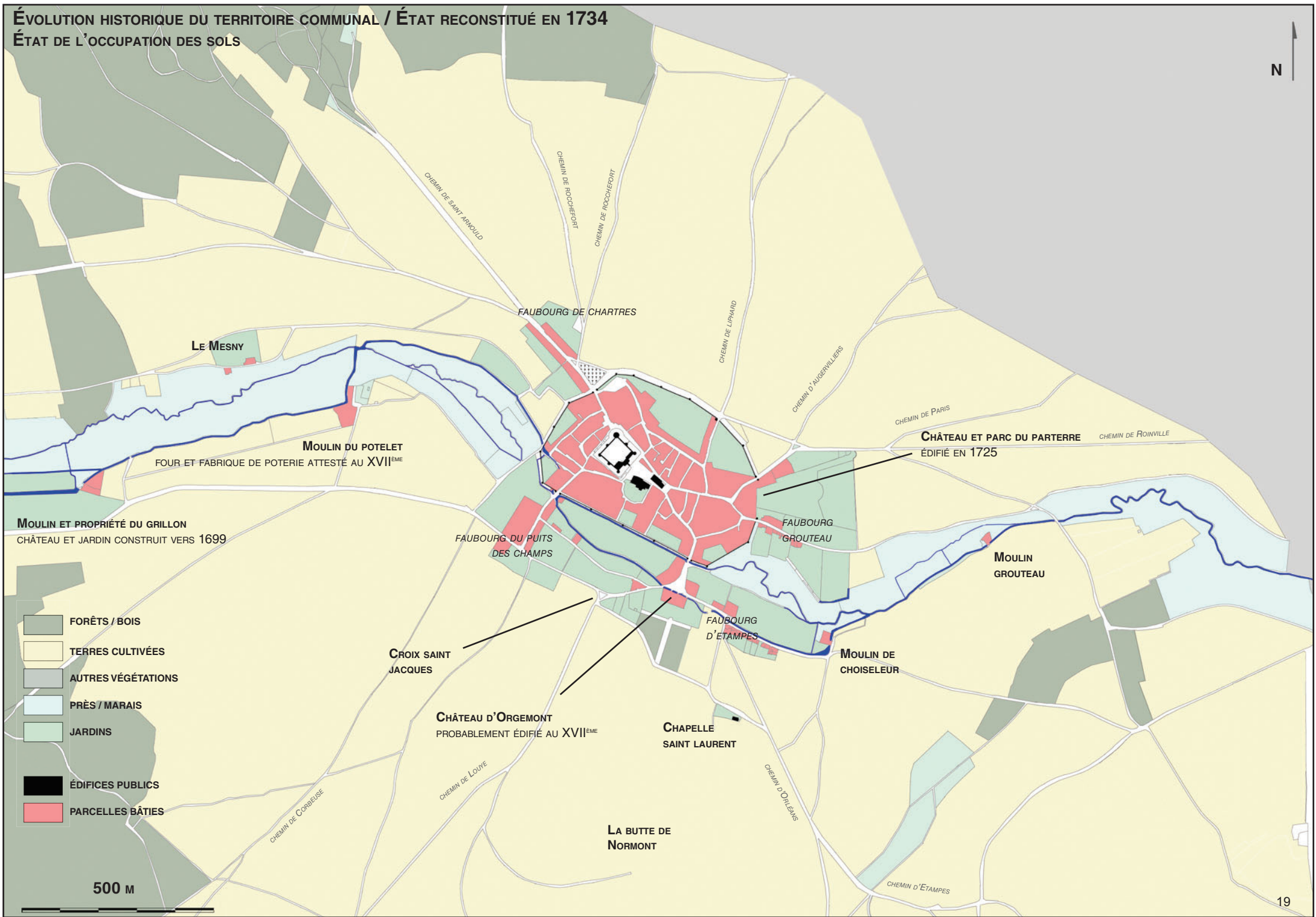
1000 M



ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL / ÉTAT RECONSTITUÉ EN 1734

ÉTAT DE L'OCCUPATION DES SOLS

N



Le territoire de la commune de Dourdan, que nous présente le Plan des forêts de Saint Arnoult et de Louye de 1734, comporte plusieurs caractéristiques importantes.

LE RÉSEAU VIAIRE

Le réseau viaire du plan à grande échelle montre avant tout le caractère concentrique des routes et des chemins reliant la ville aux bourgs et aux fermes environnantes. Quelques chemins transversaux relient ce réseau concentrique. Les tracés sont pour l'essentiel sinueux, suivant cours d'eau et relief. Pour permettre l'exploitation des parcelles forestières (triage), les forêts de Saint Arnoult et Louye disposent d'un maillage dense.

LE PAYSAGE

Le territoire est marqué par trois grandes composantes paysagères : la forêt, les terres agricoles et les prés et marais de fond de vallée. La forêt de Saint Arnoult est située sur un plateau limoneux à l'Ouest de la ville, tandis que la forêt de Louye est installée, au Sud-Ouest, dans les vallées des ruisseaux s'écoulant vers l'Orge. Les terres agricoles occupent une grande partie des versants descendant vers le fond de vallée. Elles occupent probablement aussi la partie Nord de la commune (non représentée sur la carte).

Enfin une fine bande terre de part et d'autre de l'Orge est occupée par des terres gorgées d'eau est impropres à l'agriculture céréalière.

LA VILLE ET SES FAUBOURGS

L'espace de la ville est restreint et essentiellement contenu à l'intérieur de l'enceinte fortifiée du XVI^{ème} siècle. Tout l'espace de la ville intra-muros ne semble pas occupé par des zones bâties. Quatre faubourgs sont installés aux grandes portes de la ville : Étampes, Puits des Champs, Chartres et Grouteau. L'espace à proximité immédiate de la ville est occupé par des jardins maraîchers ou d'agrément.

LES MOULINS

Sont également représentés les différents moulins présents sur le cours de l'Orge en amont et en aval de Dourdan. On en compte à l'époque cinq, répartis régulièrement le long du cours d'eau. Ils sont utilisés essentiellement pour des activités de minoterie, mais dans certains cas, comme au Potelet, de petits ateliers de fabrication sont installés pour profiter de la proximité de ces moulins (poterie).

GRANDES PROPRIÉTÉS

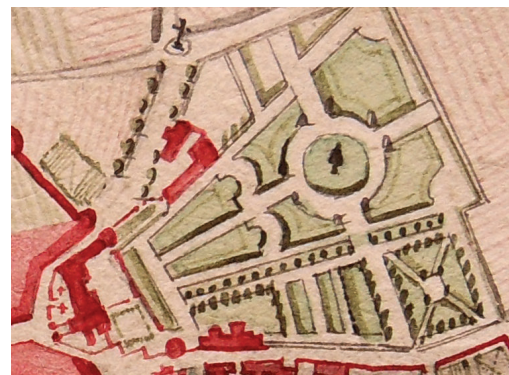
Le plan à petite échelle atteste également de l'existence d'un certain nombre de propriétés situées dans la vallée de l'Orge. Ces propriétés voient le jour à la fin du XVII^{ème} siècle et au début du XVIII^{ème} siècle. Il s'agit entre autres du château d'Orgemont, construit au XVII^{ème} siècle, du château du Grillon, édifié vers 1699 ou encore du château du Parterre, bâti à partir 1725.



LE MOULIN, LA PROPRIÉTÉ ET LE JARDIN DU GRILLON



GRAVURE REPRÉSENTANT LE CHÂTEAU DU GRILLON (1907)



LE CHÂTEAU ET LES JARDINS DU PARTERRE



LE CHÂTEAU DU PARTERRE AU DÉBUT DU XX^{ème} SIÈCLE

ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL / ÉTAT EN 1828

ÉTAT DE L'OCCUPATION DES SOLS

- FORÊTS / BOIS
- TERRES CULTIVÉES
- AUTRES VÉGÉTATIONS
- PRÈS / MARAIS
- JARDINS
- EMPRISE URBAINE
- TRACÉS VIAIRE

1000 M

RÉGULARISATION DU TRACÉ DES
ROUTES ET CHEMINS FORESTIERS

RÉGULARISATION DU TRACÉ DES
ROUTES ET CHEMINS FORESTIERS

ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL / ÉTAT EN 1828

ÉTAT DE L'OCCUPATION DES SOLS



ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL / ÉTAT EN 1828

ÉTAT DES PARCELLES BÂTIES

Le cadastre de 1828 nous permet de déterminer avec plus de précisions tant la physionomie du paysage sur l'ensemble du territoire communal que la morphologie de l'espace urbain.

LE RÉSEAU VIAIRE

Le réseau viaire a, en un peu moins d'une centaine d'années, vu son tracé profondément modifié. En premier lieu dans les deux forêts, où les tracés sinueux ont laissé place à de grandes allées rectilignes facilitant encore plus l'exploitation de la forêt. Ce changement des tracés dans les forêts a des conséquences pour le réseau de routes et chemins qui rayonnait depuis Dourdan vers la forêt. Leur tracé est interrompu au niveau de la lisière de forêt et relié par un chemin transversale. Désormais seules deux routes pénètrent dans la forêt de Saint Arnoult, et deux autres dans la forêt de Louye.

Une autre intervention a lieu sur les grandes routes reliant Dourdan aux grandes villes de la région. A proximité du centre ancien, le tracé de ces routes est régularisé, rendu rectiligne et élargi.

Le réseau viaire intra-muros a lui peu évolué.

LE PAYSAGE

Ce plan cadastral, c'est aussi la première image complète du paysage de la commune. La partie Nord de la commune est ainsi visible. Elle est occupée en grande partie par des terres cultivées au sein desquelles circulent de petits ruisseaux s'écoulant vers le Rouillon. Le long de ces petits cours d'eau, des boisements se sont développés profitant de l'humidité ainsi générée. On retrouve ce type de boisement en bord de ruisseau au Sud-est de la commune, aux Jalots et le long du ruisseau de l'Étang de la Muette.

LA VILLE ET SES FAUBOURGS

Pour cette époque nous disposons d'une très bonne précision quant au parcellaire constituant la zone urbaine. On remarque immédiatement la densité du bâti à proximité immédiate de l'actuelle place du Général de Gaulle, quand les espaces le long des remparts sont occupés par des jardins. Le caractère semi-rurale de la commune est encore largement affirmé.

Les faubourgs sont relativement développés, formés de petites parcelles et de petits bâtis, probablement d'origine rurale, entrecoupés de grandes propriétés privées et de

fermes urbaines.

On remarque déjà que certaines parties de l'enceinte de la ville sont arasées ou supprimées pour permettre certains aménagements.

LES MOULINS

Les moulins sont encore tous en place. A proximité de ceux du Potelet et du Grillon, on voit se développer des activités importantes de manufactures liées au textile ou à la brasserie sous l'impulsion de puissants notables parisiens ou locaux.



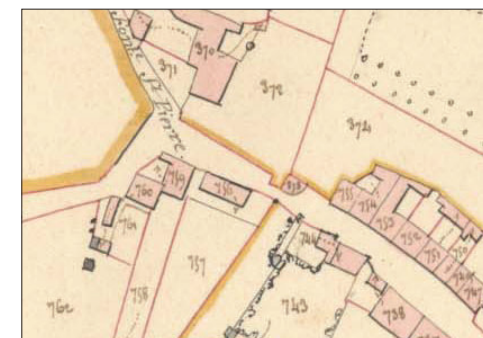
DENSITÉ URBAINE ET PARCELLAIRE LANIÉRE EN CŒUR DE VILLE



LONGUES PARCELLES AVEC JARDINS LE LONG DES REMPARTS



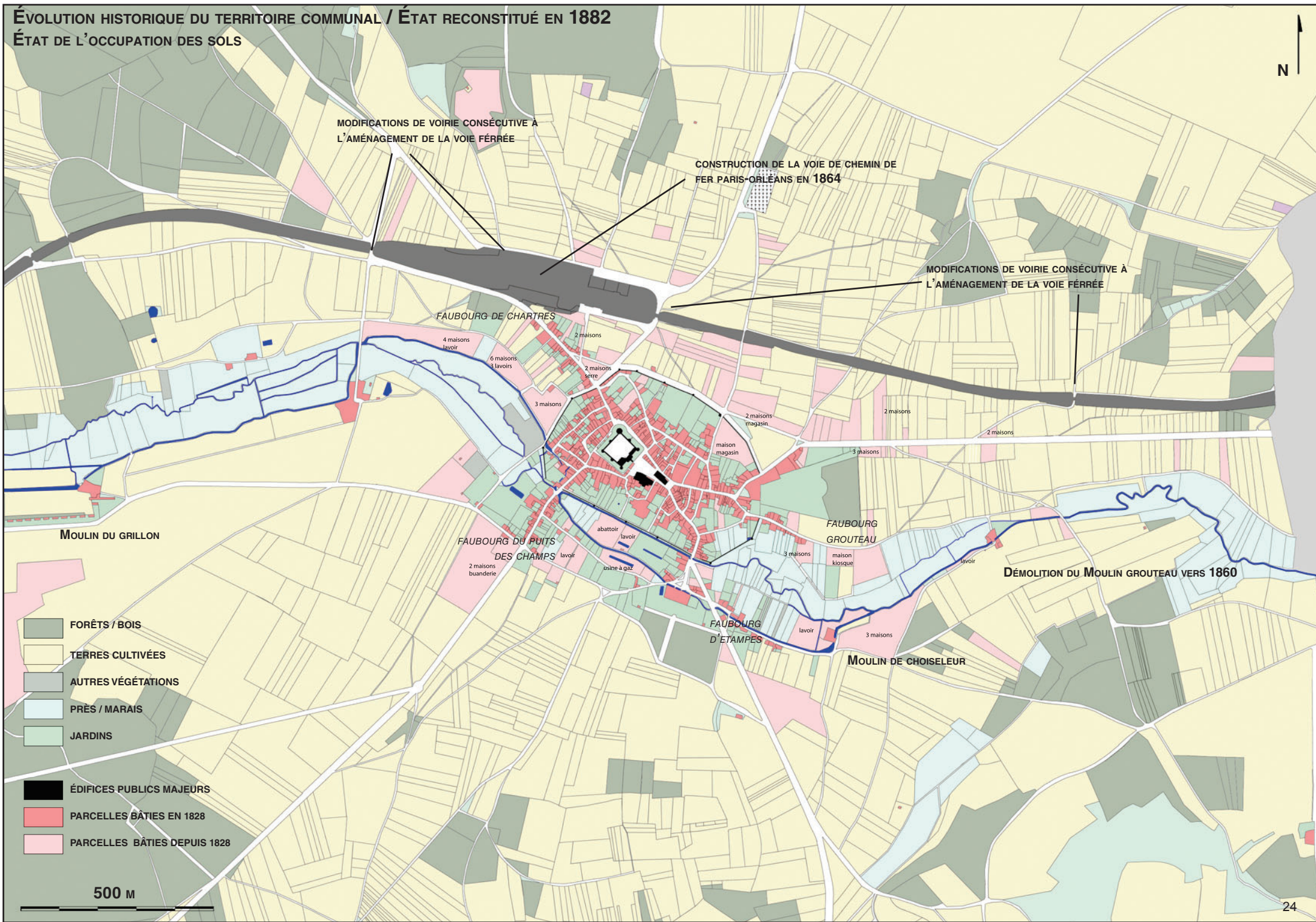
DÉTAIL DE L'ORGE ET DES SES AMÉNAGEMENTS AU CŒUR DE L'ENCEINTE URBAINE



LE FAUBOURG GROUTEAU ET SES ALIGNEMENTS DE PETITES MAISONS RURALES

ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL / ÉTAT RECONSTITUÉ EN 1882

ÉTAT DE L'OCCUPATION DES SOLS



MODIFICATIONS DE VOIRIE CONSÉCUTIVE À L'AMÉNAGEMENT DE LA VOIE FÉRÉE

CONSTRUCTION DE LA VOIE DE CHEMIN DE FER PARIS-ORLÉANS EN 1864

MODIFICATIONS DE VOIRIE CONSÉCUTIVE À L'AMÉNAGEMENT DE LA VOIE FÉRÉE

FAUBOURG DE CHARTRES

4 maisons
lavoir
6 maisons
3 lavoirs
2 maisons
terre
3 maisons

2 maisons
magasin
maison
magasin
2 maisons

2 maisons

MOULIN DU GRILLON

FAUBOURG DU PUIS
DES CHAMPS

2 maisons
buanderie

abattoir
lavoir
lavoir
usine à gaz

FAUBOURG
GROUTEAU

3 maisons
maison
kiosque

DÉMOLITION DU MOULIN GROUPEAU VERS 1860

FAUBOURG
D'ETAMPES

lavoir

MOULIN DE CHOISELEUR

3 maisons

- FORÊTS / BOIS
- TERRES CULTIVÉES
- AUTRES VÉGÉTATIONS
- PRÉS / MARAIS
- JARDINS
- ÉDIFICES PUBLICS MAJEURS
- PARCELLES BÂTIES EN 1828
- PARCELLES BÂTIES DEPUIS 1828

500 M

ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL / ÉTAT RECONSTITUÉ EN 1882

ÉTAT DES PARCELLES BÂTIES

L'état d'occupation des sols n'étant appuyé à proprement dit sur aucun plan, il est difficile d'évaluer si des changements importants ont eu lieu entre les deux dates. Cependant un événement bouleverse l'organisation du territoire communal : le chemin de fer.

LE CHEMIN DE FER

Le développement du chemin de fer qui s'intensifie en France dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle va permettre à Dourdan de connaître un nouvel élan de vitalité. L'une des priorités à l'époque était d'établir une ligne de chemin de fer reliant Paris à Tours. Un premier projet avait émergé dans la première moitié du XIX^{ème} siècle, prévoyant une ligne vers Tours via Vendôme et, notamment, Dourdan. Ce projet est finalement abandonné au profit de la ligne passant par Orléans et Blois construite en 1844.

Mais à la suite des grandes inondations de la Loire de 1854, le projet de cette ligne via Vendôme revoit le jour et finalement il finit par être lancé en 1862. La construction de la ligne et de tous les ouvrages afférents aura lieu deux ans plus tard, entre 1864 et 1865. La ligne fut ouverte en décembre 1865.

Le tracé de la ligne de chemin de fer sur la commune de Dourdan prenait la forme d'une vaste courbe aménagée dans la partie basse du Versant Nord de la vallée de l'Orge.

La gare de Dourdan est construite en même temps que la voie de chemin de fer et les ouvrages qui y sont liés.

Les conséquences de cette arrivée du chemin de fer sont profondes et lourdes.



LA VOIE DE CHEMIN DE FER



LA GARE FERROVIAIRE

LE RÉSEAU VIAIRE

Le passage de la ligne de chemin de fer au Nord du centre ancien de Dourdan va obliger la commune à une réorganisation totale de son réseau viaire. En effet les voies coupent toutes les voies Nord-Sud, montant vers le plateau agricole, les voies vers la forêt de Saint Arnoult et même la route rive gauche vers Sainte Mesme. On construit des tunnels de franchissement sur les principales routes, mais les autres sont définitivement interrompues. Après la première rupture liée à la régularisation des tracés dans la forêt fin XVIII^{ème}, c'est une deuxième rupture pour le réseau viaire.

Par ailleurs des voies de desserte de la gare sont mises en place pour accéder à la gare et au quartier voisin.



AMÉNAGEMENT DE L'AVENUE AMÉDÉE GUÉNÉE DESSERVANT LA GARE

LE BÂTI

Non seulement le chemin de fer modifie le réseau viaire ancien, mais il va, et ce de manière encore plus significative, modifier la polarité du développement urbain. A l'origine, c'est la ville intra-muros qui joue le rôle de polarisateur comme le montre la disposition des anciens faubourgs. Cette polarité change avec la gare autour de laquelle vont s'implanter une grande partie des nouvelles maisons construites à la fin du XIX^{ème} siècle. La gare se substitue au centre ancien. Symbole de ce changement, les remparts de la ville continuent à être démantelés.



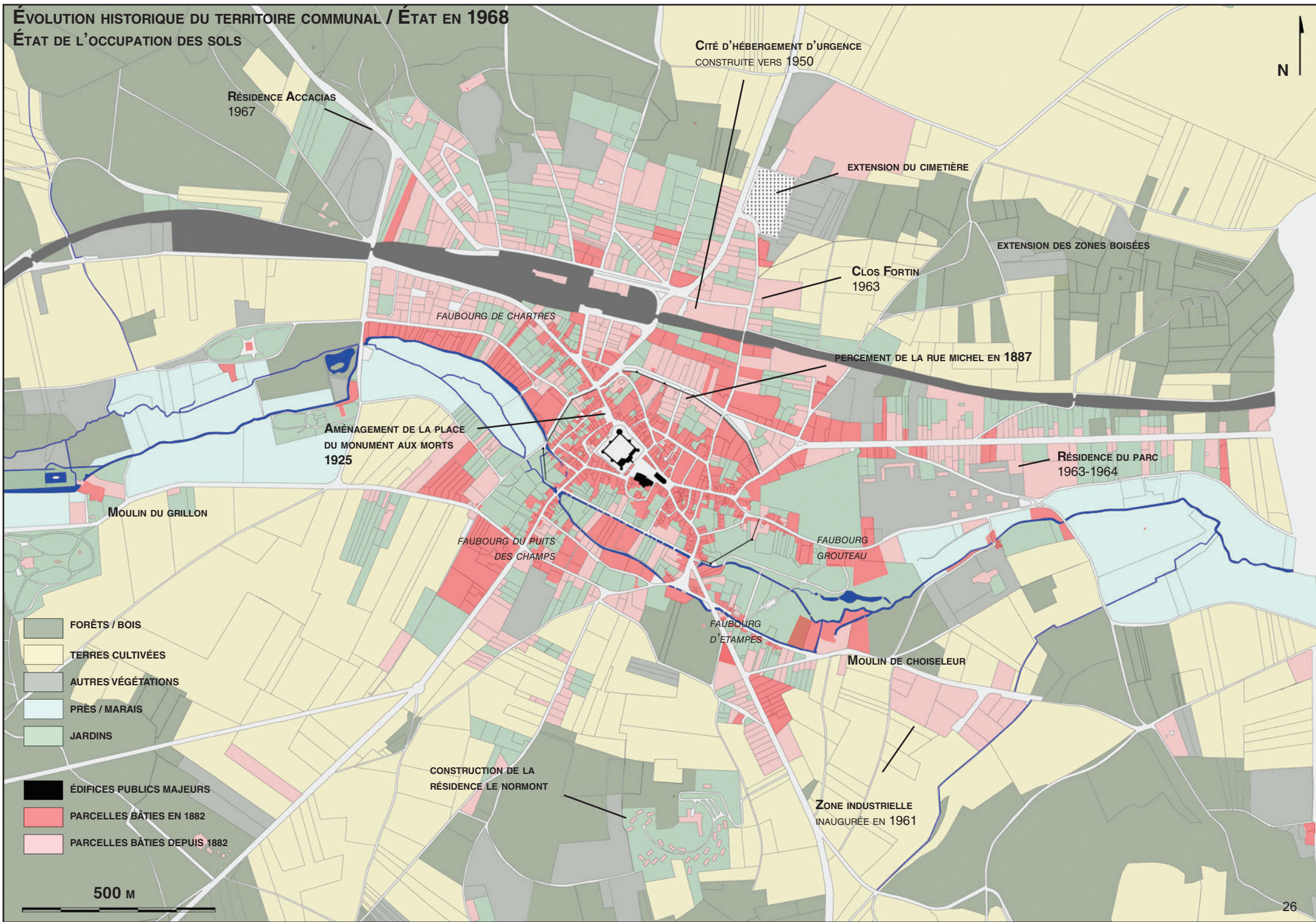
PAVILLON CONSTRUIT SUR L'AVENUE DE PARIS



MAISON CONSTRUITE SUR LA RUE BONNIVEAU

ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL / ÉTAT EN 1968

ÉTAT DE L'OCCUPATION DES SOLS



ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL / ÉTAT EN 1968

ÉTAT DES PARCELLES BÂTIES

Un peu moins d'une centaine d'années s'est écoulé depuis 1882, et pourtant cette période fut l'une des plus importantes du point de vue des évolutions amorcées à l'échelle de la commune. Si de grandes évolutions structurelles ont lieu pendant la période précédente, c'est bien le bâti qui sera le plus concerné par cette période. On peut la scinder en deux : l'avant seconde guerre mondiale et l'après guerre.

LE BÂTI DE VILLÉGIATURE ET PAVILLONNAIRE

Depuis 1882, mais surtout depuis la mise en fonctionnement de la ligne reliant Paris à Dourdan, l'urbanisation s'est réalisée selon plusieurs axes. En premier lieu le long des grandes routes vers le Sud (Étampes, Puits des Champs), puis au Sud de la Gare, dans les quartiers du Bonniveau et des Boulevards Nord, et également au Nord de la voie de chemin de fer, sur le coteau abrupt remontant vers le plateau agricole, le long des anciennes routes que la voie de chemin fer avait autrefois coupé. Ce type d'implantation est le fait d'initiative privée non concertée. Les parcelles sont plutôt grandes avec un bâti centré sur la parcelle, se composant avec les éléments du jardin.



VILLA, RUE JOSEPH GUYOT



VILLA, RUE DE L'ÉPINE BLANCHE

LE BÂTI DE LA RECONSTRUCTION

Sous l'impulsion d'élus locaux de Dourdan, et pour remédier aux graves dommages provoqués par la guerre, certains projets sont lancés dans le cadre du programme de reconstruction. Ainsi une cité d'urgence naît rue Pierre Pavard pour accueillir les personnes ayant perdu leur domicile lors du conflit.



CITÉ D'URGENCE CONSTRUIT EN 1950 RUE PIERRE PAVARD

Les projets de construction de logements collectifs à Dourdan prennent vraiment naissance au début des années 60. C'est à cette époque que furent construites la résidence du Parc et la résidence du clos Fortin. Plus au Sud, la résidence de Normont est construite des ces mêmes années, ainsi que le projet initié de lancement de la Zone industriel au Sud-est.



IMMEUBLES DE LA RÉSIDENCE DU PARC (1963)



BÂTIMENTS DU CLOS FORTIN (1963)

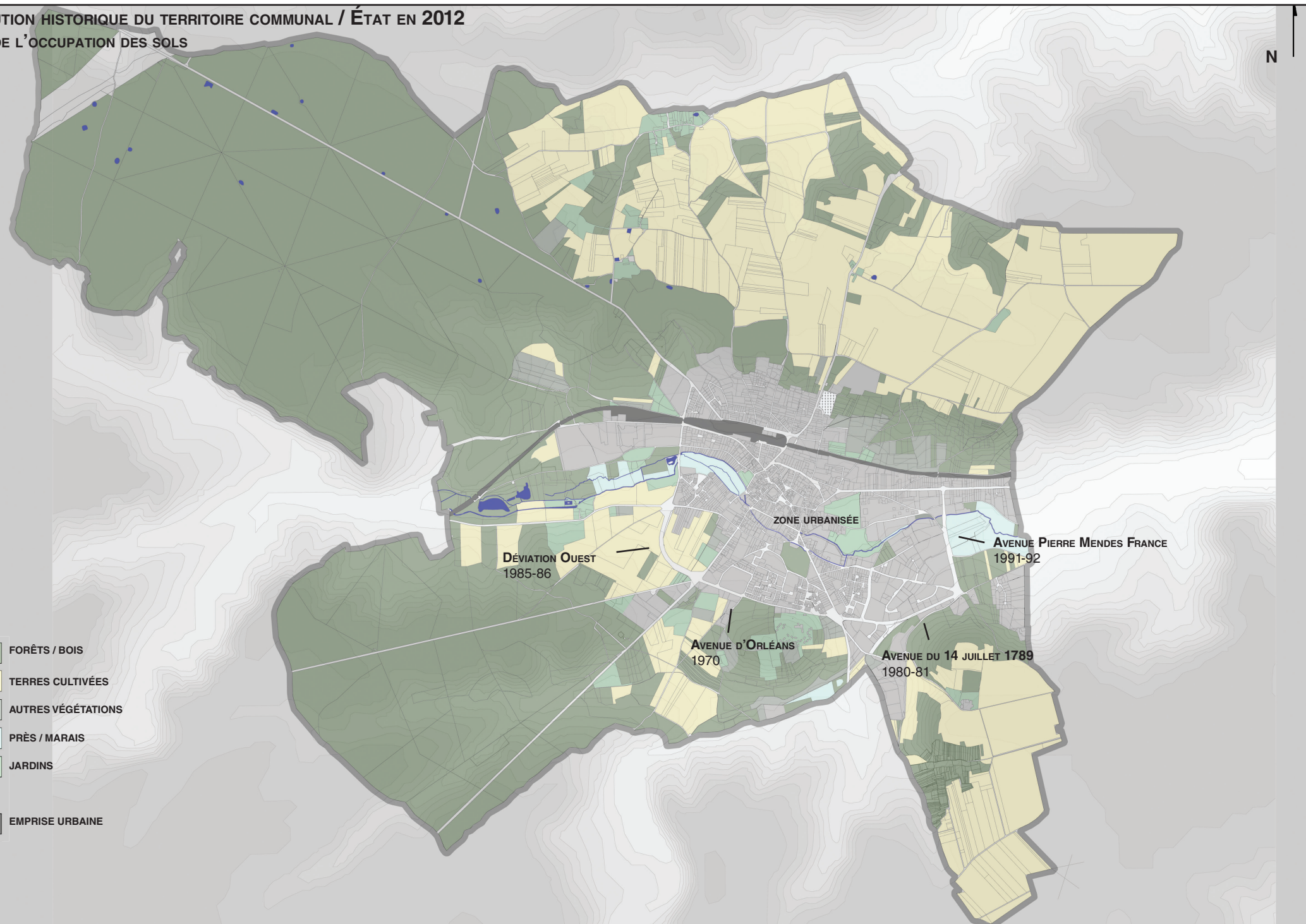
ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL / ÉTAT EN 2012

ÉTAT DE L'OCCUPATION DES SOLS

- FORÊTS / BOIS
- TERRES CULTIVÉES
- AUTRES VÉGÉTATIONS
- PRÈS / MARAIS
- JARDINS
- EMPRISE URBAINE

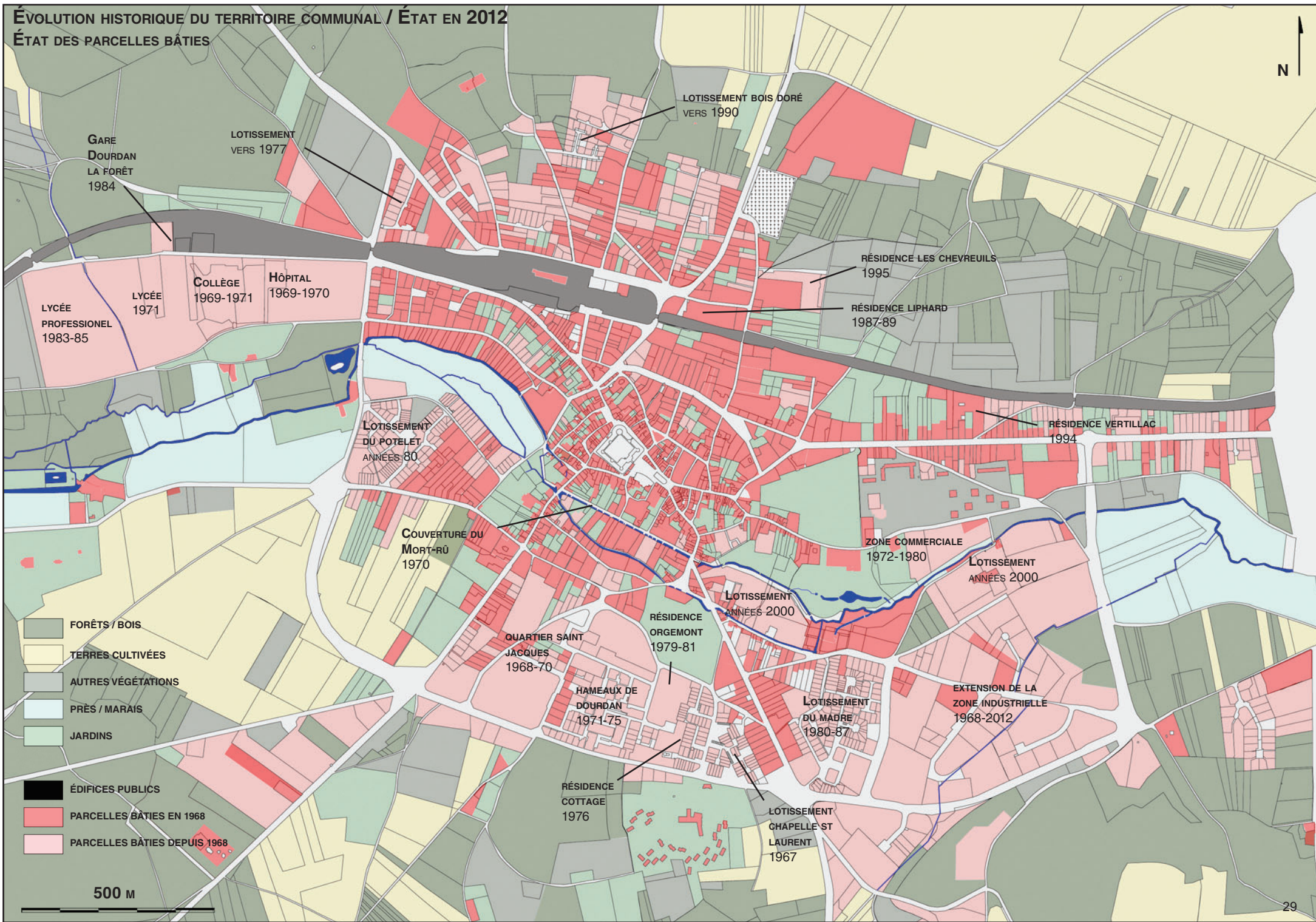
1000 M

N



ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL / ÉTAT EN 2012

ÉTAT DES PARCELLES BÂTIES



La cinquantaine d'années qui s'écoule depuis l'établissement du plan cadastral de 1968 jusqu'à nos jours est marquée par deux phénomènes : l'étalement urbain et les opérations d'urbanisme encadrées par la municipalité.

L'étalement urbain a lieu principalement dans les secteurs situés au Sud de la ville ancienne, au pied de la butte de Normont et vers les Jalots. D'autres secteurs vont néanmoins être également aménagés pendant la période, notamment autour du nouveau centre hospitalier.

DÉVIATION SUD

L'extension de l'urbanisation dans la deuxième moitié du XX^{ème} siècle s'est accompagnée de grands travaux de voirie visant à établir un contournement du centre ancien de la ville, mais également à desservir tous les nouveaux quartiers.

La réalisation de cette déviation Sud va être conduite en quatre tranches :

- 1970 : aménagement de l'avenue d'Orléans au pied de la butte de Normont entre les avenues d'Etampes et de Chateaudun
- 1980-1981 : construction de l'avenue du 14 juillet 1789 entre l'avenue d'Orléans et la Zone Industrielle
- 1985-1986 : construction du tronçon entre l'avenue d'Orléans et la rue du Potelet permettant de rejoindre la route de Sainte Mesme et le secteur de l'hôpital
- 1991-1992 : construction de la liaison entre l'avenue du 14 juillet 1789 et la route de Paris à l'Est, achevant ainsi le contournement de Dourdan par le Sud.

QUARTIER DU POTELET (1970-1985)

La constitution de ce quartier est en premier lieu due à l'implantation du nouvel hôpital. Afin de pallier à la vétusté et à l'exiguïté de l'ancien Hôtel Dieu, la municipalité décide la construction d'un nouveau centre hospitalier, inauguré en 1970. Le long de la voie de chemin de fer, une zone d'infrastructure publique va ainsi se constituer dans le prolongement du nouvel hôpital.

En 1970, on achève également la construction du nouveau collège de Dourdan remplaçant l'institution de l'avenue de Paris. En 1976, c'est au tour du lycée d'être installé dans le quartier du Potelet. Ces établissements scolaires seront complétés en 1975 par l'installation d'infrastructures sportives (stade, gymnase).

En 1983-1985, un second lycée, professionnel, est installé à la suite du premier. C'est cette même année 1985, où la décision est prise de prolonger la ligne du RER C jusqu'à la station Dourdan – la – Forêt. Cette nouvelle gare située juste en face du quartier Potelet, permettra l'accès au centre hospitalier et aux établissements scolaires

depuis le réseau de train francilien.

QUARTIER DE LA CROIX SAINT JACQUES (1968-1981)

Le vaste secteur situé entre les avenues de Chateaudun, d'Etampes et d'Orléans est encore occupé par des espaces naturels au milieu des années 60. Seules certaines parcelles situées le long des grands axes ont fait l'objet d'une urbanisation. L'occupation progressive de cet espace va se réaliser en une quinzaine d'année.

Entre 1968 et 1970, la résidence de la Croix Saint Jacques constituée d'immeubles HLM va être construite dans la partie Ouest du quartier de part et d'autre de la rue de la Croix Saint Jacques. Cette résidence pouvant héberger près de 4000 personnes avait été précédée par l'installation d'une école maternelle et primaire en 1969. Elle sera complétée par l'installation d'une petite zone commerciale dans les années qui suivent son édification.

Parallèlement à la construction de ces logements HLM, plusieurs lotissements abritant un habitat individuel vont être créés entre 1967 et 1976 :

- 1967 : lotissement de la chapelle Saint Laurent
- 1971-1975 : lotissement « Les hameaux de Dourdan »
- 1976 : lotissement « Cottage »

L'implantation de ces ensembles d'habitat individuel nécessitera la mise en place d'un réseau de voirie dense faite de petites rues et d'allées permettant de desservir toutes les maisons.

Enfin le quartier de la Croix Saint Jacques est complété en 1979-1981 par la construction de la résidence d'Orgemont constitué de 4 groupes d'immeuble implantés en face du Parc Rouillon –Lejars.

LOTISSEMENTS DU MADRE ET DU POTELET

Dans les années 80, deux lotissements de maisons individuelles voient le jour en périphérie de la zone urbaine; il s'agit du lotissement du Madre le long de l'avenue d'Etampes et du lotissement du Potelet, au Sud de la plaine du même nom.

OPERATIONS DE LOTISSEMENTS PRIVÉ(1990-2010)

Enfin dans les deux dernières décennies, plusieurs lotissements s'implantent dans des zones encore non urbanisées à proximité de l'Orge, notamment au Sud du parc de la Brousse et au Nord de la Zone Industrielle.

LA VALLÉE DE L'ORGE
L'ORGE ET SES ABORDS

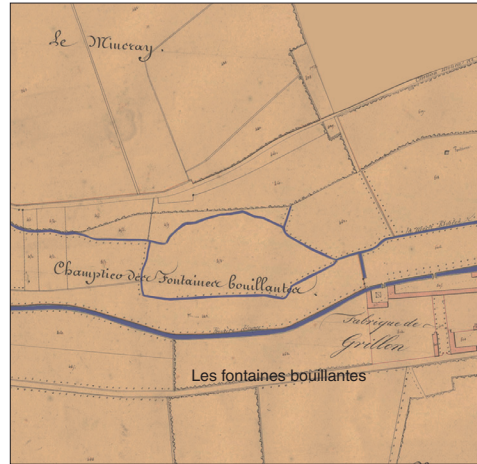
L'ORGE NATURELLE
L'ORGE AMÉNAGÉE

LA VALLÉE DE L'ORGE / L'ORGE ET SES ABORDS

L'ORGE NATURELLE : LES FONTAINES BOUILLANTES - ANALYSE HISTORIQUE ET DIAGNOSTIC



SOURCE: ARCHIVES NATIONALES



SOURCE: ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE L'ESSONNE



SOURCE: CADASTRE 2012

PLAN 1734

La Fontaine Bouillante est une source. Il existe un maillage de petits ruisseaux circulant dans le fond de vallée parallèlement à l'Orge.

C'est un paysage plutôt ouvert qui est représenté sur ce plan. Le fond de vallée est occupé sans doute par des prés inondables. Les pieds du coteau sont cultivés.

PLAN 1828

De nouveaux bras d'eau ont été créés. Le réseau de petits ruisseaux forme un maillage complexe. Le fond de vallée reste ouvert.

PLAN 2012

Les 3 étangs des Fontaines Bouillantes furent aménagés en 1952 dans la propriété de Mr Blondeau alors propriétaire du site, par une entreprise d'Orsonville. L'espace délimité par les ruisseaux et l'Orge a été creusé.

Le passage de la voie ferrée crée une sorte de pincement avec la route de Saint-Mesme.

Entre l'Orge et la route de Sainte-Mesme des boisements ont été créés.

Le site présente aujourd'hui un fort caractère boisé. Il crée une sorte de trait d'union entre les deux forêts domaniales situées sur les coteaux Nord et Sud de la vallée.

Le site appartient aujourd'hui à la ville. C'est un lieu de promenade et de pêche très prisé par les dourdannais. Il marque l'extrémité Ouest de Doudan.



Les Fontaines Bouillantes, espace naturel public. Ils ont été créés entre deux bras d'eau en 1952. Ce secteur boisé fait aussi la transition entre les deux forêts domaniales de Saint-Arnoult et de l'Ouye.

LA VALLÉE DE L'ORGE / L'ORGE ET SES ABORDS

L'ORGE NATURELLE : LA PRAIRIE DU POTELET - ANALYSE HISTORIQUE ET DIAGNOSTIC



SOURCE: ARCHIVES NATIONALES



SOURCE: ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE L'ESSONNE



SOURCE: CADASTRE 2012

PLAN 1734

Le Potelet est un lieu dit. Il est composé d'un moulin et d'une grande demeure, ainsi que d'une vaste prairie longée au Nord par l'Orge. Cette prairie vient toucher l'enceinte urbaine à son extrémité Sud/Ouest. Ces prés sont à l'emplacement de l'ancien Etang du Roi ou Grand Etang, qui fût asséché et converti en prés.

Le bras Nord de l'Orge a été canalisé pour alimenter le Moulin du Roi situé dans l'enceinte urbaine.

PLAN 1828

Le terrain de la propriété est fortement structuré par les bras d'eau. La rue du Potelet est créée. La prairie du Potelet est délimitée au Nord par un bras de l'Orge et au Sud par une sente. Au milieu de la prairie coule deux ruisseaux.

PLAN 2012

La prairie existe toujours. Elle est délimitée au Nord par le bras principal de l'Orge et au Sud par un quartier d'habitation datant du XX^{ème} siècle qui s'est installé sur un remblai en fond de vallée. La prairie est aujourd'hui un espace public entre les quartiers du coteau Nord et les quartiers du fond de vallée.

L'Orge au Nord est bordée par une série de jardins de la rue Boniveau très visibles depuis la promenade qui longe la rivière.

La Prairie du Potelet est une prairie inondable et un espace public entre deux quartiers. Elle représente un espace de respiration après la séquence sinieuse et étroite du cœur de ville. Les jardins des franges urbaines du quartier du Potelet se mêlent intimement à la végétation de la prairie, liant ainsi les espaces naturels et les espaces construits.



AVAP DE DOURDAN / PHASE A / 17 OCTOBRE 2012

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

LA VALLÉE DE L'ORGE / L'ORGE ET SES ABORDS

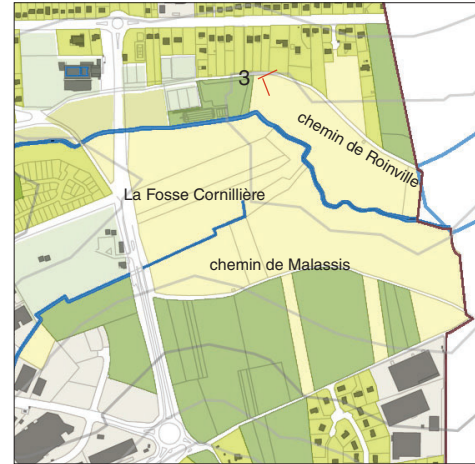
L'ORGE NATURELLE : LA FOSSE CORNILLIÈRE - ANALYSE HISTORIQUE ET DIAGNOSTIC



SOURCE: ARCHIVES NATIONALES



SOURCE: ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE L'ESSONNE



SOURCE: CADASTRE 2012

PLAN 1734

Les deux bras de l'Orge se retrouvent au niveau du moulin de Grouteau. L'Orge sort du territoire communal en passant par la Fosse Cornillière, prairie du fond de vallée. Le chemin de Roinville est déjà présent, avec ses arbres qui le bordent.

PLAN 1828

Peu de changement au cours du siècle écoulé sur cette partie du territoire. On voit nettement toujours le chemin de Roinville au Nord et le chemin de Malassis au Sud.

PLAN 2012

A l'extrémité Est du territoire communal, la pression urbaine est moins forte, l'activité agricole a perduré en fond de vallée. L'Orge serpente dans la prairie rejointe par le ruisseau de l'Étang de la Muette. Ces grandes prairies sont cadrées par deux chemins, le chemin de Roinville au Nord et le chemin de Malassis au Sud. La ville au Nord est venue jusqu'au chemin de Roinville. Depuis ce chemin souvent bordé par de hautes haies, la perception de la prairie est quelquefois difficile.



LA VALLÉE DE L'ORGE / L'ORGE ET SES ABORDS

FRANCHIR L'ORGE : PONTS ET PASSERELLES - ANALYSE HISTORIQUE

PASSERELLES PIÉTONNES

Entre le pont situé à proximité du moulin du Potelet, à la jonction des bras de l'Orge, et le pont du Puits des champs, aucun franchissement pour les véhicules n'est visible. En revanche on compte un certain nombre de passerelles piétonnes permettant de traverser notamment le bief d'aménée du moulin du Roy et le canal de décharge. Certaines de ces passerelles ont aujourd'hui disparu.



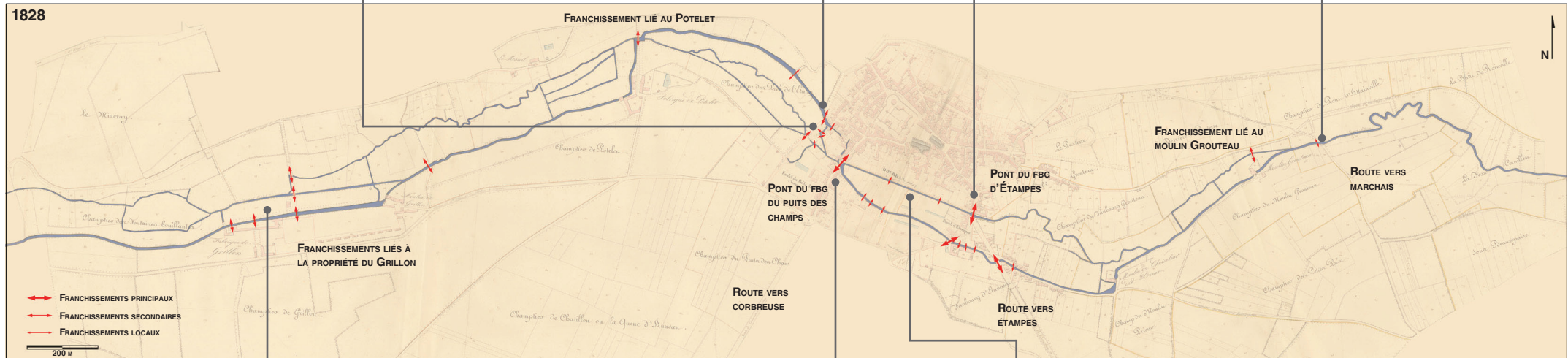
PASSERELLE DU PETIT HUIS DISPARUE LORS DE L'AMÉNAGEMENT DU BOULEVARD OUEST EN 1970.

PONT DU FAUBOURG D'ÉTAMPES

C'est l'un des deux points principaux de franchissement de l'Orge sur la commune de Dourdan. Son implantation, probablement ancienne, est liée à la présence d'une porte aménagée dans l'enceinte fortifiée. Le passage se faisait à l'origine par un gué, remplacé par un pont en bois, puis par un pont en pierre construit en 1732. Il est complété par deux ponts franchissant le bras Sud de l'Orge.

GUÉ D'ALLAINVILLE - PONT GUÉNÉE

Ce franchissement de la rivière permettait de rejoindre la route de Marchais depuis le faubourg Grouteau. Le passage se faisait à l'origine directement par le gué, puis une passerelle est édiée pour le passage des piétons. La commune de Dourdan décide la construction d'un pont en 1867 pour faciliter le passage.



PROPRIÉTÉ DU GRILLON

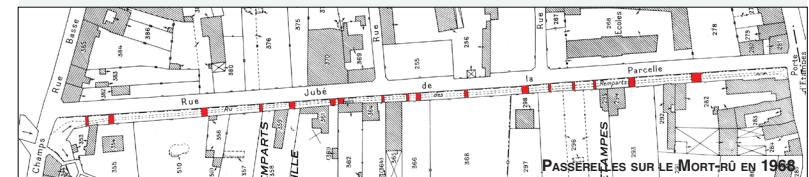
La propriété qui s'est installée à proximité du moulin du Grillon a profité des aménagements hydrauliques développés pour le moulin en implantant des jardins puis plus tard une manufacture. La présence de ces aménagements a nécessité la mise en place de franchissements sur les bras de l'Orge. En 1828, on compte pas moins de cinq ponts ou passerelles permettant de relier les différentes parties de la propriété aux deux routes menant à Sainte Mesme, rive gauche et rive droite. Une partie de ces passages a disparu avec l'abandon de la propriété au cours du XIX^{ème} siècle.

PONT DU FAUBOURG DU PUIES DES CHAMPS

Situé au débouché de l'une des portes de la ville, il constitue le second point principal de franchissement de l'Orge à Dourdan en 1828. Avant le XIX^{ème}, le passage se faisait grâce à un gué ou par une passerelle en pierre, peu commode, pour les piétons. Finalement pour pallier à ces désagréments, un large pont est édié en 1801 par Charles François Lebrun, administrateur du district de Dourdan.

PASSERELLES PIÉTONNES SUR LE MORT-RÛ

En 1828, deux passerelles sur le Mort-rû permettaient d'accéder aux petits jardins situés au pied des fortifications. Lors du démantèlement des fortifications Sud en 1905, de nombreuses passerelles furent construites pour relier les parcelles au Sud du bras de rivière à la rue Jubé de la Perelle. Ces passerelles ont disparues lors du couvrement du Mort-rû en 1970-1971.



LE PATRIMOINE LIÉ AUX PONTS ET PASSERELLES EN 2012

La commune de Dourdan a pu conserver un important patrimoine lié au franchissement de l'Orge. Quelques ouvrages présentent un bon état de conservation et une certaine visibilité depuis l'espace public. C'est le cas du pont en pierres du faubourg du Puits des Champs, ou des ponts et passerelles de la place du Chariot. D'autres ouvrages présentent un état de conservation moins satisfaisant, comme la passerelle de Boniveau ou le pont métallique de l'ancien moulin Choiseleur. Certains ponts ont subi un certain nombre d'altérations ou de modifications, comme le pont du Grillon ou le pont de la rue du Potelet. Enfin certains ponts anciens sont toujours en place et bien conservés mais leur présence est totalement dissimulée par la configuration du réseau viaire, comme pour le pont d'Étampes ou le pont au niveau du Madre. On notera pour terminer la présence de ponts anciens dans certaines parcelles privées (exemple de la propriété du Potelet), ayant gardé un état d'origine excellent grâce à leur éloignement des différents travaux d'aménagement de l'espace public.

**PONT DE LA PROPRIÉTÉ DU GRILLON
(ARCHES COMBLÉES)**



PONT ROUTIER ET PASSERELLE DE LA RUE DU POTELET



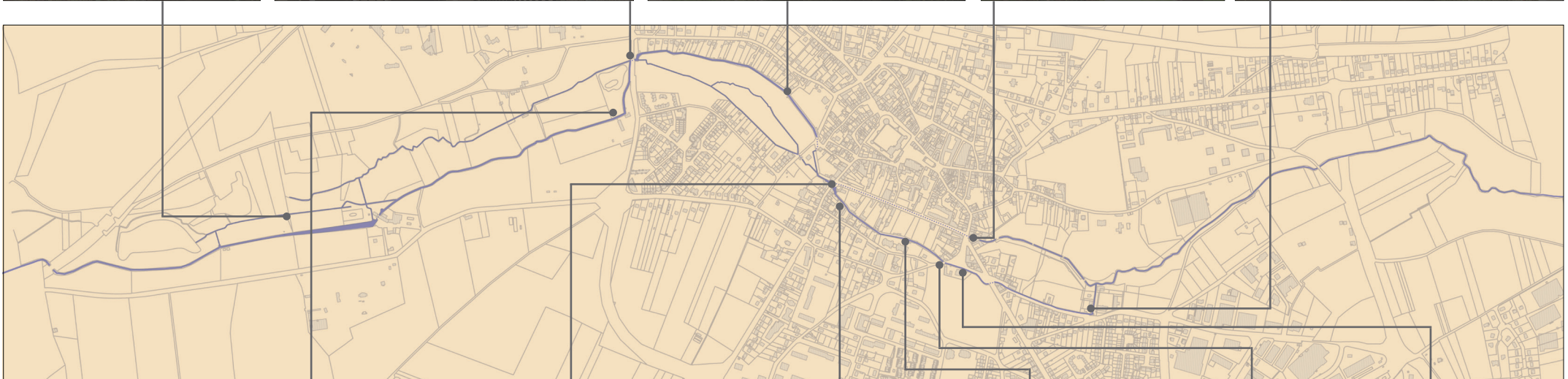
PASSERELLE PIÉTONNE DE BONNIVEAU



PONT D'ETAMPES



PONT MÉTALLIQUE DE L'ANCIEN MOULIN CHOISELEUR



PONT EN PIERRE DE LA PROPRIÉTÉ DU POTELET



**PONT EN PIERRE DU FAUBOURG DU
PUITS DES CHAMPS**



**PASSERELLES DE LA PROMENADE VENEAU
(MAUVAIS ÉTAT DE CONSERVATION DU TABLIER DE LA PASSERELLE)**



**PASSERELLE DU CENTRE CULTUREL
(RUPTURE DU PASSAGE)**



**MONTÉE ET PONT DE LA
PLACE DU CHARIOT**



**PASSERELLE DE LA
PLACE DU CHARIOT**

LA VALLÉE DE L'ORGE / L'ORGE ET SES ABORDS

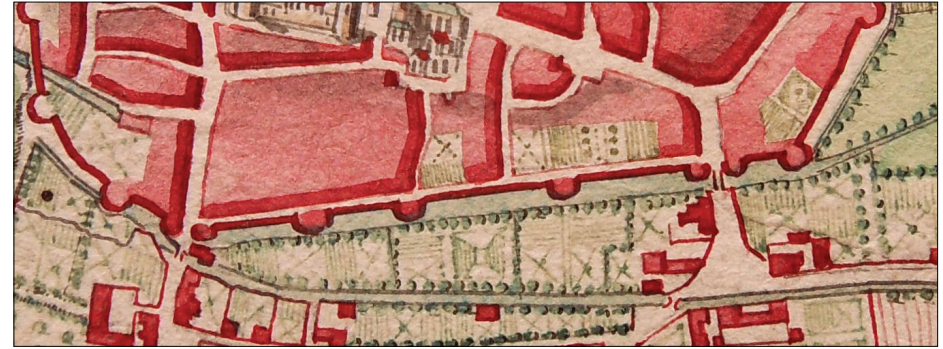
CANALISER L'ORGE - ANALYSE HISTORIQUE

LES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE L'ORGE

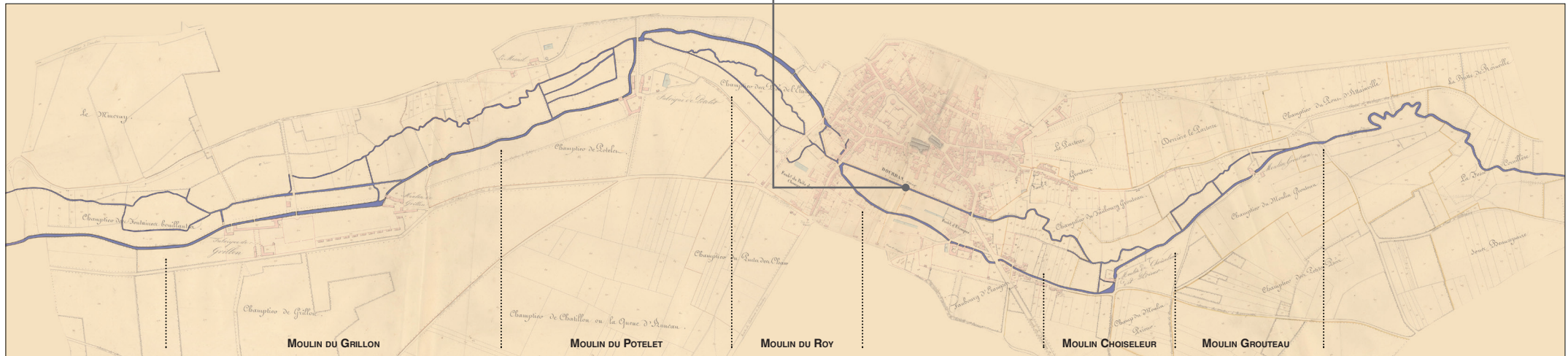
Modeler le tracé de l'Orge fut un enjeu pour les habitants de la commune de Dourdan. Cette modification du tracé d'origine est liée à l'installation des cinq **moulins** et à l'aménagement des **douves** bordant le mur d'enceinte au Sud de la ville. Il est difficile de déterminer si les canaux créés, l'ont été sur le cours d'un bras de rivière ou de manière artificielle. Ces travaux d'aménagement de l'Orge ont perduré jusqu'à nos jours.

FORTIFICATIONS DE LA VILLE

Au niveau du pont du faubourg du puits de champs, l'Orge se sépare en deux bras. Le premier part vers le Sud pour rejoindre le moulin Choiseleur, via la place du Chariot. Le second longe la section Sud des remparts de la ville jusqu'au pont du faubourg d'Étampes. Au vu de son tracé parfaitement rectiligne, il est très probable que ce bras ait été aménagé pour servir de douve au pied des remparts. Ce bras a été entièrement transformé en canalisation souterraine en 1970 pour élargir la rue Jubé de la Perelle.



BRAS DE L'ORGE AMÉNAGÉ EN DOUVE

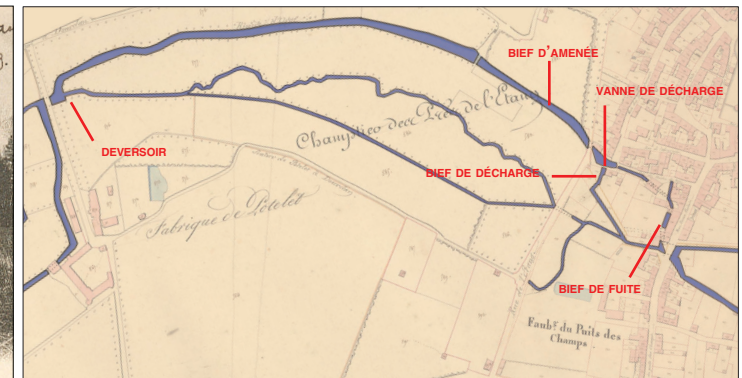


LES MOULINS

Le plan cadastral de 1828 montre cinq zones d'aménagement liées à chacun des moulins. Pour chaque moulin, un bief d'amenée permet de diriger l'eau vers le site du moulin. Une première vanne permet de réguler les débits d'eau entre bief d'amenée et cours secondaire (déversoir). Juste avant l'arrivée du bief sur le moulin, une seconde vanne de décharge permet de réguler le débit d'eau dans le moulin, le trop plein est évacué par le bief de décharge. Enfin l'eau, une fois passée dans le moulin est reconduite vers le cours de la rivière par le bief de fuite. Ce système peut être plus ou moins complet selon les moulins. Il est difficile de déterminer à quelle époque ces aménagements ont été réalisés, mais il est probable que cela ait commencé au moment de l'installation des moulins au Moyen Âge et se soit prolongé jusqu'aux XVII^{ème} ou XVIII^{ème} siècles. Lorsque les moulins seront détruits, aux XIX^{ème} et XX^{ème} siècles, la plupart de ces canalisations rendues inutiles disparaîtront.



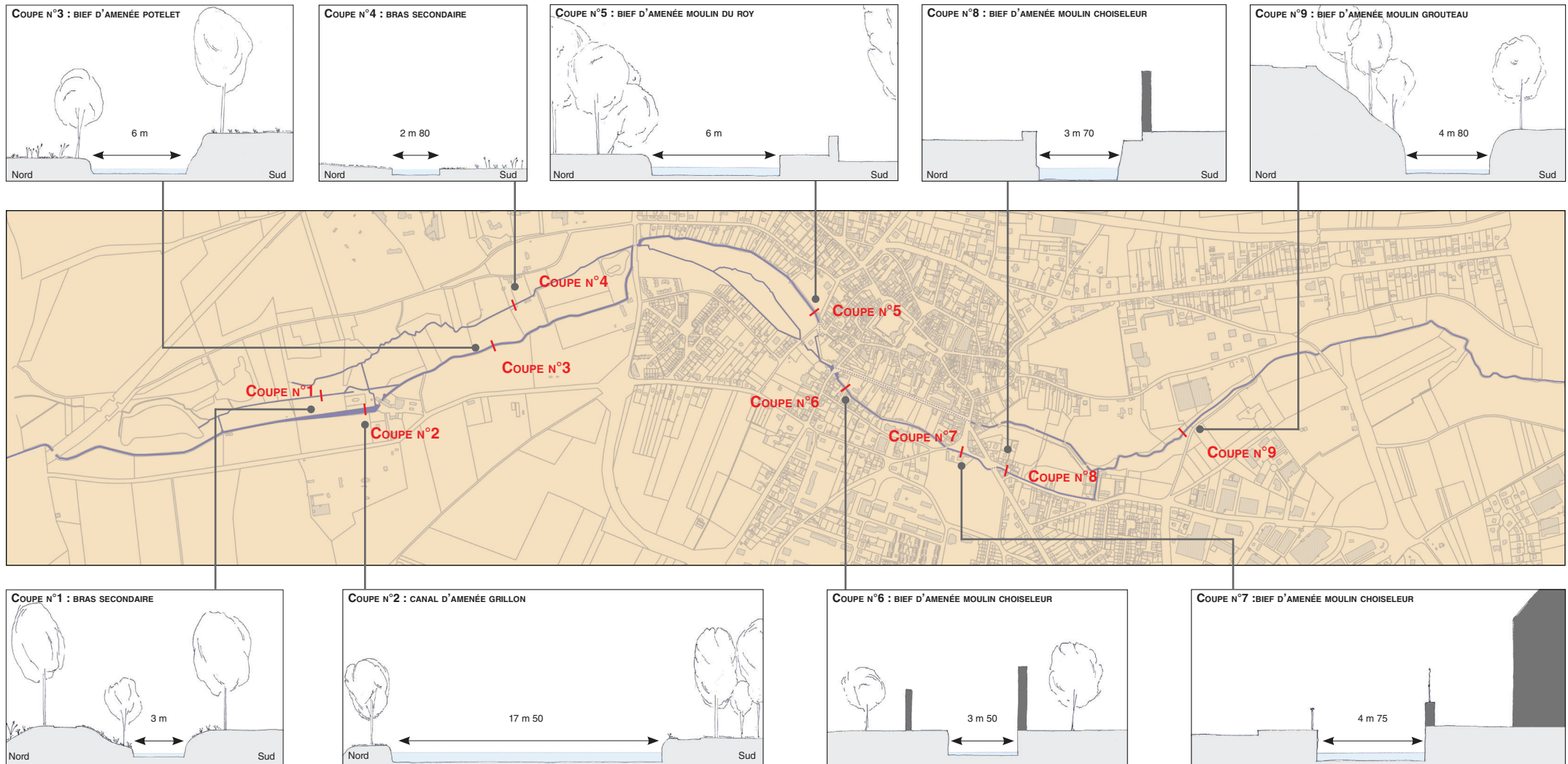
BIEF D'AMENÉE VERS LE GRILLON



PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT DU RÉSEAU D'UN MOULIN À EAU

LES TRACES DE L'AMÉNAGEMENT HUMAIN DE L'ORGE

Des nombreux ouvrages de canalisation de l'Orge décrits dans l'analyse, beaucoup ont disparu avec la démolition de leur raison d'être : moulins et fortifications. Néanmoins, le cours de l'Orge est aujourd'hui profondément marqué par cette intervention humaine tant du point de vue des tracés persistants (système de canalisation du moulin du Grillon, bief de décharge du moulin du roi, chute d'eau du moulin Choiseleur) que des différents profils d'aménagements des bras de l'Orge. Selon les différents niveaux de la rivière et en fonction de l'usage dédié à chaque section, on trouve ainsi un cours d'eau très large et profond (coupe n°2), un court d'eau étroit et peu profond pour les bras secondaire (coupe n°1 et 4), des portions relativement encaissées au niveau des faubourgs, voire très encaissées au niveau du bief d'amenée de l'ancien moulin Grouteau (coupe n°9). A l'extérieur des faubourgs, les berges de l'Orge sont peu aménagées et laissées à la végétation, les lits de certains canaux sont parfois empierrés. A contrario, dans les faubourgs, les berges sont très souvent constituées de maçonnerie de pierre ou fermées par des murs de clôture, le fond de la rivière y est le plus souvent empierré.



LA VALLÉE DE L'ORGE / L'ORGE ET SES ABORDS

TIRER PARTI DE L'ORGE : LES MOULINS - ANALYSE HISTORIQUE

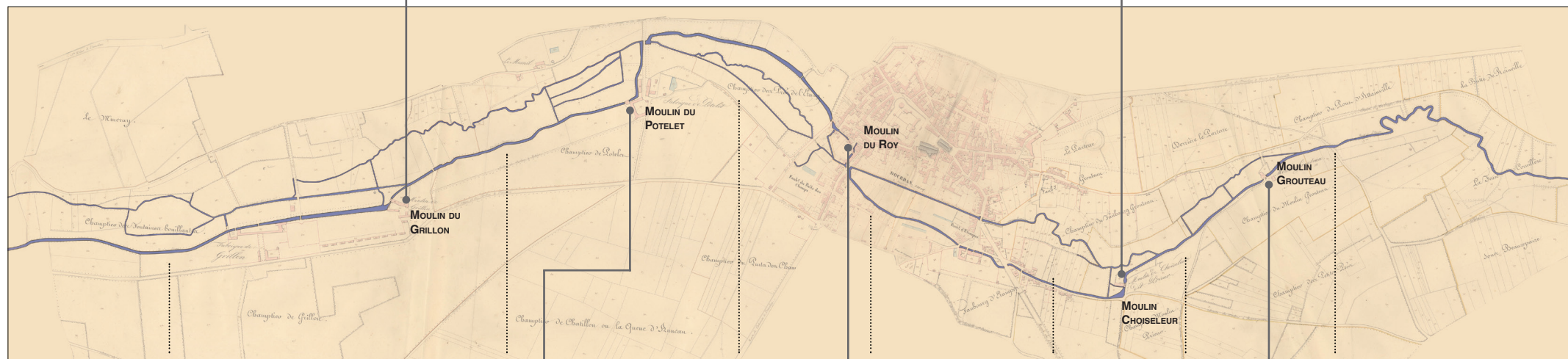
MOULIN DU GRILLON

La présence d'un moulin sur le site du Grillon est attestée depuis le XVI^{ème} siècle. Celui-ci a sans doute été reconstruit plusieurs fois au fil du temps. En 1734, d'après le plan de la forêt de Saint Arnoult, il s'agissait de deux bâtiments rectangulaires qui ne traversaient pas l'Orge. Le moulin a été en partie reconstruit, probablement au XVIII^{ème} siècle, sous la forme d'un long bâtiment enjambant l'Orge. Il fut enfin reconstruit sous sa forme actuelle en 1849. A la présence de ce moulin est associée la propriété du Grillon, en premier lieu résidence de plaisance avec ses jardins jusqu'en 1800, puis lieu de manufacture pendant tout le XIX^{ème} siècle.



MOULIN CHOISELEUR

Il semble que l'existence d'un moulin sur le site remonte au moins jusqu'au XIII^{ème} siècle. La configuration de ce moulin ne semble pas avoir évolué entre 1734 et 1828. Le moulin se compose alors d'un long corps de bâtiment à cheval sur l'Orge. Au début du siècle le bâtiment qui n'a pas changé d'emprise a une élévation de quatre étages, avec une haute cheminée. Le site du moulin semble avoir toujours été uniquement consacré aux activités de minoterie. Le moulin et les bâtiments de la minoterie ont finalement été détruits en 2003.



MOULIN DU POTELET

Attesté à partir du XV^{ème} siècle par les archives, le moulin du Potelet a depuis très longtemps été associé avec une activité de fabrication de pots en argile. Cette activité perdurera jusqu'à la fin du XVIII^{ème} siècle. Au début du XIX^{ème} siècle, le moulin du Potelet est formé d'un bâtiment carré implanté à cheval sur la rivière. Nous n'avons aucun élément permettant de déterminer la physionomie de ce moulin. Il fut très probablement détruit dans le courant du XIX^{ème} siècle. Les bâtiments de la fabrique de poterie furent transformés en brasserie à partir de 1789. Il ne reste aujourd'hui plus aucune trace de ce moulin sur la propriété du Potelet.

MOULIN DU ROY

Probablement un des moulins les plus anciens de la ville, son existence n'est cependant confirmée qu'à partir du XVI^{ème} siècle. D'après les archives, on sait qu'en 1744, ce moulin se composait d'une chambre pour le meunier et d'un cabinet, ainsi que d'un grenier et de deux petites écuries. Il semble que ce moulin n'ait pas eu d'activité pendant un certain temps à la fin du XVIII^{ème} siècle, mais il sert toujours d'habitation jusqu'à la fin du XIX^{ème}. Il est cependant définitivement abattu en 1889, date à laquelle le propriétaire de la parcelle y construit un immeuble de trois étages encore existant.

MOULIN GROUPEAU

Ce moulin est attesté depuis le XV^{ème} siècle. D'après le cadastre et les descriptions de l'époque, nous savons qu'il se composait d'une pièce pour le moulin, et diverses pièces, du type écurie, grange, bûcher et fournil. En 1860, le moulin est acquis par un entrepreneur qui décide de sa démolition. En lieu et place il semble avoir eu l'intention d'y bâtir une usine. Aucune source ne nous permet de confirmer la réalisation de ce projet.

LA VALLÉE DE L'ORGE / L'ORGE ET SES ABORDS

TIRER PARTI DE L'ORGE : LES MOULINS - DIAGNOSTIC

LE PATRIMOINE LIÉ AU MOULIN AUJOURD'HUI

Des cinq moulins qui autrefois étaient disposés le long du cours de l'Orge sur la commune de Dourdan, seul un a aujourd'hui été conservé et est encore en activité : le Moulin du Grillon. Deux autres ont disparu mais ont laissé des traces de leur existence par l'intermédiaire de leur réseau de canalisation : le moulin du Roy et le Moulin Choiseulier. Enfin deux autres ont totalement été effacé du territoire : le moulin du Potelet et le moulin Grouteau.

LES TRACES DU MOULIN DU ROY

Des installations de ce moulin, il ne reste aujourd'hui presque rien. Seul l'ancien canal de décharge est encore en place et récupère dans son intégralité les eaux du bief d'amenée. Ce canal traverse le rempart pour rejoindre le bras secondaire peu avant le pont du faubourg du puits des champs.



LES TRACES DU MOULIN CHOISEULEUR

Ce moulin ayant été détruit il y a seulement dix ans, il reste encore quelques dispositions liées à sa présence. Sont conservées notamment les deux chutes d'eau qui permettait de donner à l'eau la puissance nécessaire pour faire fonctionner l'ancien moulin. Il reste peut être également des ouvrages sur la parcelle contiguë.



LE MOULIN DU GRILLON EN 2012

Le site a été conservé en grande partie, notamment grâce à l'activité qui y est maintenue. Le grand bâtiment abrite entre autres les anciennes installations du moulin à eau (le moulin fonctionnant aujourd'hui grâce à des moteurs) dont l'état reste cependant inconnu. Les installations extérieures sont également encore en place avec les vannes et biefs de décharge, bief de fuite, etc.. Une partie de ces installations n'est pas entretenue et livrée à la nature. Mais par sa préservation, ce site est l'un des derniers témoignages de l'activité meunière qui avait lieu à Dourdan.



BÂTIMENT DU MOULIN DU GRILLON



VANNE DE DÉCHARGE



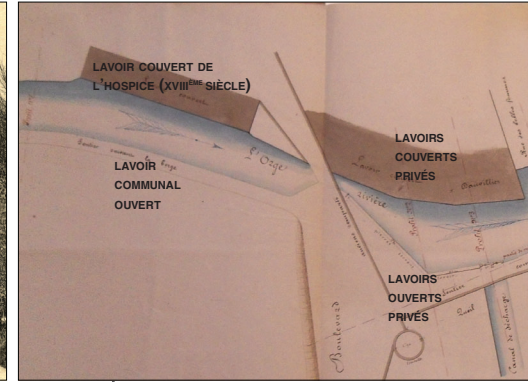
BIEF DE DÉCHARGE ET TROP-PLEIN

LA VALLÉE DE L'ORGE / L'ORGE ET SES ABORDS

TIRER PARTI DE L'ORGE : LAVOIRS & ABREUVOIRS - ANALYSE HISTORIQUE

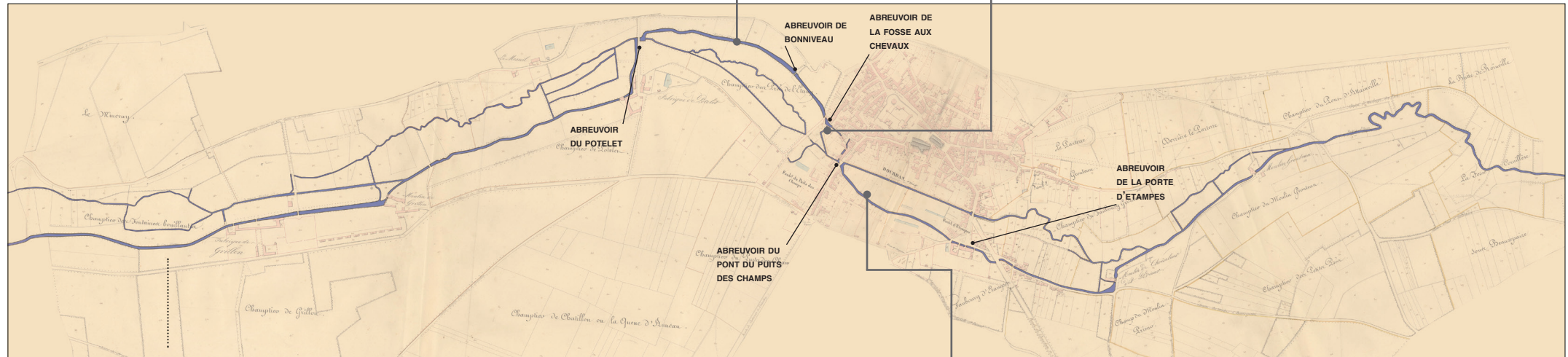
LES LAVOIRS HORS DE LA VILLE

A partir du XIX^{ème} siècle, les principes d'hygiène promus peu à peu par les autorités administratives, pour faire face aux épidémies, conduisent au développement important des lavoirs publics ou privés. En amont de la ville, une série de petits lavoirs privés se développent au bord de l'Orge, au fond des parcelles nouvellement construites à proximité du vieux lavoir de l'hospice situé au pied de l'enceinte urbaine. Entre 1856 et 1900, on compte pas moins de 11 constructions de lavoir sur la rive gauche de la rivière.



LE PETIT HUIS

Au contact entre l'Orge et l'enceinte urbaine, au lieu appelé «Le petit huis», de nombreux lavoirs, pour certains anciens, se sont implantés. Il s'agit de lavoirs privés ou publics, certains couverts et d'autres aménagés directement sur la rive empierrée.



LES ABREUVOIRS

La ville de Dourdan présente une activité essentiellement agricole jusqu'au début du XX^{ème} siècle. Cette activité nécessite un grand nombre d'animaux, tant pour le travail que pour l'élevage, nécessitant des accès à l'eau. Dans la vallée, cet accès à l'eau se fait vers l'Orge, au moyen d'abreuvoirs. Ces abreuvoirs se présentaient sous la forme de surface pavée, inclinée en pente douce vers le lit de la rivière. On en comptait cinq au XIX^{ème} siècle, tous situés à proximité immédiate de la ville. Ils ont aujourd'hui disparu.



ABREUVOIRS DE LA FOSSE AU CHEVAUX (g.), ET DE LA PORTE D'ÉTAMPES (d.)

LES LAVOIRS DANS LES FAUBOURGS

En 1828, il est possible que quelques petits lavoirs aient existé sur la rive droite de l'Orge au Sud de la ville. Pendant toute la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, les nouvelles parcelles urbanisées au bord de l'Orge vont souvent accueillir sur la rive de petits lavoirs aménagés à travers les murs de clôture donnant sur la rivière. On retrouve ce type de lavoirs depuis le faubourg du puits des champs jusqu'au faubourg d'Étampes. Un certain nombre de ces lavoirs sera par la suite supprimé.



LAVOIRS SUR LE BRAS SUD DE L'ORGE

LA VALLÉE DE L'ORGE / L'ORGE ET SES ABORDS

TIRER PARTI DE L'ORGE : LAVOIRS & ABREUVOIRS - DIAGNOSTIC

LAVOIR COUVERT DU GRILLON



LAVOIR COUVERT ALTÉRÉ
(COUVERTURE DISPARUE, MAÇONNERIE ET MARGELLE DÉGRADÉE)



LAVOIR COUVERT CONSERVÉ EN ÉTAT



LES LAVOIRS HORS DE LA VILLE

Sur la rive gauche du bief d'aménage de l'ancien moulin du Roy, une grande partie des lavoirs construits au XIX^{ème} siècle est encore en place. Leur forme est relativement similaire avec trois pans de murs ouverts sur la rivière, avec une toiture en tuiles à une pente, orientée vers la rivière, le sol est souvent bâti en dur avec un bord en biais donnant sur la rivière pour les activités de lavage. On en compte aujourd'hui une quinzaine, dont certains sont fortement délabrés tant du point de vue de la maçonnerie, que du point de vue de la toiture, parfois même disparue.



LES LAVOIRS DANS LES FAUBOURGS

Sur la rive droite du bras de l'Orge, située entre les faubourgs d'Etampes et du Puits des champs, de nombreux lavoirs sont encore aménagés en fond de parcelles, au travers des hauts murs de clôture. Ils se distinguent des lavoirs hors de la ville par leur caractère intégré au bâti environnant, la partie maçonnerie est peu visible. Ils comportent également des toits à une pente en ardoises ou en tuiles. Des portes menuisées ferment parfois l'accès à la rivière. Certains de ces lavoirs présentent un état de délabrement avancé avec disparition ou remplacement de la toiture, ou fermeture maçonnerie de l'accès à la rivière. Au niveau de l'impasse du Madre subsiste le seul lavoir ouvert existant à Dourdan.



LAVOIR COUVERT CONSERVÉ EN ÉTAT



LAVOIR COUVERT ALTÉRÉ
(COUVERTURE DISPARUE, OUVERTURE BOUCHÉE)



LAVOIR OUVERT ALTÉRÉ
(MARGELLE DE RIVE DÉGRADÉE)

LA VALLÉE DE L'ORGE / L'ORGE ET SES ABORDS

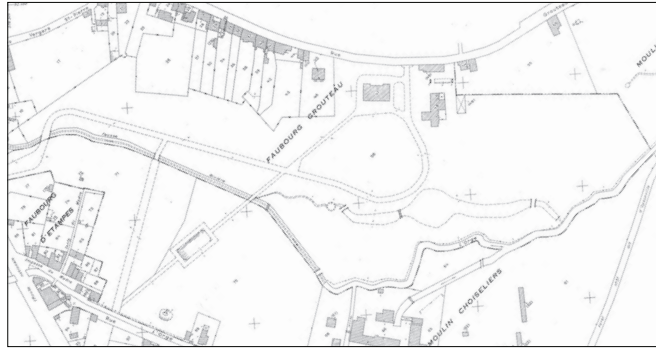
TIRER PARTI DE L'ORGE : LES JARDINS - ANALYSE HISTORIQUE

LES JARDINS DE LA PROPRIÉTÉ DU POTELET

Il semble qu'en 1734 le domaine du Potelet comprenait un jardin aménagé au bord du bief d'aménée du moulin. Ce jardin était visiblement dessiné à la française avec deux séries de parterres séparées par des alignements d'arbres. Probablement au cours du XIX^{ème} siècle, les parterres ont été supprimés pour être remplacés par un jardin dessiné à l'anglaise.



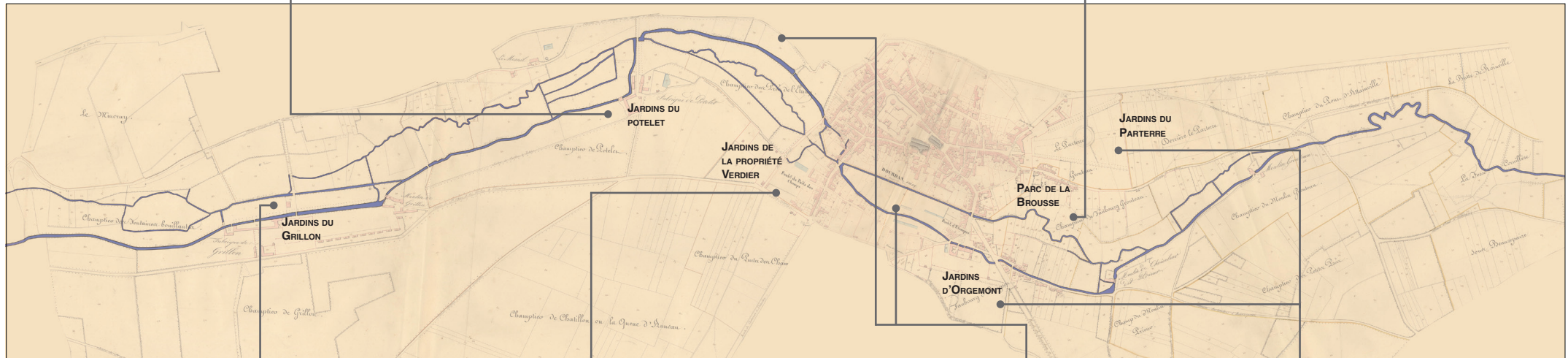
JARDIN DU POTELET EN 1734



PARC DE LA BROUSSE EN 1968

LE PARC DE LA BROUSSE

A la Révolution, les anciens jardins potagers de la propriété du Parterre sont vendus séparément à un particulier. Une maison fut bâtie sur cette nouvelle parcelle indépendante. Entre 1859 et 1872, le propriétaire de ces jardins racheta les parcelles environnantes et constitua un grand parc tracé à l'anglaise, planté de nombreux grands arbres. Des aménagements sur le bras Nord de l'Orge ont également été réalisés lors du dessin du parc. Une partie du Parc a été cédée dans les années 2000 pour y construire un lotissement, l'autre partie est toujours existante.

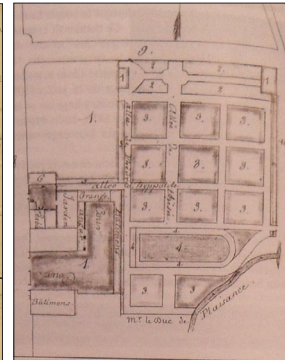


LES JARDINS DE LA PROPRIÉTÉ DU GRILLON

L'origine de cette propriété remonte au moins au XVII^{ème} siècle. Aménagée à proximité de du moulin portant le même nom, cette propriété et ses jardins ont tiré parti de la présence de l'Orge pour se développer. Une analyse plus détaillée de ces jardins est présentée à la suite de cette présentation historique.

LES JARDINS DE LA PROPRIÉTÉ VERDIER

Les jardins de cette propriété existent au moins depuis la fin du XVIII^{ème} siècle. Il s'agissait alors d'un jardin composé à la française avec de nombreux parterres. Un canal dérivé d'un bras de l'Orge permettait d'alimenter deux bassins disposés dans la propriété. La partie droite du jardin est redessinée à l'anglaise avant 1826.



JARDIN DE LA PROPRIÉTÉ VERDIER (À GAUCHE 1901, EN HAUT 1822)

LES PETITS JARDINS PRIVÉS

Parallèlement aux grandes propriétés, de nombreux jardins particuliers se sont également développés le long de l'Orge à toutes les époques. On en retrouve dès le XVIII^{ème} siècle entre les faubourgs du puits des champs et d'Étampes, puis plus tard le long du chemin de Bonniveau, remplaçant les zones agricoles. Il s'agit le plus souvent de jardins maraîchers.

LES JARDINS DE LA PROPRIÉTÉ D'ORGEMONT ET DU PARTERRE

L'existence de la première propriété remonte au moins au XVI^{ème} siècle, tandis que la seconde a été créée au début du XVIII^{ème} siècle. Les jardins ont perduré jusqu'à aujourd'hui et sont désormais des jardins publics. Une analyse détaillée de ces deux espaces est présentée à la suite de cette page.



SOURCE: ARCHIVES NATIONALES

PLAN 1734

Acquisition et construction du domaine vers 1725 par Marc Levy.

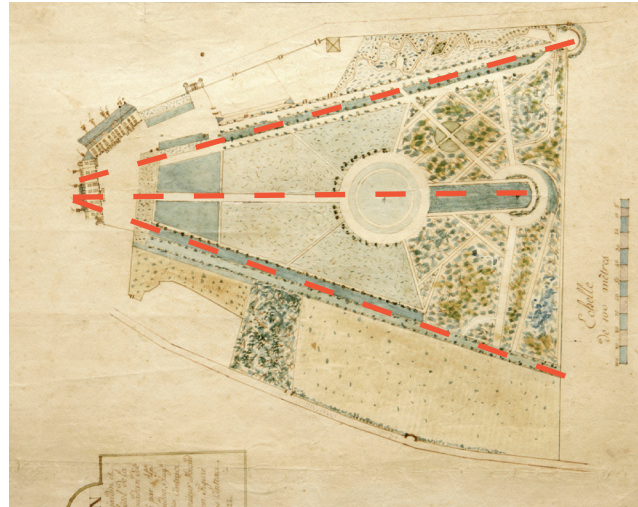
Le parc est en forme d'éventail ouvert d'Ouest vers l'Est en lisière de la ville au delà des remparts.

Une grande terrasse se positionne à l'Est du château, ses fondations prennent appui sur les remparts de la ville.

Le parc est divisé en deux parties distinctes passant par un axe situé dans le prolongement de l'actuelle rue Saint-Pierre et de l'église Saint-Pierre.

La partie Nord, est très structurée. Elle est symétrique par rapport à un axe passant au centre du château. Elle s'ouvre vers l'Est du territoire et en particulier Roinville. On y distingue également un grand rond-point central.

La partie Sud est composée vraisemblablement d'une terrasse sans doute en belvédère sur la vallée de l'Orge et le Sud du territoire dourdannais.



SOURCE: MUSÉE DU CHATEAU DE DOURDAN

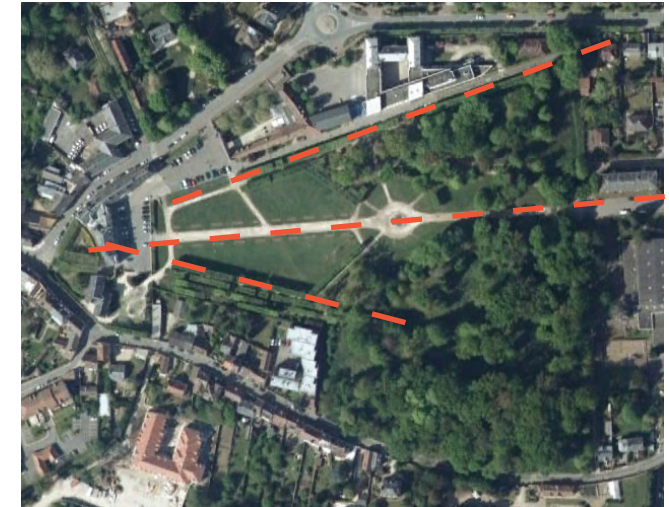
PLAN 1826 (CADASTRE NAPOLÉONIEN)

Par rapport au précédent, plus de précisions sont apportées quand à la nature des espaces.

La partie Nord, en forme de triangle est composée d'une vaste pelouse côté Ouest nommée Champ de Mars sur le plan de Dourdan de 1869 et de boisements structurés par des allées.

Au centre le rond-point apparaît plus grand que sur le dessin précédent et un deuxième petit rond-point apparaît à l'extrémité de l'axe à l'Est.

La partie Sud est moins composée, les espaces sont moins structurés que sur le dessin précédent.



SOURCE: GOOGLE EARTH

PHOTO AÉRIENNE 2011

On notera la persistance des grands axes de composition du parc.

Le grand axe central est prolongé dans les extensions urbaines des années 70 à l'Est.

L'axe Sud, dans le prolongement de la rue Saint-Pierre s'interrompt à l'Est au contact avec les boisements.

Une partie de la grande pelouse, en contact avec le rond-point est boisée.

On notera la sénescence des boisements, les chênes sont arrivés à maturité.



Le stationnement à proximité de la mairie bouche la perspective depuis l'allée Emile Rigal sur l'entrée du château.

Les rideaux de tilleuls font partie des éléments pérennes du parc, ils gèrent visuellement la transition entre le parc et les nouveaux équipements notamment le collège.

Le rond-point des musiciens a été restructuré, il a été divisé en six petites sections.

L'axe central du parc a perduré, il est aujourd'hui prolongé à l'Est du parc pour structurer les extensions urbaines des années 70.

Les lampadaires sont surdimensionnés par rapport à l'échelle des arbres.

La perception du co-teau Sud de la vallée de l'Orge n'existe plus du fait de l'implantation sur le co-teau de bâtiments. Les rideaux de tilleuls cachent ces bâtiments mitoyens au parc.



Une vue similaire du parc du Parterre au début du XX^{ème} siècle. On remarquera le peu de changements intervenus entre les deux photos.



SOURCE: ARCHIVES NATIONALES

PLAN 1734

Le parc est composé suivant un plan symétrique qui suit un axe passant par la porte d'Étampes et le centre du château d'Orgemont.

L'installation du parc est liée à la présence de l'Orge qui le longe au Nord. Un pont permet de franchir la rivière.

Les jardins de la partie occidentale du parc sont parfaitement dessinés tandis que la partie orientale du est probablement occupée par un espace encore agricole.

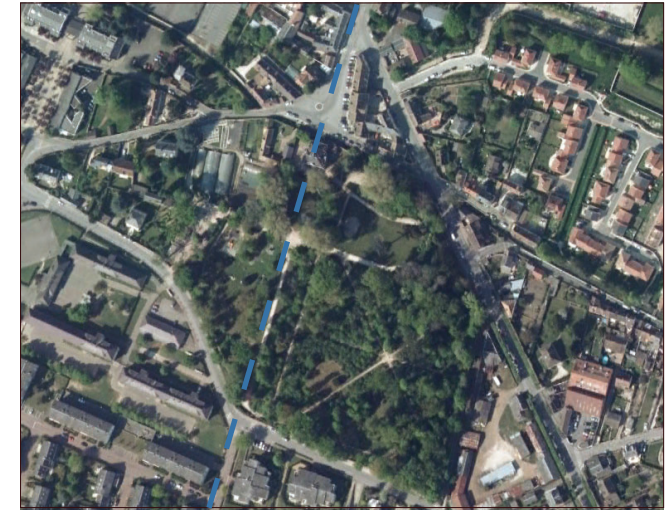
Il est composé d'une grande terrasse plantée aux abords de la demeure et d'un espace boisé au Sud, une perspective dans l'axe de symétrie offre des vues sur la butte de Normont depuis le château.



SOURCE: ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE L'ESSONNE

PLAN 1826 (CADASTRE NAPOLÉONIEN)

La partie est du parc a été recomposée. La partie Est du parc entre dans la composition.



SOURCE: GOOGLE EARTH

PHOTO AÉRIENNE 2011

En 1901, le château d'Orgemont est démoli et remplacé par l'actuelle demeure par Léon Lejars, lorsqu'il en fit l'acquisition.

En 1981, le parc et la demeure deviennent propriété de la commune.

On notera la persistance des grands axes de composition du parc.

La strate arborée a subi la tempête de 1999 et a fait beaucoup de dégâts dans tout le parc.

L'ORGE ET SES ABORDS / L'ORGE ET SES ABORDS
TIRER PARTI DE L'ORGE : LE PARC LEJARS-ROUILLON - DIAGNOSTIC



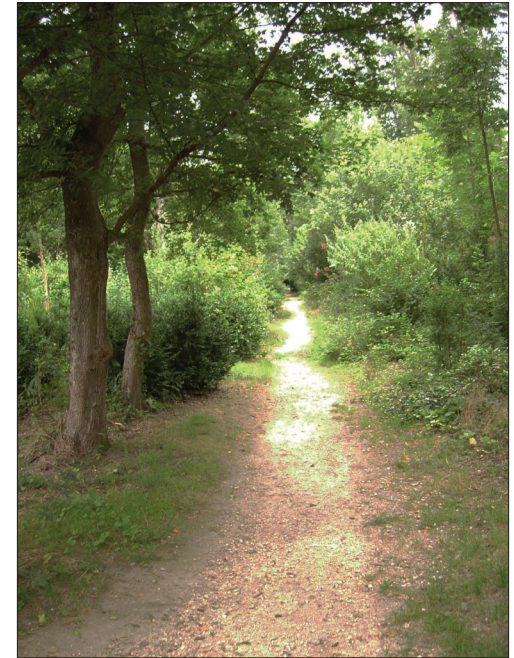
La séquence d'entrée du parc Lejars-Rouillon, par la rue d'Etampes est une vaste pelouse cadrée par des rideaux de tilleuls et une lisière arborée. Il existe un problème de proportion et de disposition entre les trois éléments de cette pelouse : le pin noir d'Autriche, la mosaïculture et la petite aire en stabilisé. Ces trois éléments ont des échelles très différentes. Il n'existe aucun agencement entre eux.



L'axe de composition du parc et la perspective depuis l'allée Sud, centrée sur le château, vestige de la structure XVII^{ème} sont des éléments qui n'ont pas été altérés.



L'allée est-Ouest avec quelques platanes centenaires.



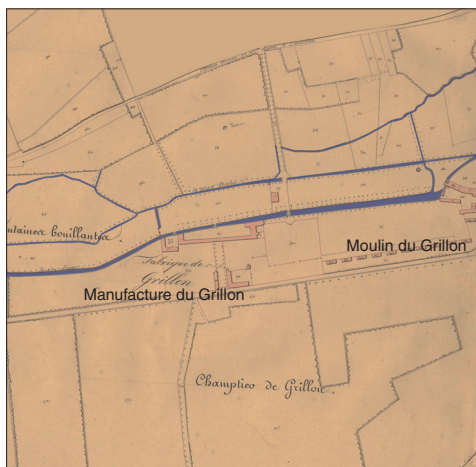
La partie boisée à l'Est héritée de l'ajout XIX^{ème} a conservé sa composition avec un carrefour central.

L'ORGE ET SES ABORDS / L'ORGE ET SES ABORDS

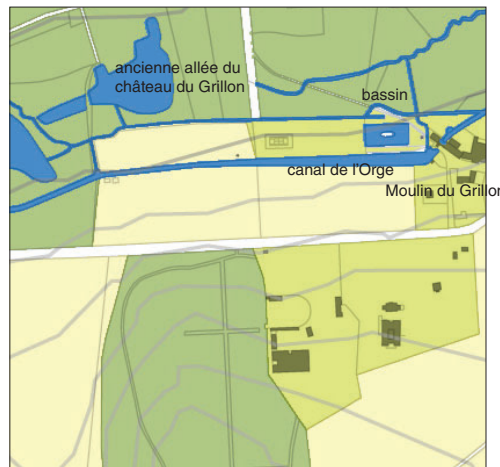
TIRER PARTI DE L'ORGE : LES JARDINS DU GRILLON - ANALYSE HISTORIQUE ET DIAGNOSTIC



SOURCE: ARCHIVES NATIONALES



SOURCE: ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE L'ESSONNE



SOURCE: CADASTRE 2012

PLAN 1734

Le château du Grillon et ses jardins classiques ont été édifiés en 1676 par E. Lelarge-de-Retz. Les jardins sont composés autour de la rivière canalisée. Ils s'étendent jusqu'au moulin du Grillon à l'Est qui délimite le domaine. En rive gauche, se situent une série de parterres et un bassin. En rive droite une série de parterres, de bosquets, alignés et agencés de manière régulière. L'Orge est l'élément central de la composition de ce jardin.

PLAN 1828

En 1799 Charles Lebrun crée une manufacture de bas. Des logements ouvriers le long de la route de Sainte-Mesme sont construits. Le canal de l'Orge semble être la seule trace qui ait perduré du jardin classique. Le moulin est en activité en 1826, il utilise toujours la force hydraulique de l'Orge canalisée et de son bras secondaire

PLAN 2012

Quelques traces du jardin du château du Grillon perdurent.

Le canal de l'Orge et le bassin situé en rive gauche sont toujours là.

Les allées qui permettaient l'accès au château et l'entrée avec ses deux piliers sont les derniers éléments de ce jardin classique.



A gauche, les piliers et le portail d'entrée du château, à droite le bassin du jardins classique.

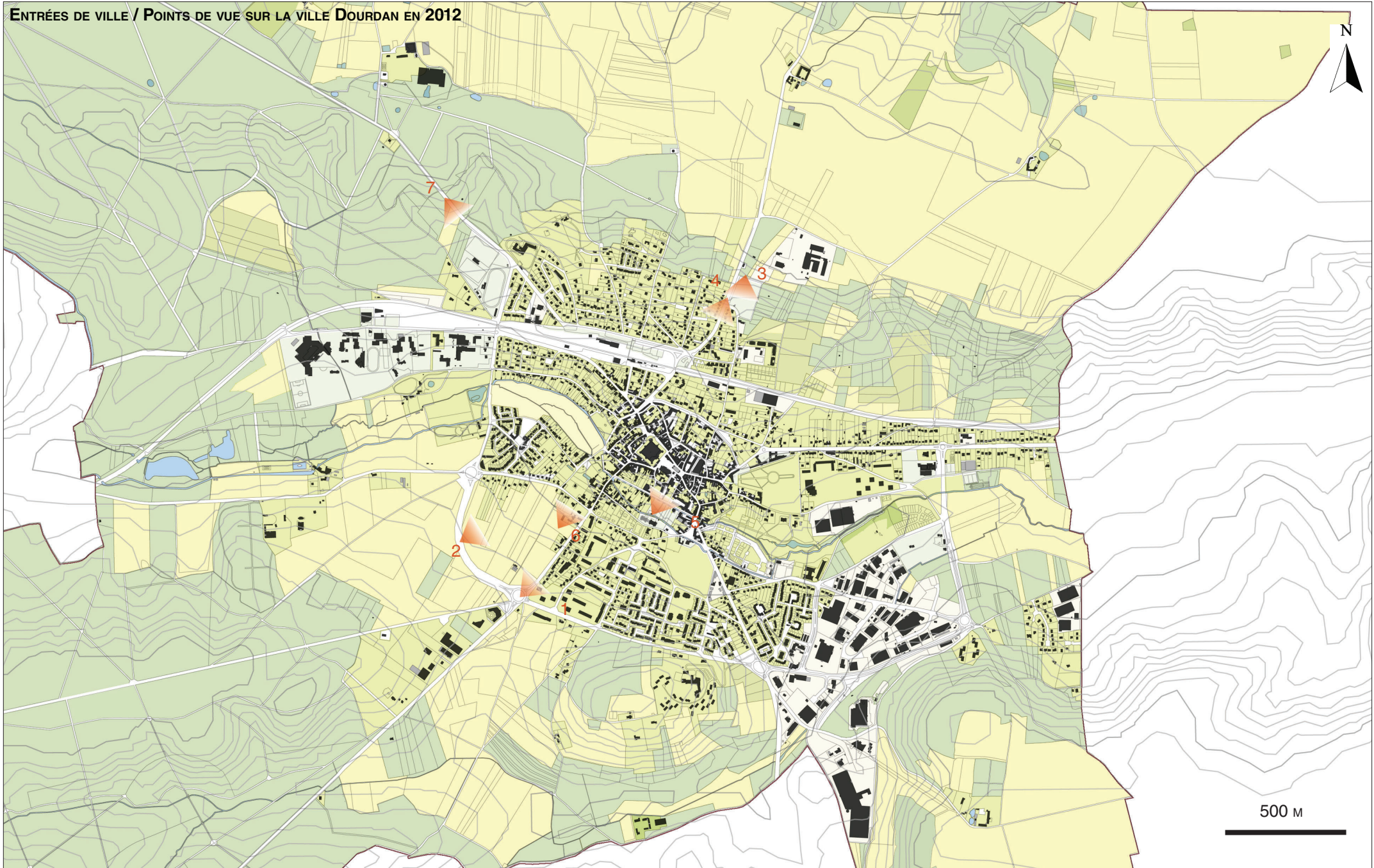


LA VALLÉE DE L'ORGE

LA VILLE

DÉFINIR LES LIMITES DE LA VILLE
ACCÉDER ET CIRCULER DANS LA VILLE
HABITER LA VILLE

ENTRÉES DE VILLE / POINTS DE VUE SUR LA VILLE DOURDAN EN 2012



LES PERCEPTIONS DE LA VILLE DEPUIS LE SUD



DEPUIS LE ROND POINT SITUÉ SUR LA ROCADE À L'INTERSECTION DE LA ROUTE DE CORBREUSE.

Cette vue est très ample du fait des premiers plans très ouverts constitués des jardins familiaux de l'avenue de Chateaudun.

Ce point de vue sur la ville permet de bien comprendre Dourdan dans son site et son contexte paysager.

Cette vue est intéressante également car elle permet de voir la quasi totalité de la ville d'Est en Ouest. De comprendre les édifices et les quartiers les uns par rapport aux autres, leur interdistance, bref d'avoir une vision (presque) globale de la ville.

La perception de la ville est mise en valeur par la toile de fond boisée du coteau Nord. Cette toile de fond agit comme un révélateur de tâches plus claires des constructions et notamment l'église Saint-Germain. Ces boisements donnent aussi la sensation que Dourdan se situe au cœur d'une vaste forêt.



DEPUIS LA PISTE CYCLABLE DE LA ROCADE À PROXIMITÉ DES CHAMPS DU LIEU DIT DU PUIITS DES CHAMPS

Cette vue est prise quelques mètres plus loin le long de la rocade. Cette vue également est très ample du fait des champs de blé au premier plan. Le deuxième plan est constitué de haies hautes et de bosquets des jardins du Puits des Champs. Ces lisières végétales masquent les quartiers du coteau Sud et Nord. Seule l'église dépasse (et occasionnellement la grue) des frondaisons. On imagine aisément une vue semblable quelques siècles auparavant lorsque la ville se limitait à son enceinte urbaine.



Depuis la route de Liphard

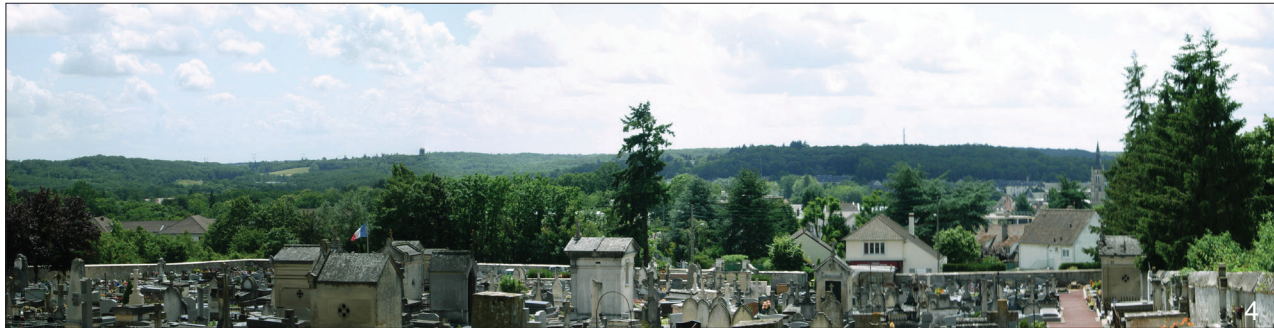


La route de Liphard est une route ancienne, seule voie d'accès depuis le Nord.

En haut à gauche. La vue actuelle depuis la route de Liphard sur la ville est cadrée par des alignements de tilleuls et axée sur l'église Saint-Germain. Les horizons boisés sont aussi très présents depuis ce point de vue sur le coteau Sud. On perçoit au fond les quartiers de la Croix-Saint-Jacques. Cette vue plongeante est d'autant plus remarquable, qu'elle succède à une séquence paysagère très ouverte du plateau du Hurepoix.

Les haies hautes situées de part et d'autre de la route cadrent la perception et mettent en scène cette vue.

A droite cette même vue au début du XX^{ème} siècle. Cette vue est moins cadrée car il n'y a pas d'alignement longeant la route et les haies arborées sont plus basses. Elle est donc plus ouverte et moins centrée sur l'église. L'arrière plan est plus ouvert on perçoit encore les espaces agricoles de la Croix-Saint-Jacques.



La vue depuis le cimetière situé sur le coteau Nord est très ample et très ouverte. Elle permet d'embrasser tout l'Ouest de la ville de Dourdan et une partie des horizons boisés du Sud de Dourdan et de Roinville. Les vues dégagées sur cette partie du territoire sont plutôt rares du fait des boisements



Ce point de vue est plutôt rare depuis l'Orge sur le centre ancien. En effet la rivière et le cœur ancien de la ville sont rarement mis en rapport. L'Orge passe bien souvent en coulisse à l'arrière du centre ville.

Ici la vue est ample du fait du premier plan ouvert et plutôt bas constitué par le nouvel aménagement : des pelouses et le parc de stationnement.

Par contre les premiers plans sont aussi très visibles, les voitures notamment.

Par contre on se rend compte que cette vue est fragile et pourrait facilement être obstruée (voir le développement du cèdre bleu poussant à gauche de la photo).



Ce point de vue est pris à l'arrière des jardins familiaux de l'avenue de Châteaudun.

C'est une vue ouverte avec un premier plan dégagé. Des arbres créent en second plan une transition avec le bâti et le clocher de l'église Saint-Germain.

La perception que l'on a de Dourdan en rapport avec ces prés est celle d'une ville rurale. Cette vue est aussi évocatrice du passé agricole du coteau Sud.



Cette vue est très cadrée sur l'église Saint-Germain depuis la route de Saint-Arnoult. C'est une séquence très courte lorsque l'on circule en voiture. Ici aussi, les premiers, seconds et arrières plans sont boisés et donnent la sensation que Dourdan est au cœur de la forêt. Les panneaux publicitaires parasitent cette première perception.

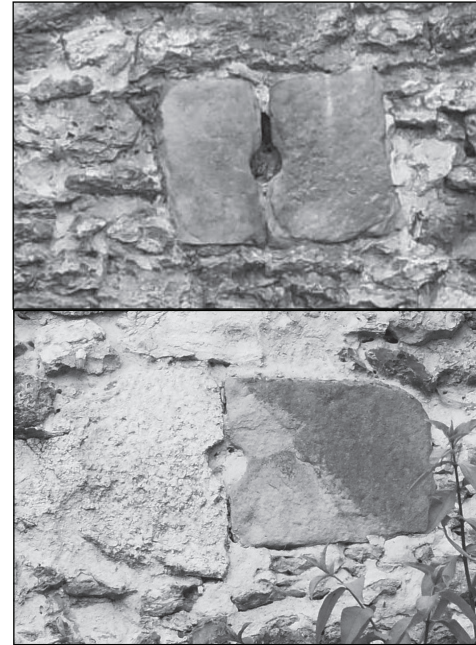
LA VALLÉE DE L'ORGE / LA VILLE

DÉFINIR LES LIMITES DE LA VILLE: LES FORTIFICATIONS - ANALYSE HISTORIQUE

ORIGINE DES FORTIFICATIONS

La date exacte de construction de l'enceinte urbaine fortifiée ne peut être établie précisément. Selon certains auteurs, elle aurait été élevée vers la seconde moitié du XVI^{ème} siècle, lorsque des guerres de religion pour se protéger des troubles. Pour la dater, ils s'appuient sur les vestiges actuels de l'enceinte. Il est pour l'instant impossible de savoir si elle remplaçait une enceinte plus ancienne.

D'après le plan de 1734, on peut constater que les fortifications étaient constituées d'un **mur d'enceinte** continu circulant sur le pourtour de la ville et délimitant une aire d'environ 20 ha. Régulièrement le long de cette enceinte sont disposées des **tours fortifiées**, espacées d'environ 50 à 80 mètres selon l'importance de la section. On en comptait alors 14. D'après les gravures dont on dispose, il apparaît que le sommet de certaines tours étaient aménagés en plate forme, tandis que les autres étaient coiffés d'une toiture en poivrière. Six **portes** permettaient d'entrer dans la ville, les quatre plus importantes (Paris, Étampes, Puits des Champs et Chartres) étaient défendues par deux tours probablement couplées. Les deux autres portes (Grouteau et Tour carré) étaient seulement défendues par une tour. Sur ces fortifications, de nombreux **ouvrages défensifs** ont été aménagés tels que des archères et des canonnières. Une **douve** a été creusée le long des remparts Sud en profitant de la présence de l'Orge. Deux ponts ou passerelles fixes permettaient de franchir ces douves au niveau des portes d'Étampes et du Puits des Champs.



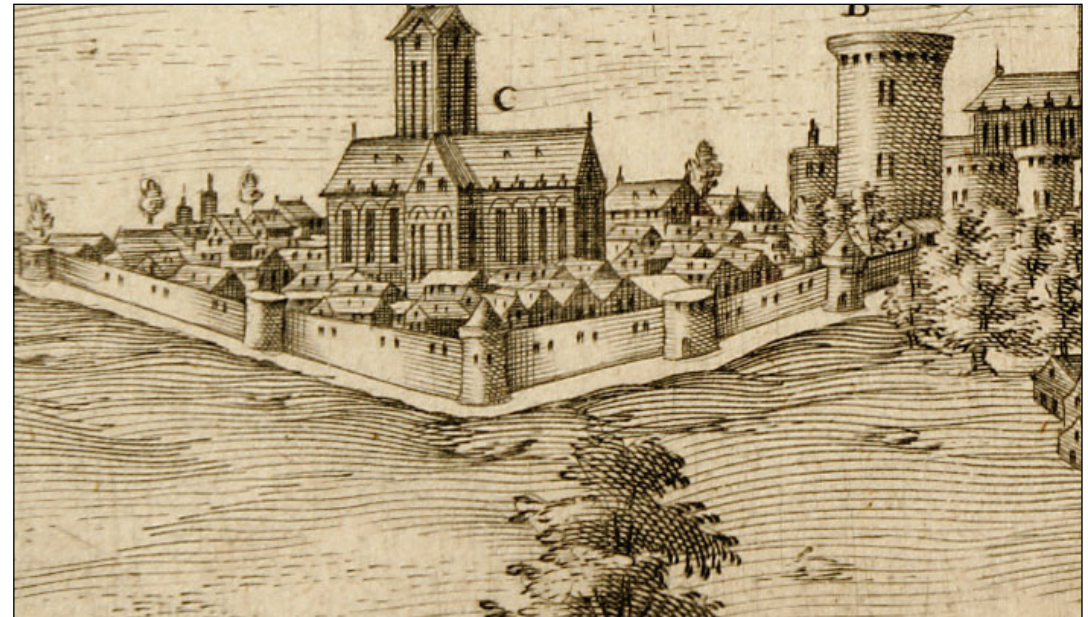
CANONNIÈRES AMÉNAGÉES DANS LE MUR D'ENCEINTE



EXTRAIT GRAVURE DE SIGNY - 1784 (PH. MUSÉE DU CHÂTEAU)



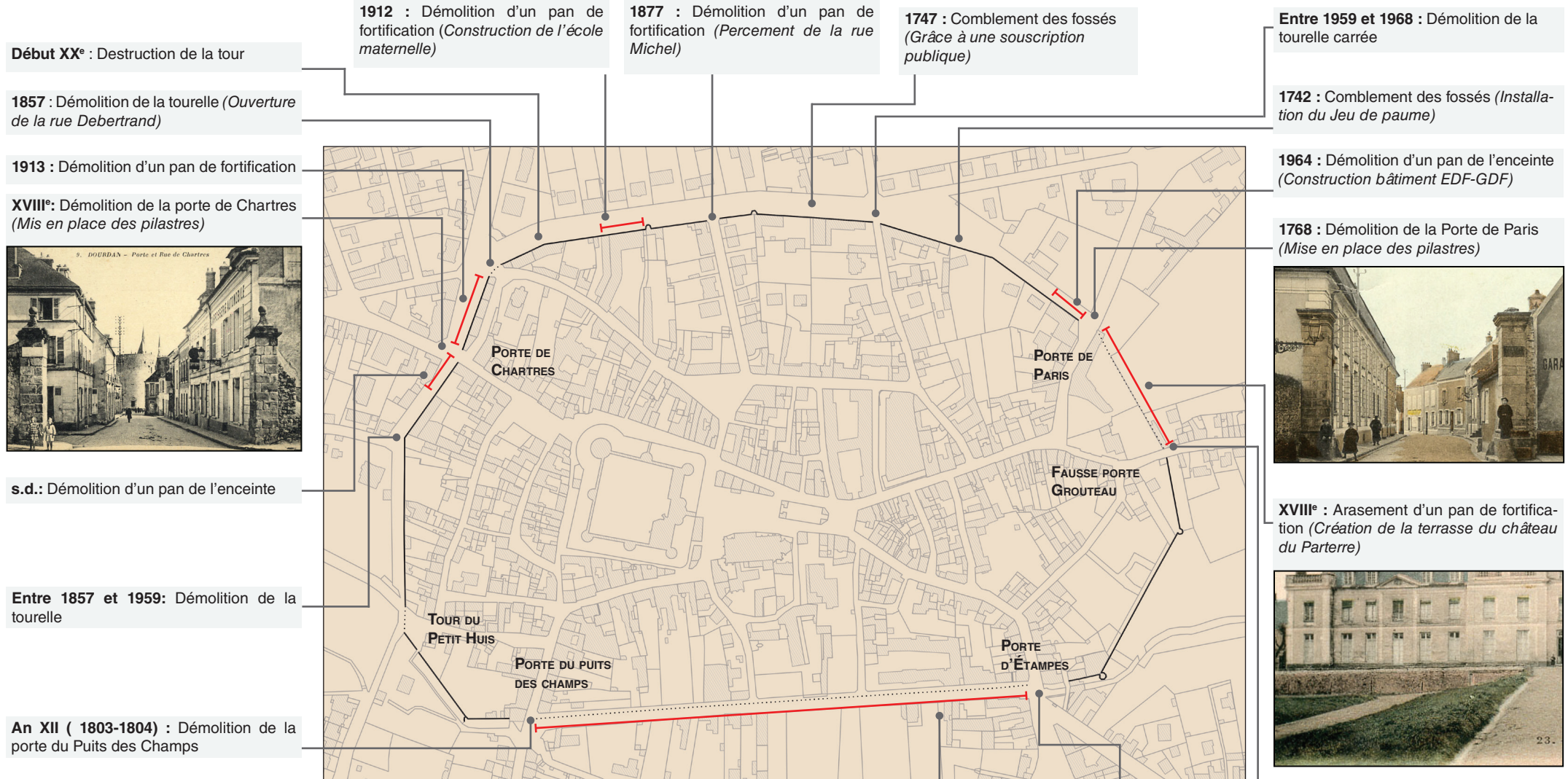
EXTRAIT DU PLAN DES FORÊTS DE SAINT ARNOULT - 1734 (ARCH. NAT.)



EXTRAIT DE LA GRAVURE DE CLAUDE CHASTILLON (PH. MUSÉE DU CHÂTEAU)

LA VALLÉE DE L'ORGE / LA VILLE

DÉFINIR LES LIMITES DE LA VILLE: LES FORTIFICATIONS - ANALYSE HISTORIQUE

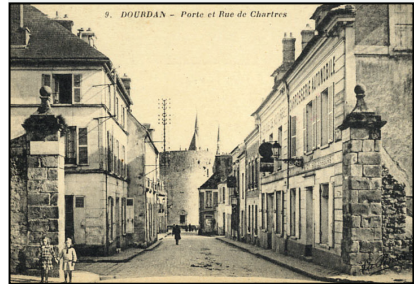


Début XX^e : Destruction de la tour

1857 : Démolition de la tourelle (*Ouverture de la rue Debertrand*)

1913 : Démolition d'un pan de fortification

XVIII^e : Démolition de la porte de Chartres (*Mis en place des pilastres*)



s.d. : Démolition d'un pan de l'enceinte

Entre 1857 et 1959 : Démolition de la tourelle

An XII (1803-1804) : Démolition de la porte du Puits des Champs

DÉMANTÈLEMENT DES FORTIFICATIONS

A partir de la seconde moitié du XVIII^{ème} siècle, l'enceinte urbaine perd ses fonctions défensives dans un royaume désormais sécurisé. Dès lors les fortifications deviennent un frein pour le développement de la ville. On assiste progressivement entre la fin du XVIII^{ème} siècle et le début du XX^{ème} siècle à des destructions ou des altérations de certaines portions du rempart selon les nécessités.

1877 : Démolition d'un pan de fortification (*Percement de la rue Michel*)

1747 : Comblement des fossés (*Grâce à une souscription publique*)

Entre 1959 et 1968 : Démolition de la tourelle carrée

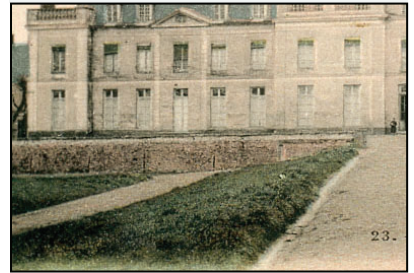
1742 : Comblement des fossés (*Installation du Jeu de paume*)

1964 : Démolition d'un pan de l'enceinte (*Construction bâtiment EDF-GDF*)

1768 : Démolition de la Porte de Paris (*Mise en place des pilastres*)



XVIII^e : Arasement d'un pan de fortification (*Création de la terrasse du château du Parterre*)

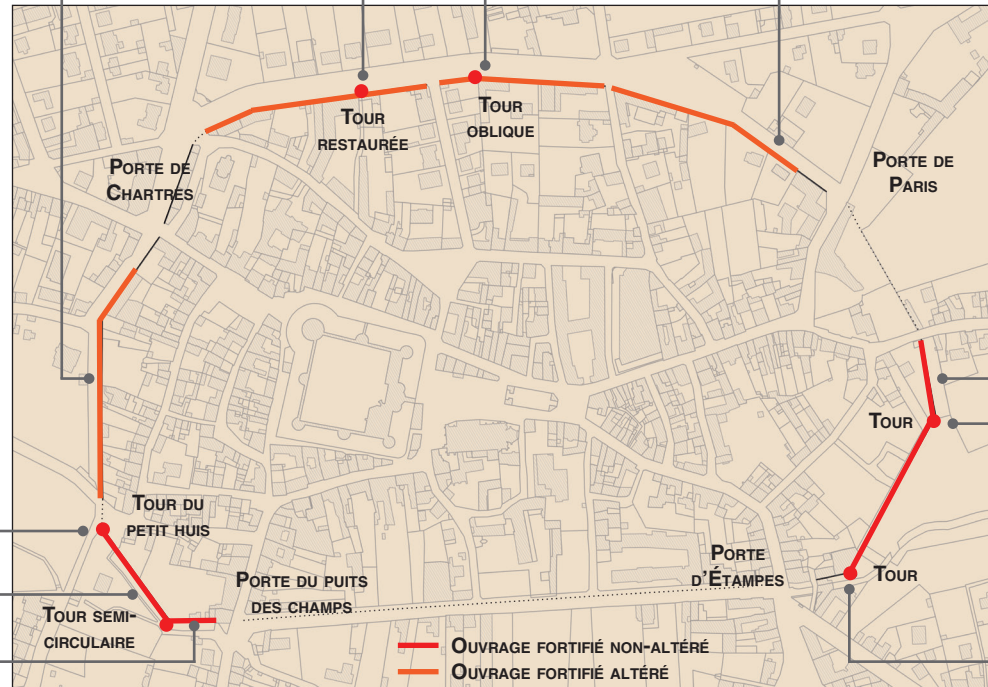


1905-1906 : Démolition du pan de fortification Sud entre les portes d'Étampes et du Puits des Champs



1790 : Démolition de la porte de la porte d'Étampes

1869 : Démolition de la tourelle de fausse porte Grouteau

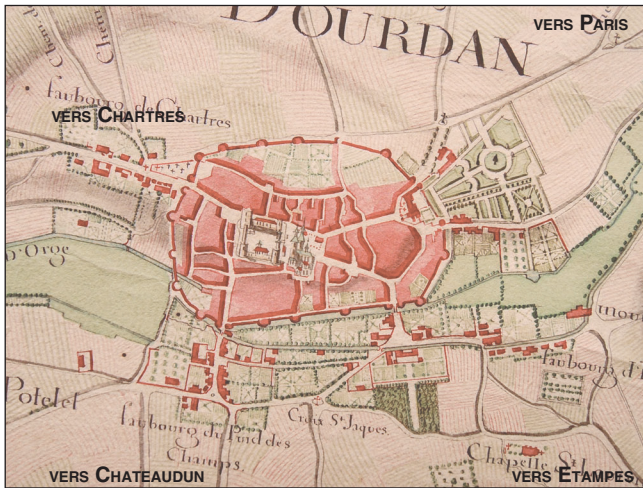


LES VESTIGES DES REMPARTS EN 2012

Le démantèlement des fortifications du XVI^{ème} siècle de Dourdan est un lent processus se prolongeant jusqu'à nos jours. Trois secteurs restent néanmoins en partie préservés. La **section Nord** est en grande partie conservée, le mur d'enceinte a cependant été percé par de nombreuses ouvertures vers des parcelles privées. Deux tours en bon état sont également conservées pour cette portion. La section **Sud-Ouest** est en partie conservée. Si la section le long du boulevard Emile Zola est très altérée par les ouvertures multiples, en revanche celle située entre le Petit Huis et le faubourg du Puits des Champs est peu altérée, mais dans un état dégradé. Enfin la section **Sud-Est** est la partie la mieux conservée. Le mur d'enceinte ainsi qu'une tour d'angle sont en bon état et font l'objet d'un entretien. En revanche la tour à proximité de la porte d'Étampes, encore en place, est totalement invisible et inaccessible.

ORIGINES DU RÉSEAU VIAIRE

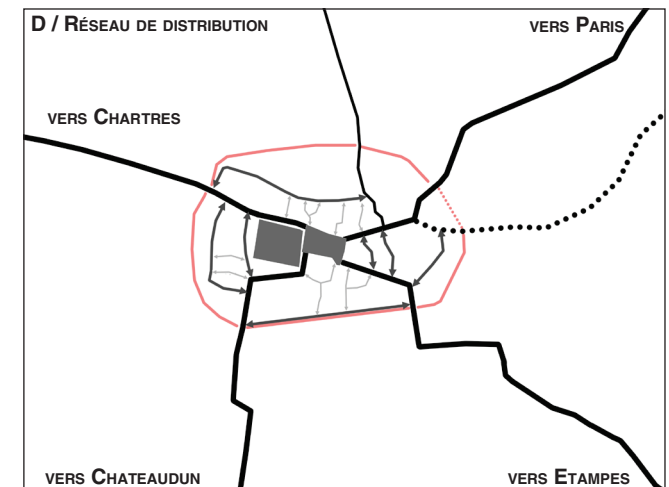
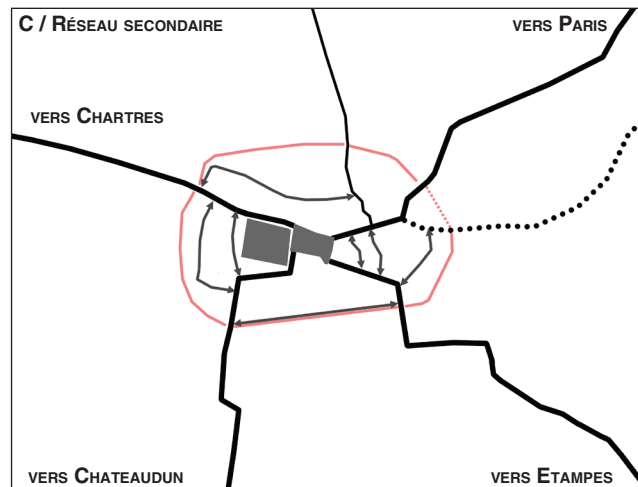
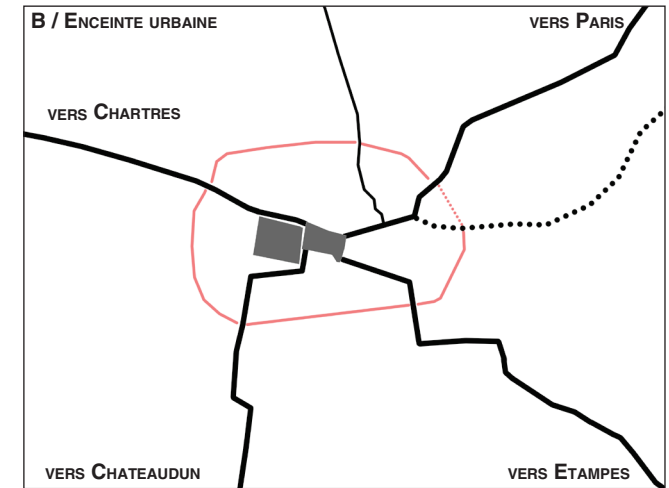
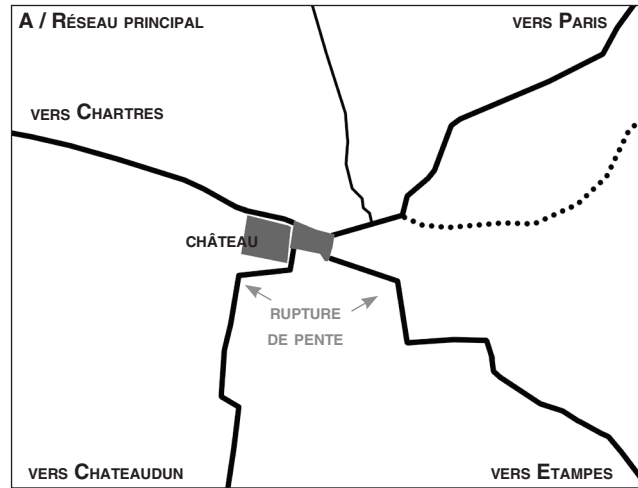
On a vu que l'emplacement du noyau d'habitation, notamment pendant la période antique, était situé sur le promontoire situé au dessus du cours de l'Orge, profitant en cela à la fois d'une défense naturelle que procurait le relief, mais également des facilités et possibilités liées à la présence d'un cours d'eau. Du réseau viaire de l'époque antique, on a pour l'instant perdu toutes traces, hormis la présomption d'une voie romaine Arpajon-Chartres, empruntant en partie la rue Raymond Laubier, ancienne rue Grouteau. Il apparaît cependant qu'au bas moyen âge, l'emplacement du château actuel et la place directement situé à l'Est constituait le cœur de la cité. En témoigne la présence à proximité de l'église Saint Germain, des Halles et de l'Hôtel Dieu. A partir de cet espace central, quatre grandes routes permettent de rejoindre les principales villes à l'échelle régionale : Chartres au Nord-Ouest, Chateaudun au Sud-Ouest, Étampes au Sud-est et Paris au Nord-est. Les routes venant du Nord pénètrent directement vers la place centrale, tandis que les routes venant du Sud forment un coude au niveau de la rupture de pente pour suivre en partie la pente afin de rejoindre la place centrale.

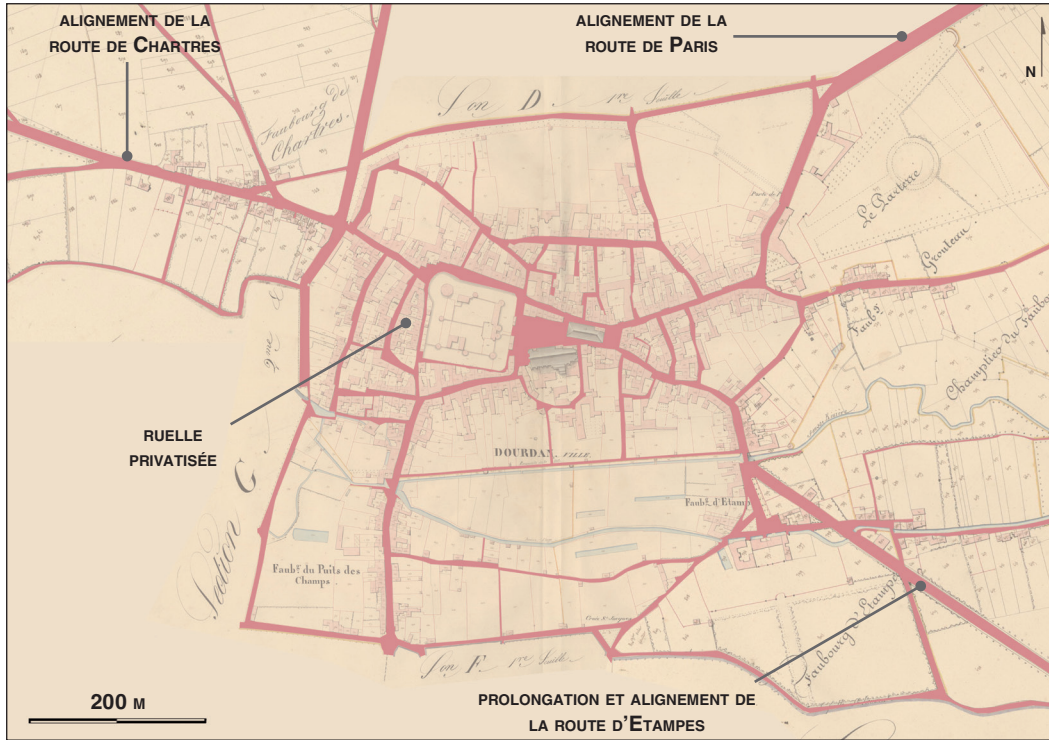


EXTRAIT DU PLAN DES FORÊTS DE SAINT ARNOULT ET DE LOUYE - 1734

HYPOTHÈSE DE DÉVELOPPEMENT DU RÉSEAU VIAIRE

Le premier plan indiquant le réseau viaire est celui des forêts de Dourdan de 1734. A partir du réseau viaire principal que constitue les quatre grandes routes (A), un réseau secondaire s'est développé entre chacune des voies principales, créant un maillage de circulation sur l'aire de la ville (C). Ce maillage est Nord-Sud pour les rues à l'Est et à l'Ouest de la place centrale, dans le sens du dénivelé, et Est-Ouest pour les rues au Nord et au Sud de la place centrale, parallèle à la pente. Enfin un maillage encore plus fin découpe les grands îlots pour former des îlots plus petits dans lesquels chaque parcelle peut être desservie par l'une des rues (D). Ce maillage a été en grande partie conservé aujourd'hui.



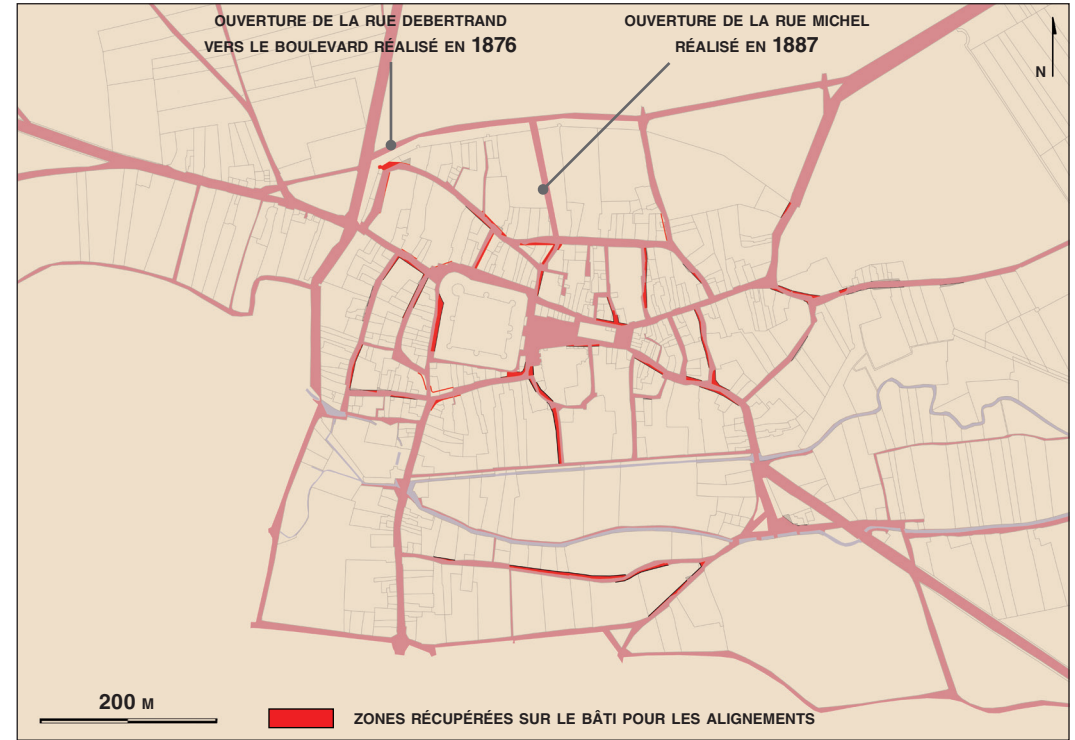


LE RÉSEAU VIAIRE EN 1828

La première image du réseau viaire date de 1734, avec le plan des forêt de Saint Arnout et de Louye. Mais le premier relevé exact de ce réseau viaire date de la levée du plan cadastral de 1828.

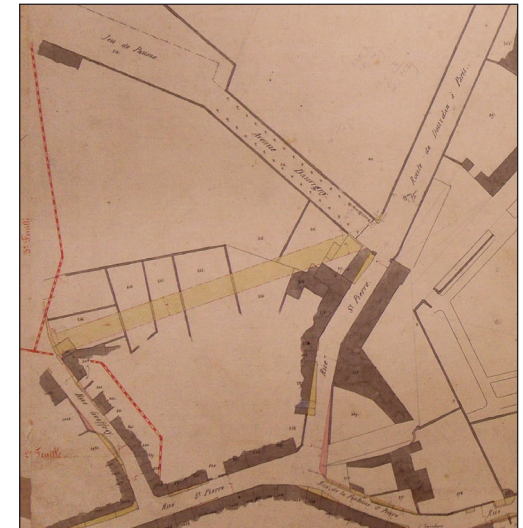
En un peu plus d'une centaine d'années, la trame viaire est pratiquement restée inchangée dans la **ville intra-muros**, hormis la privatisation d'une petite ruelle à l'Ouest du Château, et la création de petites ruelles vers le fond des parcelles appuyées contre les remparts Nord. Les rues à l'intérieur de l'enceinte urbaine présentent des tracés peu réguliers, avec des largeurs très variables, l'existence de nombreux dégagements ou petites places. On retrouve la hiérarchisation établie plus haut entre voies principales, secondaires ou de distribution en fonction du dimensionnement des rues.

Au niveau des **faubourgs**, un changement important a eu lieu, avec l'alignement et la régularisation des tracés des grandes routes arrivant à Dourdan. Les routes de Chartres, d'Étampes et de Paris ont des tracés rectilignes et larges soulignés par des plantations. Pour les faubourgs de Chartres et Paris, cela a peu de conséquence car dans les deux cas l'alignement débute après le faubourg. En revanche les conséquences sont bien plus importantes pour la route d'Étampes qui est prolongée jusqu'à la porte du même nom, ignorant le rôle central de la place du Chariot et coupant le faubourg en deux.



LE PLAN D'ALIGNEMENT DE 1857

Au milieu du XIX^{ème} siècle, la commune de Dourdan entreprend un grand projet d'alignement des rues à l'intérieur de l'enceinte urbaine et dans les faubourgs. En partie appliquée, ce projet aboutira à la régularisation des largeurs de rue, gommant en partie les aspects irréguliers hérités de la période médiévale. Ce projet prévoit entre autre l'ouverture de la rue Debertrand sur le boulevard, réalisé en 1876 et l'ouverture de la rue Michel à travers le dernier grand îlot situé contre les remparts Nord. Ce dernier projet ne sera finalement réalisé qu'en 1887. D'autres projets, finalement abandonnés, avaient été envisagés dans ce plan, comme la prolongation de la rue Debertrand vers l'Est pour rejoindre la route de Paris.



PROJET DE PROLONGATION DE LA RUE DEBERTRAND
EXTRAIT PLAN D'ALIGNEMENT 1857



RUE SAINT PIERRE (VOIE PRINCIPALE)



RUE TRAVERSIÈRE (VOIE SECONDAIRE)



RUE DU BATTOR (VOIE DISTRIBUTION)



RUE TRAVERSIÈRE (VOIE OUVERTE AU XIXÈME S.)

LE RÉSEAU VIAIRE AUJOURD'HUI

Le réseau viaire médiéval et les modifications intervenues au cours du XIX^{ème} siècle sur celui-ci nous sont parvenus avec relativement peu de modifications. On peut remarquer néanmoins, au Sud, l'élargissement en deux temps de la rue des Remparts, devenue rue Jubé de la Perelle. Vers 1905-1906, les remparts sont abattus, puis en 1970-1971, le bras du Mort-rû est recouvert créant un boulevard urbain reliant les rue d'Etampes et du Puits des champs. Au Nord-est, l'ancien jeu de Paume et la promenade sont en partie transformés en voie circulaire, l'avenue Dauvigny. Au Sud-Ouest, le bief du moulin du Roy est supprimé, et la rue du même nom reliée au boulevard Emile Zola et à la rue de l'Étang. Entre la gare ferroviaire et le centre ancien, plusieurs rues ont été créées afin de permettre l'urbanisation du quartier qui s'est développé à la fin du XIX^{ème} siècle.

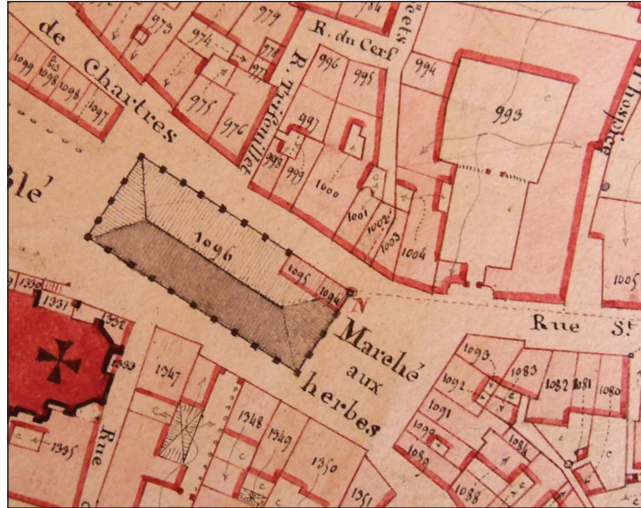
Une grande partie des tracés actuels a donc une origine relativement ancienne malgré les différents travaux d'aménagement qui ont pu avoir lieu tant au XIX^{ème} siècle qu'au XX^{ème} siècle. La hiérarchisation des voies qui constituent ce réseau, en fonction de leur usage et selon leur profil est également l'un des héritages du réseau viaire ancien.



SOURCE: ARCHIVES NATIONALES

PLAN 1734

La place du Marché aux Herbes (appelée à cette époque Carrefour des Halles) est structurée par les front bâtis des rues de Chartres, des rues Saint-Pierre et Demetz et de la façade Est de la halle en bois (représentée par une série de pointillés).



SOURCE: ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE L'ESSONNE

PLAN 1826 (CADASTRE NAPOLÉONIEN)

La place conserve sa composition. Le plan nous donne plus de détails sur la halle. Elle est baptisée place du Marché aux Herbes ainsi à partir du milieu du XIX^{ème} siècle, l'origine du nom reste inconnue.



SOURCE: GOOGLE EARTH

PHOTO AÉRIENNE 2011

En 1836 la halle en bois est remplacée par une halle en pierre. Suite aux travaux, la place a été refaite en 1850. Le revêtement était un pavage de gros blocs de grès. A la fin du XX^{ème} siècle la place a été entièrement réaménagée. Le grès est remplacé par des petits pavés de porphyre et des emmarchements sont créés au niveau de la sortie Est de la halle.



Le mobilier urbain fait plus référence à un espace naturel qu'à un centre ancien.

Les emmarchements en forme de demi-cercle n'étaient pas présents sur les cartes postales du XIX^{ème} siècle et témoignent d'une modification de nivellement de la place. Cet espace en demi-cercle est dédié aux piétons. Il crée un seuil à la halle côté Est.

Les pavés de porphyre ont remplacé les pavés en grès visibles sur les cartes postales du XIX^{ème} siècle. Par contre ils sont encore présents sous la halle.

Les trottoirs et les bordures en grès ont également disparu pour faire place à un aménagement créant une continuité entre la voirie et l'espace dédié aux piétons.



La place du Marché aux Herbes, vue générale à la fin du XIX^{ème} siècle. On remarquera le revêtement de sol en gros pavés de grès, les fils d'eau. Les emmarchements actuels de la place datent du XX^{ème} siècle.



SOURCE: ARCHIVES NATIONALES

LE PLAN DE 1734

La place du Chariot est un carrefour entre la rue d'Etampes, la rue du Chariot et la rue Saint-Jacques. C'est la sortie Sud /Est de la ville. Elle est structurée par un front bâti à l'Ouest et au Sud par le château d'Orgemont et le passage de l'Orge. A l'Est il n'y a pas de front bâti.

Elle est composée de manière symétrique par rapport à un axe passant par la porte d'Etampes.

Son nom viendrait du fait qu'au Moyen-Age les portes de la ville étant fermées après le couvre-feu, les chariots provenant de la Beauce devaient attendre le lendemain matin pour rentrer en ville. Le nom viendrait peut-être aussi du nom d'une auberge située sur la place "le Chariot d'Or".



SOURCE: ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE L'ESSONNE

LE PLAN DE 1826 (CADASTRE NAPOLÉONIEN)

La route d'Etampes est percée et le carrefour devient place, perdant sa fonction de passage obligé pour entrer ou sortir de l'enceinte urbaine.

Aux alentours de 1820, Mr Lefort-Allais alors propriétaire du château d'Orgemont fait planter 40 pieds de tilleuls et crée une route en pierre entre la porte d'Etampes et le château. La place était alors bordée de fossés.

Deux terres-pleins apparaissent bordés d'arbres, ainsi qu'un double alignement côté Est.



SOURCE: GOOGLE EARTH

LA PHOTO AÉRIENNE 2011

En 1829, les arbres sont abattus et le terrain nivelé de manière à réaliser une place uniforme pour que la foire Saint-Laurent puisse avoir lieu.

Un front bâti aligné est construit à l'Est, refermant la place, sans doute à la fin XIX^{ème} siècle.

Le château d'Orgemont a été rasé en 1901 et au même endroit est construit la demeure de Mr Lejars. En 1981, le parc et la demeure deviennent propriété de la commune. La bibliothèque municipale s'installe dans cette bâtisse.

La place du Chariot est redevenu un carrefour. L'espace est entièrement dédié à la voiture. Le terre-plein a disparu et un giratoire le remplace. Les trottoirs sont trop étroits pour les piétons.



Les trottoirs sont trop étroits pour assurer une circulation piétonne satisfaisante. On peut noter également qu'il n'existe aucun banc autour de cette place.

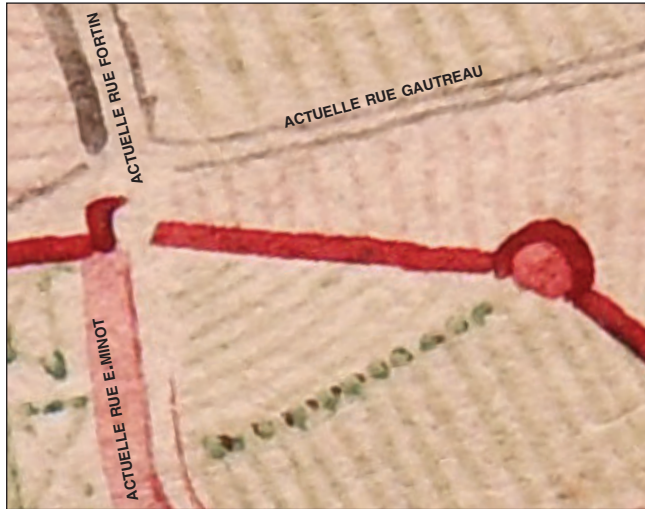
Le bitume a remplacé les pavés de grès. Seules les bordures en grès perdurent.

Les terre-pleins centraux et les arbres les accompagnant ont disparu pour laisser place à un giratoire. La totalité de l'espace est dédiée à la voiture. La voirie est surdimensionnée.

Les stationnements latéraux gênent la perception du passage de l'Orge et de la bibliothèque ancienne demeure des Lejars-Rouillon, et la lisière arborée du parc.

Les poteaux et les lignes électriques encombrant l'espace et gênent la visibilité de la perception sur l'ancienne demeure des Lejars-Rouillon

L'aménagement actuel de la place ne met pas en valeur la perception du château Lejars-Rouillon devenu bibliothèque municipale et du parc devenu public.



SOURCE: ARCHIVES NATIONALES

PLAN 1734

Le Jeu de Paume est vraisemblablement une prairie attenante aux remparts.



SOURCE: ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE L'ESSONNE

CADASTRE NAPOLÉONNIEN DE 1826

Le jeu de paume est un ancêtre du tennis, très en vogue dès le Moyen-Age en France. L'espace dédié à ce jeu à Dourdan au XIX^{ème} siècle est de forme allongée, il vient se positionner le long du rempart

Le jeu de Paume n'est pas planté

Son positionnement en fait une séquence de la promenade le long des remparts

L'espace triangulaire situé au dessus pouvait servir de lieu pour regarder le jeu ou se rencontrer.



SOURCE: GOOGLE EARTH

PHOTO AÉRIENNE 2011

La composition spatiale des deux espaces est la même. La placette en forme de triangle isocèle, entourée d'arbres est devenue le parking du Jeu de Paume. L'espace linéaire du Jeu de Paume est devenu l'avenue Dauvigny.

Les abords ont été lotis

Le Jeu de Paume a été transformé en avenue, une bande enherbée a été plantée ainsi qu'un alignement de tilleuls taillés en rideaux.



Le sol actuel est en mauvais état, des problèmes de nivellement et d'écoulement des eaux sont perceptibles.

La forme triangulaire de la placette figurant sur le cadastre napoléonien est identique à celle présente actuellement.

Cet espace est toujours structuré par ses alignements de marronniers qui cadrent l'espace côté de la rue Dauvigny et côté rue Gautreau. Par contre l'alignement d'arbres qui figurait sur le cadastre napoléonien du côté des parcelles mitoyennes a disparu, occasionnant une perception accrue sur les jardins et maisons mitoyens. L'alignement de marronniers qui ceinture l'espace est sénescant.

La transition entre la rue Dauvigny et l'actuel parc de stationnement est gérée de manière différente, tantôt bande arbustive, tantôt barrière métallique. La hauteur de cette limite n'est pas suffisante pour dissimuler les voitures.

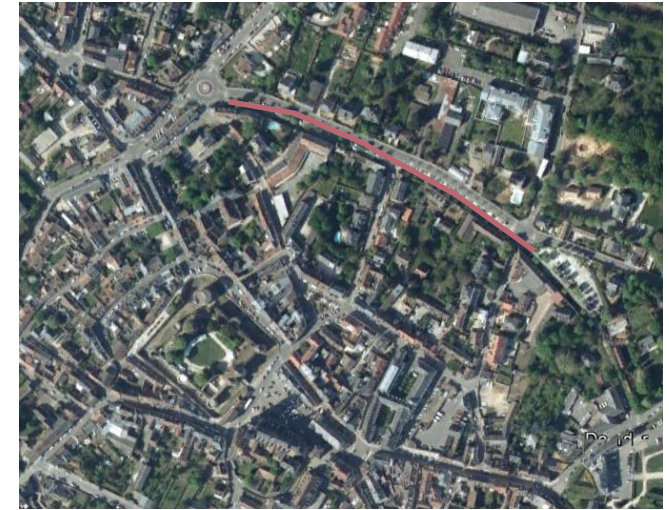
La rue Dauvigny se situe à l'ancien emplacement du jeu de Paume, (tel que présenté sur le cadastre napoléonien). La structure de l'espace a été modifiée, une bande enherbée un alignement d'arbres et des luminaires ont divisé l'espace en deux. Aucun élément ne vient raconter l'histoire de cet espace.



SOURCE: ARCHIVES NATIONALES



SOURCE: ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE L'ESSONNE



SOURCE: GOOGLE EARTH

PLAN 1734

L'actuel boulevard des Alliés n'est pas encore tracé le long de l'enceinte urbaine. Des fossés existaient au pied de celle-ci.

CADASTRE NAPOLÉONNIEN DE 1826

Les fossés ont été aménagés en boulevard, tout autour de l'enceinte urbaine.

Un double alignement est planté tout le long de l'enceinte. Il devient de fait un espace dédié à la flânerie. Un jeu de Paume est implanté à l'angle de l'actuelle rue Etienne Minot. Un chemin au Nord longe le boulevard du Nord pour la circulation des charettes et chevaux.

L'actuelle rue Emile Zola est à l'époque également plantée le long des remparts.

PHOTO AÉRIENNE 2011

L'espace est resté piéton jusqu'au début du XX^{ème} siècle, en atteste les cartes postales anciennes. Il était alors planté de platanes aux houppiers élevés, à l'échelle du mur du rempart qui le borde. La circulation des voitures s'effectuait toujours par la voie parallèle, ancien chemin.

Aujourd'hui cette configuration a perduré. La circulation des voitures se fait toujours par une voirie située au Nord qui a doublé de largeur. L'espace du boulevard a été divisé en deux. On trouve, côté chaussée, une ligne de stationnements en épi avec des plantations et côté remparts une promenade longeant le mur.

Les platanes ont été replantés récemment sur une section. Sur l'autre des prunus ont remplacé les platanes. Il existe un problème d'échelle entre la taille de ces arbres et l'échelle des remparts.



Parc de stationnement sous les arbres dans la séquence Ouest. Ici aussi la voiture est privilégiée par rapport aux piétons. L'espace réservé aux piétons est réduit il se situe entre le mur et la haie taillée.



Sur cette photo, un aménagement récent du boulevard. Les plantations d'alignement sont des platanes. Cet arbre est plus à l'échelle de ce boulevard. L'espace piétonnier est réduit à un trottoir étroit. Des bandes arbustives plantées au pied du mur masquent les remparts.



Carte postale datant de la fin du XIX^{ème} siècle. On remarquera la taille des platanes aux houppiers très élevés qui laissent la perception sur le rempart. On soulignera la sobriété des aménagements qui mettent en valeur le mur des remparts. L'espace privilégié est le lieu de la promenade sous les arbres. Contrairement à aujourd'hui l'espace dédié aux voitures est plus important. Le boulevard a perdu sa vocation d'espace de promenade et d'espace public majeur de la ville.

LES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS DEPUIS 1828

Au début du XIX^{ème} siècle, il existe à Dourdan de nombreuses plantations d'alignements, situées pour certaines dans la ville intra-muros, mais pour la grande majorité à l'extérieur de l'enceinte. On peut définir globalement trois grandes catégories de plantations d'alignement :

- les plantations d'alignement situées sur les **espaces publics**, que ce soit sur les grandes places mais également au niveau des carrefours aux entrées de la ville.
- les plantations d'alignement situées sur les **boulevards** entourant la ville, probablement mises en place après le comblement des fossés au XVII^{ème} siècle
- les plantations d'alignement le long des **routes principales d'accès** à la ville, et notamment celles dont le tracé et la largeur ont été rectifiés au XVII^{ème} siècle (Chartres, Etampes, Paris)



ALIGNEMENTS BOULEVARD DU NORD



ALIGNEMENTS DE LA RUE DE CHARTRES



ALIGNEMENTS DE LA ROUTE DE CORBREUSE



ALIGNEMENTS BOULEVARD DU NORD

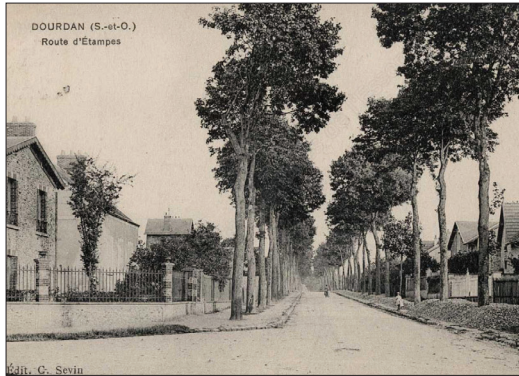


ALIGNEMENTS BOULEVARD DU NORD

LES PLANTATIONS D'ALIGNEMENT EN 2012



LES GRANDS AXES D'ARRIVÉE



Aujourd'hui les alignements d'arbres marquent encore les grands axes d'arrivée sur la ville. Le tilleul est devenu l'essence utilisée de manière presque systématique, taillé en rideaux. Ces rideaux d'arbres procurent depuis la rue une protection visuelle vis à vis des habitations. Cette taille crée une géométrie très forte dans l'espace de la rue et des perspectives soulignées. A partir des cartes postales anciennes, il est intéressant de comparer les essences utilisées à l'époque (platane et le frêne) et aujourd'hui.

Les cartes postales anciennes présentent des arbres aux houppiers très élevés qui donnaient à la rue une dimension verticale très forte et laissaient les jardins et les maisons très ouvertes aux vues depuis l'espace public.

Les alignements d'arbres se cantonnent de nos jours à l'espace urbain. Les grands alignements présents le long des routes ont quasiment tous disparus.



RUE DU FAUBOURG D'ÉTAMPES (N°9)

Tilleuls à petites feuilles et quelques frênes (*Tilia cordata*) bilatéral taillés en rideaux et port libre, houppier très haut des frênes.



AVENUE DES ACACIAS (N°2)

Tilleuls à petites feuilles (*Tilia cordata*) bilatéral, taillés en rideaux

Alignement continu d'arbres en bon état avec bande enherbée.



ROUTE DE LIPHARD (N°4)

Tilleuls à petites feuilles (*Tilia cordata*) bilatéral, port libre

Nouvel aménagement, les arbres ont les troncs fendus, bandes arbustives



AVENUE DE PARIS (N°5)

Tilleuls à petites feuilles (*Tilia cordata*), alignement bilatéral, taillés en rideaux



ROUTE DE CORBREUSE (N°10)

Platanes d'Orient (*Platanus orientalis*), port libre, alignement bilatéral

Vieil alignement, quelques arbres remarquables et certains plus jeunes.

LES ALIGNEMENTS DES REMPARTS ET LA ROCADE SUD



Les alignements d'arbres le long des remparts ont changé au grés des différents aménagements qui se sont succédés. Actuellement des platanes taillés en rideaux ont été replantés récemment sur une séquence. Par contre sur le boulevard Emile Zola, qui longe les remparts, on retrouve des érables et des prunus. Une même essence utilisée pour le tour des remparts pourrait souligner la présence de ce mur et renforcer la compréhension du tracé.

Sur la rocade Sud, ce sont les platanes qui ont été choisis, ils sont bien à l'échelle de ce nouvel aménagement. Le choix du chêne sur l'avenue Mendès-France est aussi judicieux puisqu'il répond à la proximité de la forêt.



BOULEVARD DES ALLIÉS (N°6)

Platanes d'Orient (*Platanus orientalis*), taillés en rideaux, alignement unilatéral

Nouvel alignement accompagnant les stationnements le long des remparts.



BOULEVARD EMILE ZOLA (N°17)

Prunus et érables négundo (*Prunus pissardii* et *Acer negundo*), taillés en rideaux, alignement unilatéral



RUE DU POTELET (N°15)(SECTION NORD)

Prunus et érables (*Prunus pissardii* et *Acer negundo*), taillés en rideaux, alignement unilatéral

Alignement longeant l'hôpital, les prunus ne sont pas en bon état



AVENUE MENDÈS-FRANCE (N°7)

Chêne sessile (*Quercus pedunculata*)
Alignement central et port libre

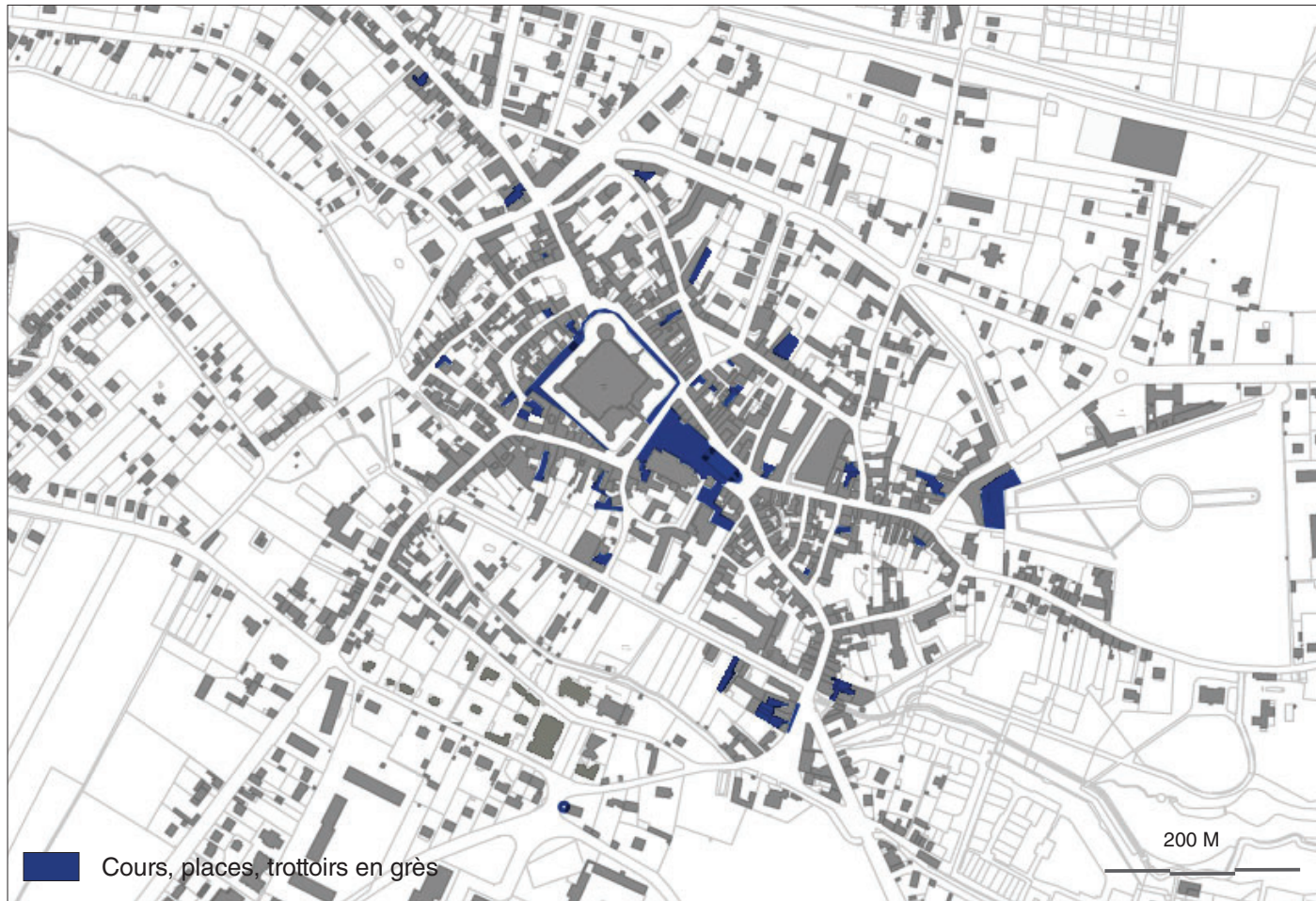
Alignement récent faisant partie de la rocade. Essence en liaison avec les boisements alentour.



ROCADE SUD (N°12) (SECTION SUD)

Platanes d'Orient (*Platanus orientalis*), port libre, alignement unilatéral

Nouvel alignement lié à l'aménagement récent de la rocade.



Le grès est un matériau local. Il était extrait dans le secteur des carrières près de Saint-Chéron et de Roinville, qui auraient fourni une partie du grès que l'on retrouve à Dourdan. Grès que l'on retrouve autant dans l'architecture, que dans les murs de clôture, ou dans la constitution du mur des remparts et aussi dans les revêtements de sol.

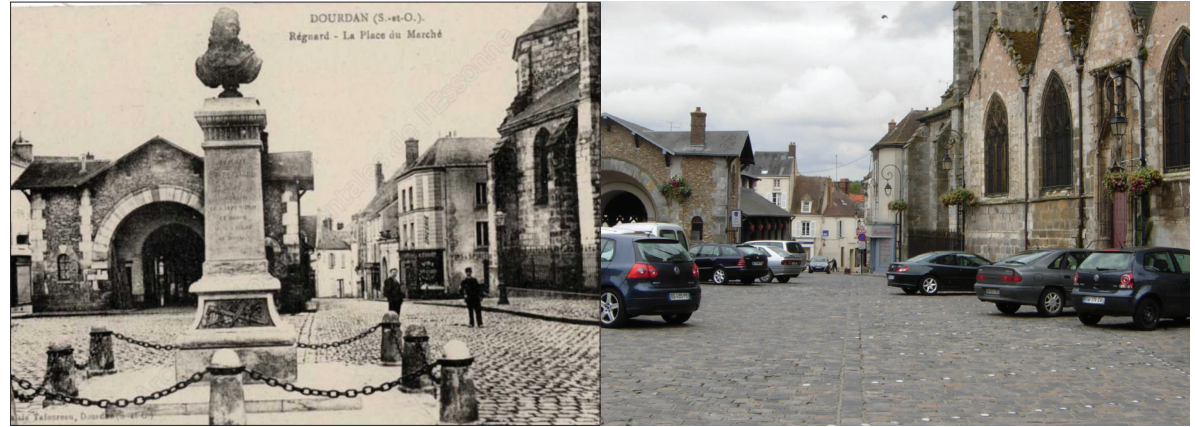
Largement utilisé pour le pavage des rues, des places, des trottoirs et des cours de la ville à partir du XVIII^{ème} siècle et même antérieurement sans aucun doute. L'avènement de la circulation automobile et du bitume au milieu du XX^{ème} siècle incitera progressivement la perte de son utilisation. La quasi totalité des rues de Dourdan sont aujourd'hui revêtues avec des bitumes ou des enrobés, pour des raisons de facilité de mise en oeuvre, de coût et d'entretien. Seules les bordures en grès demeurent.

D'autres matériaux tels le porphyre, le calcaire ou le granit en mélange avec du grès ont été utilisés pour la rénovation des rues du centre ville.

Les pavages de grès revêtent donc aujourd'hui un enjeu patrimonial. Ils sont très évocateurs des ambiances urbaines antérieures. Ils sont aussi l'expression de la géologie locale.



Cour dans le centre ancien rue du faubourg de Chartes. Au premier plan le pavage en grès a été conservé. A l'arrière plan, le sol en gravillon remplace le sol ancien dans la partie rénovée récemment.



Sur la place du général de Gaulle, les pavés de grès n'ont pas changé depuis le début du XX^{ème} siècle. On remarque la disparition du trottoir et le déplacement du fil d'eau ainsi que la disparition du buste, la diminution de la taille des trottoirs. Les joints en sable ont été remplacé par les joints en ciment. La place a donc gardé sa structure d'origine, ainsi que son matériau de revêtement de sol.

A gauche, pavage de grès des cours.

Au milieu, pavage en grès dans la rue des Fossés du Château.

A droite, escalier monumental en grès qui permet d'accéder à la rue des Fossés du Château depuis la rue Haute Foulerie.





LE TISSU URBAIN EN 1828

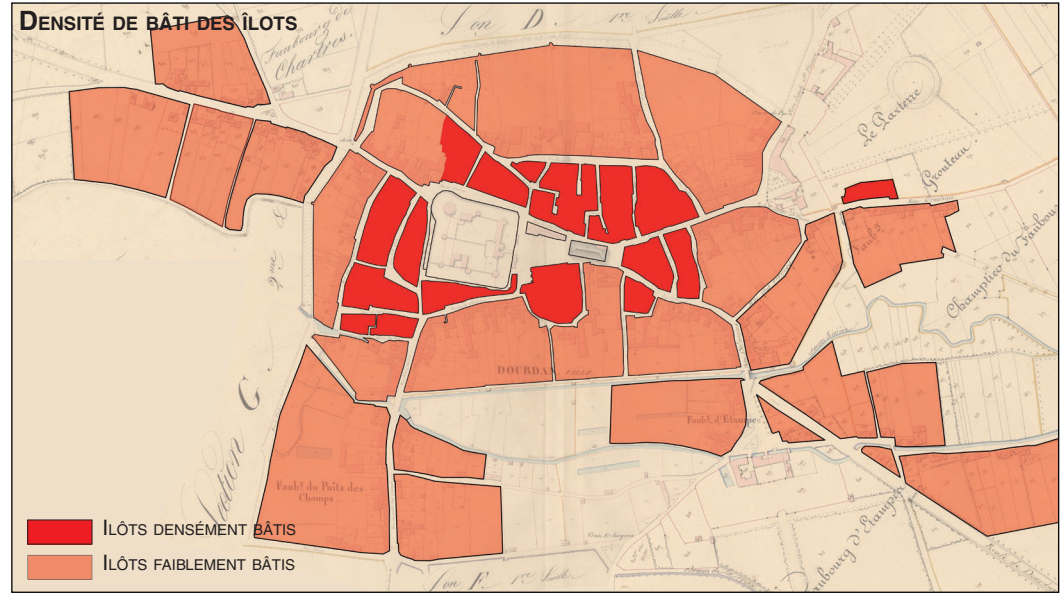
Sur le plan cadastral de 1828, plusieurs types d'informations nous sont présentés : trame parcellaire, unité de propriété, implantation du bâti, implantation des cours et implantations des parcelles végétales (jardins, marais ou bois). On remarque immédiatement la forte densité de zone bâtie à proximité immédiate de la place du Général de Gaulle et du Château, tandis que les zones périphériques sont beaucoup moins densément bâties.



EXEMPLE D'ÎLOTS DENSÉMENT BÂTIS



EXEMPLE D'ÎLOT FAIBLEMENT BÂTI



UNITÉ DE PROPRIÉTÉ EN 1828

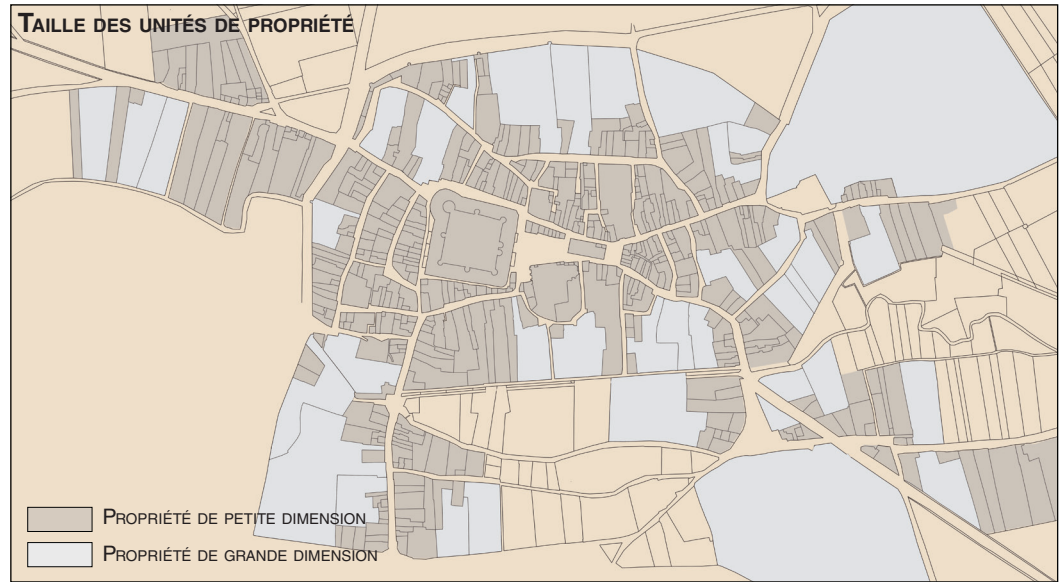
A une échelle plus fine, le cadastre nous permet également de comprendre comment s'organise les unités de propriété, regroupant les parcelles appartenant à une même personne et comment celles-ci s'articulent. Cette donnée est fortement corrélée avec celle de la densité. Ainsi on retrouve un grand nombre de grandes propriétés dans les zones de faible densité, tandis que globalement les zones de fortes densités correspondent à des propriétés beaucoup plus petites.



PROPRIÉTÉS DE PETITE DIMENSION



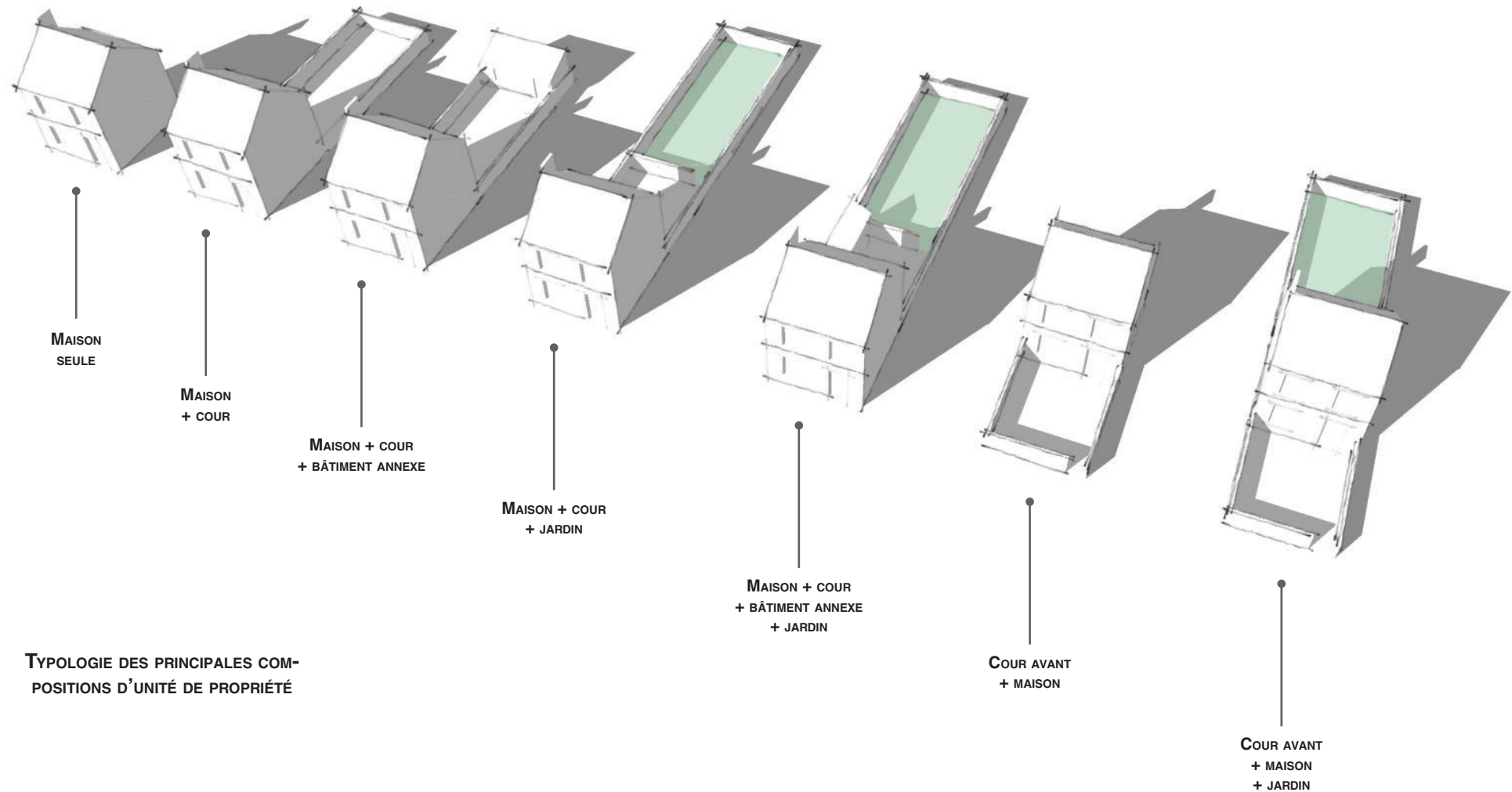
PROPRIÉTÉ DE GRANDE DIMENSION



TPOLOGIE DES UNITÉS DE PROPRIÉTÉ EN 1828

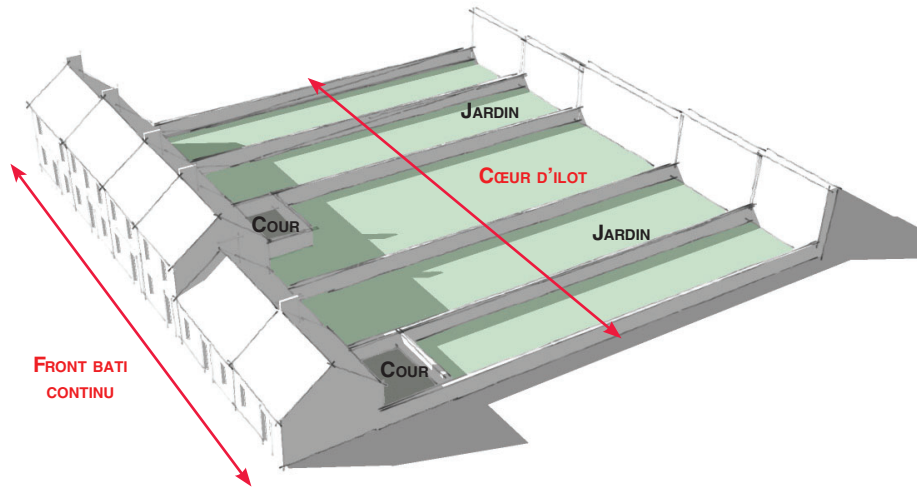
Les unités de propriété, comme nous l'avons défini plus haut, regroupent les différentes parcelles contiguës appartenant à une même personne. Ces parcelles peuvent être globalement occupées par : des maisons d'habitation, des bâtiments annexes, des cours et des jardins. L'association de ces différentes composantes permet de définir une typologie selon leur modalité d'organisation. On retrouve ainsi dans le centre intra-muros de Dourdan sept types principaux d'organisation qui peuvent se décliner selon un grand nombre de variantes.

En dehors de cette typologie qui décrit environ les trois quarts des situations à Dourdan, il existe également, on l'a vu, un type d'unité de propriété moins formel qui est presque toujours lié au grandes parcelles. Par leur dimension, ces unités ont souvent des modes d'organisation plus complexes et moins identifiables.

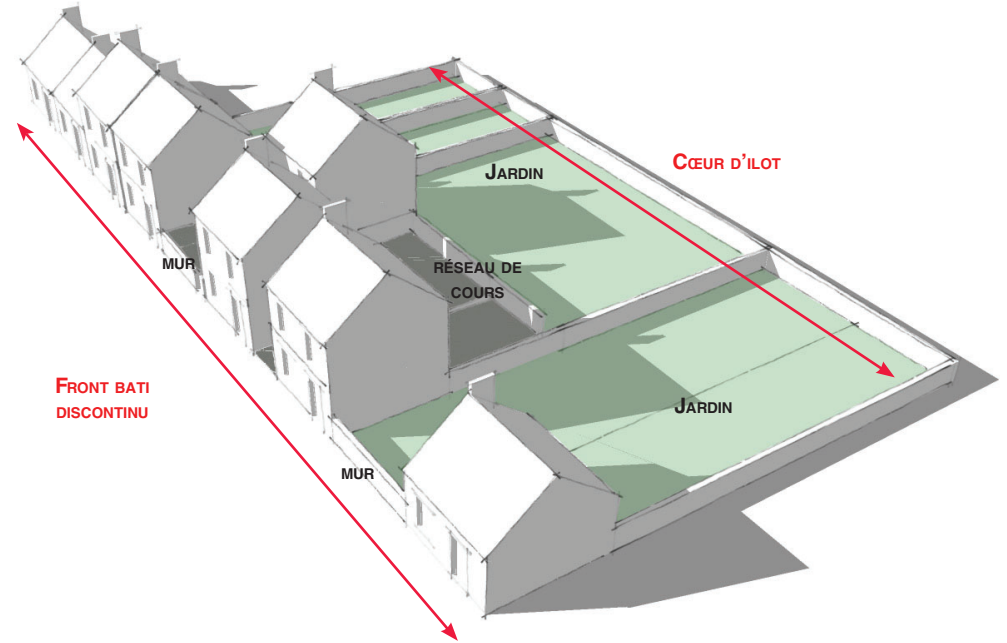


COMPOSITION DU PAYSAGE URBAIN

En se juxtaposant et en s'organisant sur les îlots, les parcelles bâties, ou non, composent un paysage urbain propre à la ville de Dourdan. Les deux principaux éléments de perception de paysage urbain sont les **fronts de rue** et les **cœurs d'îlots**. Ainsi une succession de propriétés, sur lesquelles les parcelles bâties sont systématiquement à l'alignement sur rue, constitue ainsi un front de rue continu à l'alignement. En fonction de certaines caractéristiques du bâti (hauteur de corniche, type de toiture, etc.....), le front de rue peut être homogène ou bien hétérogène. Une succession de propriétés, comportant en fond de parcelle un jardin, crée un cœur d'îlot vert, occupé par un environnement végétal.



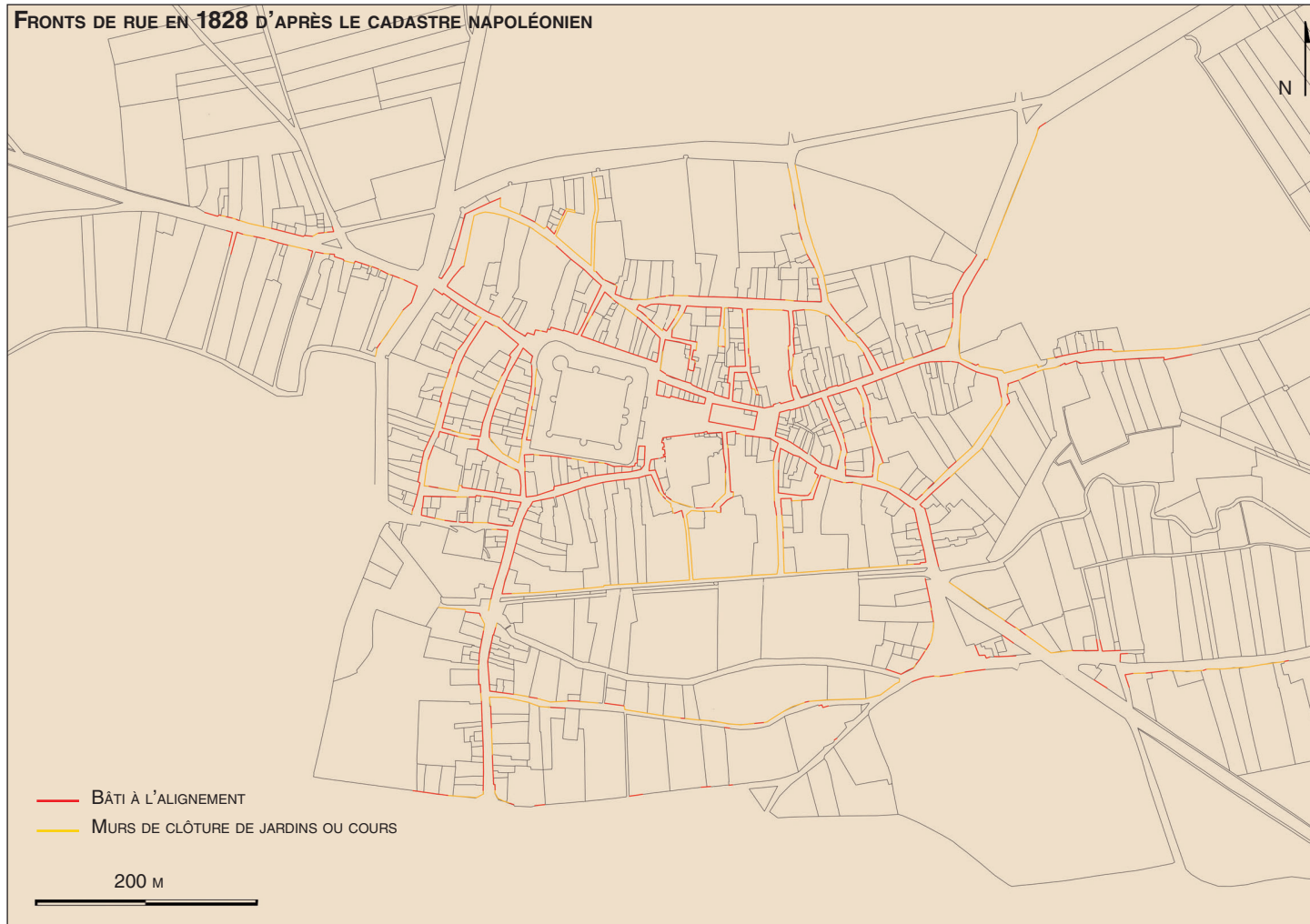
FRONT DE RUE À L'ALIGNEMENT ET FONDS DE PARCELLE OCCUPÉS PAR DES JARDINS



FRONT DE RUE DISCONTINU ET FONDS DE PARCELLE OCCUPÉS PAR DES JARDINS ET RÉSEAU DE COURS

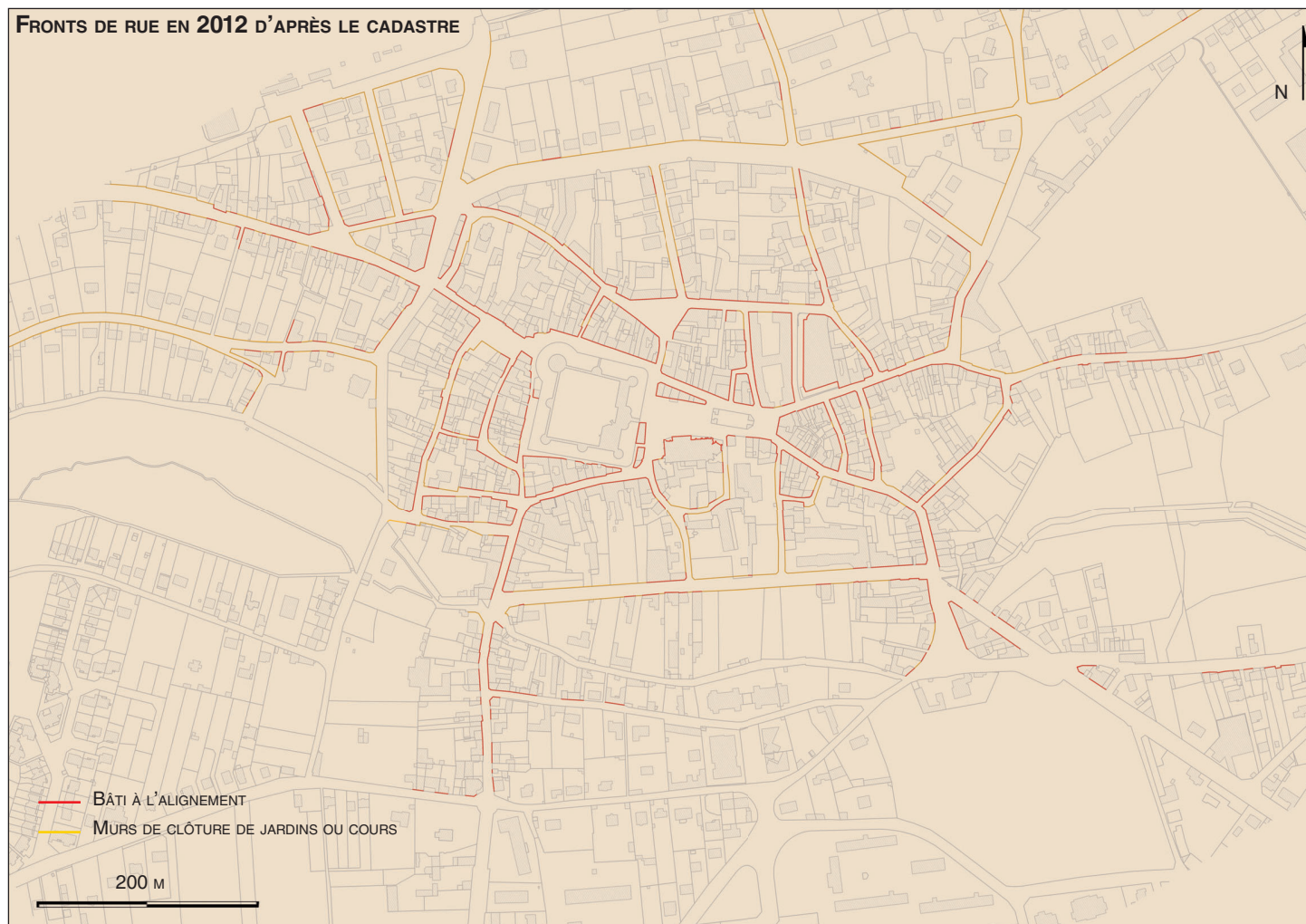
LES FRONTS DE RUE EN 1828

A partir du plan cadastral, on peut déterminer la composition des fronts de rue en 1828. On peut constater que les fronts de rue de part et d'autre des voies principales sont en grande majorité composés par du bâti à l'alignement, structurant l'espace de la rue et sa perception. Cette observation peut être mise en relation avec la forte densité de bâti dans ces zones. A l'inverse, au niveau des voies secondaires et des voies de distribution, où la densité du bâti est moins importante, on relève une alternance de bâti à l'alignement, de bâti en retrait et de cour et jardin sur rue fermés par un mur de clôture. C'est particulièrement le cas au niveau des actuelles rues Heroux, Debertrand, E. Minot, de l'Abreuvoir, des Vergers Saint Pierre, Demetz, de l'Abbé Gerard.



LES FRONTS DE RUE EN 2012

Aujourd'hui, les fronts de rue ont gardé en grande partie leurs caractéristiques héritées du début du XIX^{ème} siècle, avec des voies principales bordées de bâti à l'alignement et des voies secondaires et de distribution avec des fronts de rue plus hétérogènes. Deux dynamiques sont néanmoins présentes concernant ces fronts bâtis. D'une part sur certaines rues secondaires, on observe une augmentation des parcelles avec bâti à l'alignement, altérant quelque peu l'hétérogénéité qui en faisait la caractéristique (rue Debertrand, rue Jubé de la Perelle). D'autre part, le long des rues urbanisées au cours du XIX^{ème} siècle, notamment la rue Michel, on peut remarquer que l'implantation en retrait du bâti avec jardin sur rue et mur de clôture est privilégiée.





RUE DE CHARTRES - BÂTI À L'ALIGNEMENT SUR RUE
(EFFET D'HOMOGÉNÉITÉ RENFORCÉ PAR LES GABARITS DU BÂTI SIMILAIRES)



RUE DE HAUTE FOULERIE - BÂTI À L'ALIGNEMENT SUR RUE



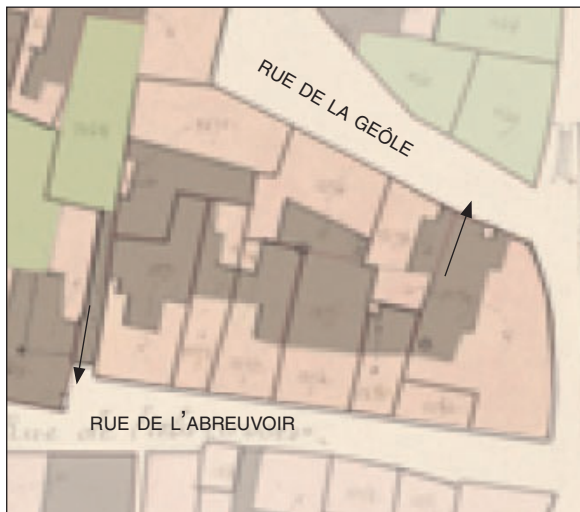
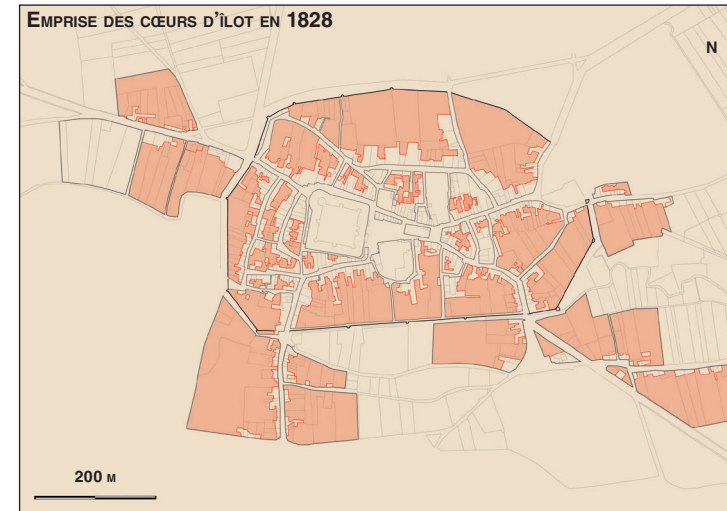
RUE DEBERTRAND - FRONT DE RUE HÉTÉROGÈNE
(ALTERNANCE COURS SUR RUE, JARDIN SUR RUE, BÂTI À L'ALIGNEMENT)



RUE HEROUX - FRONT DE RUE HÉTÉROGÈNE
(ALTERNANCE JARDIN SUR RUE, RUELLÉ ET BÂTI À L'ALIGNEMENT)

LES FONDS D'ÎLOTS / LES CŒURS D'ÎLOTS EN 1828

Représentant le «pendant» des fronts de rue, les fonds d'îlots (contre les remparts) et les cœurs d'îlots sont des aspects moins visibles de la composition du tissu urbain. Pourtant ils participent largement à lui apporter son identité. Ces cœurs d'îlots sont composés de cours et de jardins, séparés ou non par des murs. La première remarque sur ces cartes est la proportion de ces espaces non-bâtis, presque les deux tiers de l'espace intra-muros. On peut constater également que ces cœurs d'îlot sont relativement cohérents, chaque cour ou jardin donnant sur une autre cour ou un autre jardin, constituant un ensemble. Il faut remarquer enfin que ces cœurs d'îlots bénéficient le plus souvent d'ouverture sur la rue, que ce soit directement par une cour ou un jardin ou indirectement par un réseau de sentes.



CŒUR D'ÎLOT OCCUPÉ PAR DES COURS

Les propriétés ont un bâti à l'alignement sur la rue. A l'arrière de grandes cours occupent l'espace, parfois ponctuées de petits bâtiments annexes. Ces grandes cours contiguës créent un espace libre en cœur d'îlot. Elles sont reliées à l'espace public par deux points : au Nord, l'une des cours ouvre sur la rue de la Geôle, au Sud une petite ruelle privée permet d'accéder à ces cours.

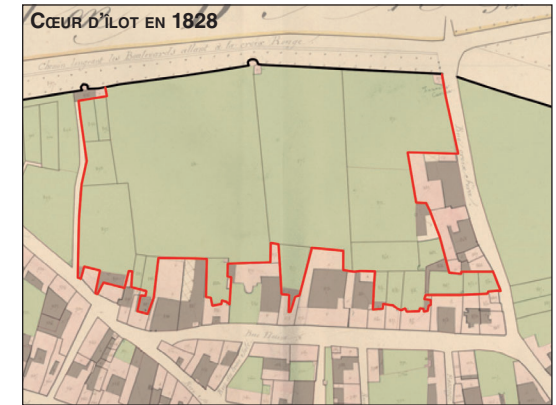
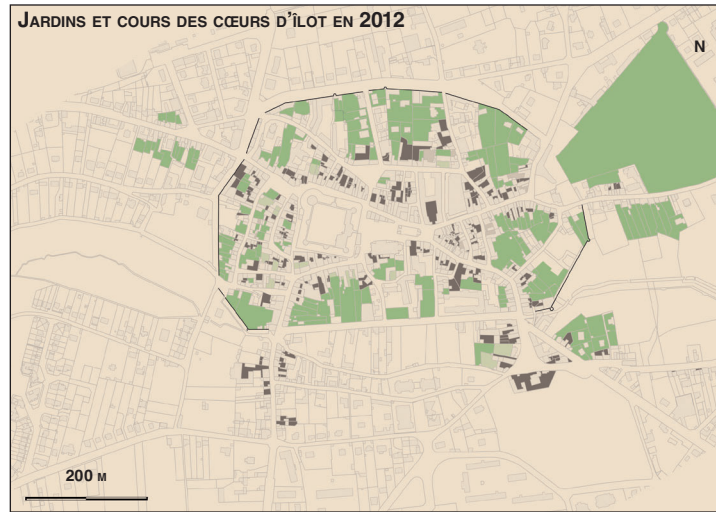
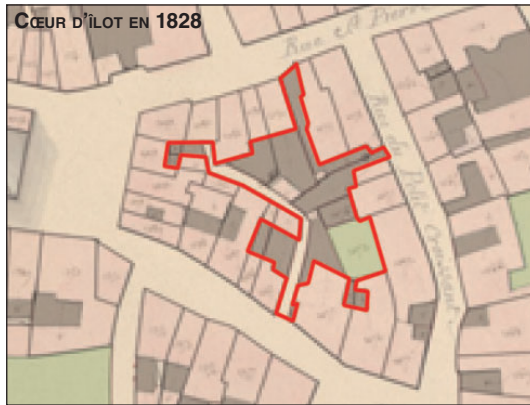


CŒUR D'ÎLOT OCCUPÉ PAR DES JARDINS

Tous les côtés de cet îlot ne sont pas occupés par du bâti. Le cœur d'îlot s'étend ainsi au Sud jusqu'à la rue des Vergers St Jacques. Le cœur d'îlot comprend à la fois de grandes parcelles de jardins, mais aussi un réseau de cours disposé à l'arrière de la frange bâtie. Les grands jardins sont fermés par des murs sur la rue des Vergers St Jacques.

LES FONDS D'ÎLOTS / LES CŒURS D'ÎLOTS EN 2012

Aujourd'hui, les cœurs d'îlots ont largement évolué par rapport à 1828. L'évolution prend essentiellement deux formes. La première est liée aux mutations de l'occupation des parcelles. On observe par endroit l'évolution de jardins en cours et inversement l'évolution de cours en jardins, selon les problématiques d'usage : lieu fonctionnel ou lieu d'agrément. La seconde est de nature beaucoup plus importante, elle est liée au grignotage de l'aire des cœurs d'îlots par plusieurs types d'aménagement. Au niveau des petits îlots dont le cœur était occupé par des cours, l'espace est désormais occupé par de nombreux appendices liés au bâti principal, effaçant l'existence de ce réseau de cours et les isolant les unes des autres. Pour les grands îlots, les cœurs sont peu à peu investis par du bâti ou des espaces minéraux (parking), au hasard des divisions parcellaires. Les espaces de jardins persistent mais se restreignent.



En 1828, le cœur d'îlot est occupé par des cours et une sente permet d'y accéder. Aujourd'hui, la sente existe toujours mais a été privatisée, tandis que des appendices ont colonisé ces cours.

En 1828, le cœur d'îlot est occupé par des cours et de vastes jardins étendus jusqu'aux remparts. De nos jours, la rue Michel traverse cet ancien îlot, les fronts de rue en ont été bâtis. Du bâti individuel s'est de surcroît implanté dans les cœurs d'îlots restants.

CARTOGRAPHIE DES CLÔTURES, MURS HAUT ET MURETS-GRILLE



— Mur haut, intérêt patrimonial, bien conservé

— Mur haut, intérêt patrimonial, altéré

— Grand muret-grille, intérêt patrimonial bien conservé

— Grand muret-grille, intérêt patrimonial altéré

— Petit muret-grille intérêt patrimonial bien conservé

— Petit muret-grille intérêt patrimonial altéré

LA VALLÉE DE L'ORGE / LA VILLE

HABITER LA VILLE : LA VILLE INTRA-MUROS ET SES FAUBOURGS / LES MURS DE CLÔTURE - DIAGNOSTIC



Les murs en grès

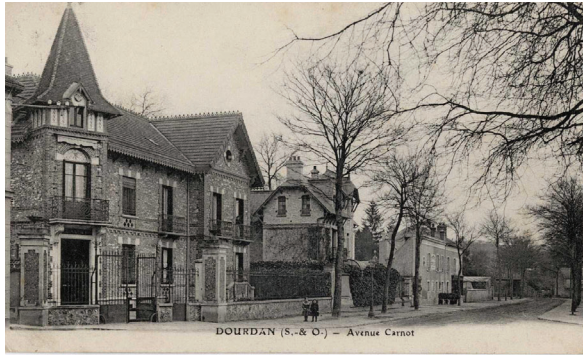


Les murs en meulière



Les altérations

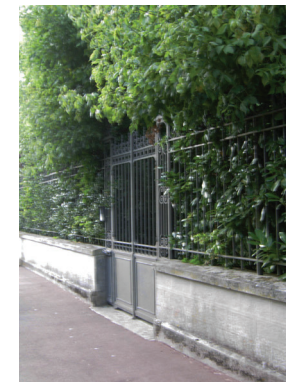




Le grand muret-grille



Le petit muret-grille



Les altérations

LES ÉDIFICES PUBLICS

Un certain nombre d'édifices marque l'espace urbain de Dourdan. Les premiers d'entre eux sont les quatre édifices représentant les fonctions anciennes de la ville et structurant la place du Général de Gaulle :

- le château de Philippe Auguste (fonction politique),
- l'église Saint Germain du XII^{ème} siècle (fonction religieuse),
- la halle reconstruite en 1836 (fonction économique),
- l'hôtel Dieu reconstruit au XVIII^{ème} siècle. (fonction d'accueil et de soins)

A côté de ces édifices historiques marquant l'identité de la ville, d'autres édifices d'importances secondaires constituent un patrimoine néanmoins remarquable.

Il s'agit en premier lieu des bâtiments de l'actuelle mairie issus de l'ancien château du Parterre construit en 1725. On relève également un patrimoine lié à l'enseignement, bâti pour la plupart au XIX^{ème} siècle :

- l'actuelle école Notre Dame (école depuis le XVII^{ème} siècle),
- l'actuelle école Georges Leplâtre, (ancienne école primaire 1885),
- collège Emile Auvray, avenue de Paris (1891)
- l'école maternelle, bvd des Alliés (1912)

Les bâtiments de ces écoles ont largement évolué au fur et à mesure de leur histoire et selon leurs besoins d'accueil.

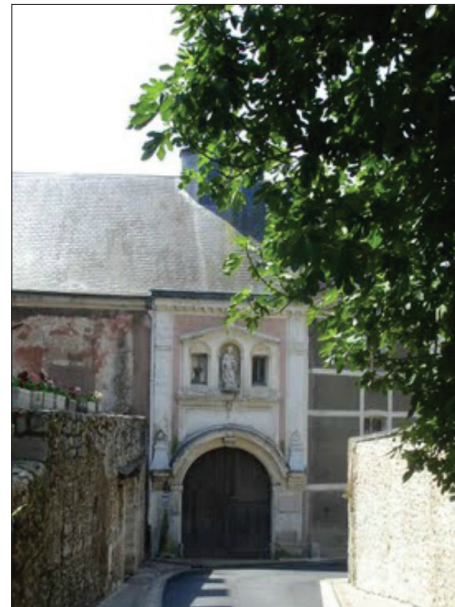
Enfin on peut noter le patrimoine ferroviaire et notamment le bâtiment voyageur construit vers 1862, mais dont l'architecture a été largement dénaturée par la suite.



HÔTEL DIEU (RUE SAINT PIERRE)



HALLE (PLACE DU GÉNÉRAL DE GAULLE)



ÉCOLE NOTRE DAME (RUE DEMETZ)



COLLÈGE E. AUVRAY (AV. DE PARIS)

LES MAISONS DE VILLE

On les retrouve autant dans le centre ancien que dans les faubourgs, composant des fronts de rue continus et homogènes. Elles occupent ainsi la plupart du temps, toute la largeur de la parcelle sur laquelle elles sont construites.

Leurs façades présentent des dispositions régulières, avec néanmoins une grande variété dans le nombre de travées. Les plus petites comportent deux travées, la moyenne se situe à trois travées, les plus grandes atteignent cinq travées. Elles sont constituées généralement d'un étage carré, et d'un étage de comble, plus rarement de deux étages carrés.

La maison à boutique est une variante de la maison de ville, présentant au RDC une devanture large associée ou non à une porte d'accès à la maison.

LES HÔTELS

On en compte seulement trois, tous situés dans le centre ancien à proximité de la place du Général de Gaulle.

Les hôtels urbains sont une forme évoluée de la maison de ville. Ils ont pour caractéristique une grande ampleur, avec des travées nombreuses et larges. Au RDC, un vaste porche d'accès à une cour intérieure est fermé par un portail.

Ils peuvent être bâtis en pierre de taille ou en moellons avec des chaînages d'angle et des ébrasement en pierres de taille.



MAISONS DE VILLE (RUE SAINT PIERRE)



MAISON DE VILLE (RUE SAINT PIERRE)



HÔTEL (RUE SAINT PIERRE)



HÔTEL (RUE HAUTE FOULERIE)

LE BÂTI RURAL

Ce type de bâti est très présent dans les faubourgs, mais on le retrouve également dans le centre ancien du fait du caractère semi-rural de la ville de Dourdan.

Il se caractérise par une composition irrégulière de la façade et une élévation limitée au RDC avec parfois un comble aménagé et éclairé par des lucarnes.

On le retrouve sous deux formes d'implantations différentes, soit à l'alignement sur rue sous forme de petites maisons de maraîchers, soit sous formes de bâtiments organisés autour d'une cour ouverte ou fermée.



BÂTI RURAL (RUE ST JACQUES)



BÂTI RURAL (RUE RAYMOND LAUBIER)



VILLA (AVENUE DE PARIS)



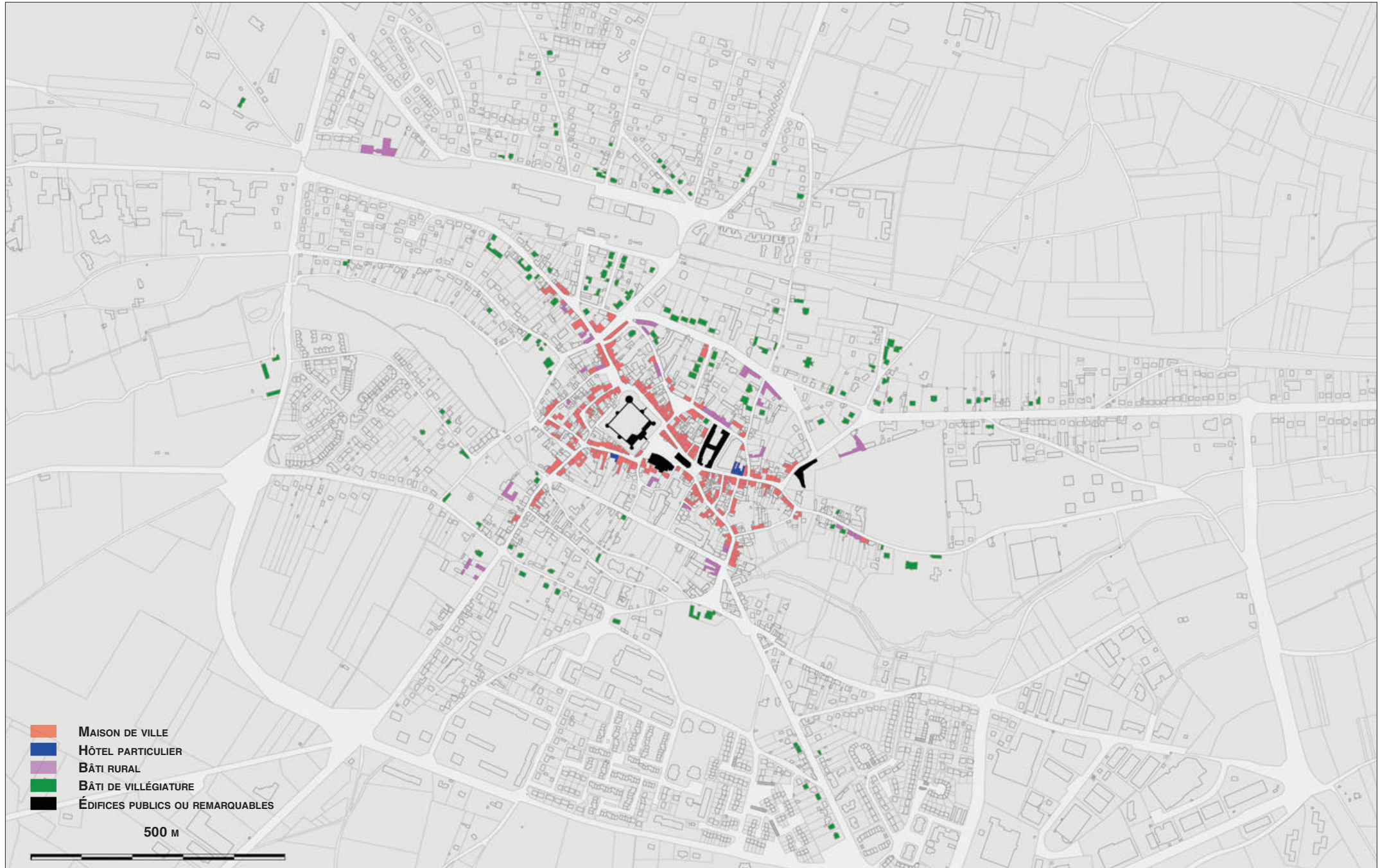
PAVILLON (RUE RAYMOND LAUBIER)

LE BÂTI DE VILLÉGIATURE

Le bâti de villégiature est présent en grande majorité dans les zones urbanisées entre 1850 et 1930, c'est pourquoi on en trouve à proximité des faubourgs, le long de l'avenue de Paris, sur le coteau Nord, mais également à l'intérieur de la ville ancienne.

Cette catégorie regroupe à la fois le bâti de type villa marqué par la mise en valeur d'un mur pignon face à la voie publique, les jeux de modénatures et l'utilisation de la brique, mais aussi les pavillons à plan carré, d'architecture plus classique, marqués par un ordonnancement de façade stricte, une toiture mansardée et la mise en valeur des ouvrages de ferronnerie.

Ce type de bâti est indissociable de son implantation, la plupart du temps au cœur d'une parcelle occupée par un jardin.



LA VALLÉE DE L'ORGE / LA VILLE

HABITER LA VILLE : LE BÂTI - DIAGNOSTIC / ALTÉRATIONS DU BÂTI

L'observation et le relevé des altérations permettent de mesurer l'importance des interventions et le degré d'authenticité des constructions. On peut distinguer deux niveaux d'altérations :

- des **altérations dites peu « réversibles »** comme :

- * la surélévation partielle ou totale (lucarnes massives, étage supplémentaire)
- * la suppression de décors anciens et modénatures en façade
- * la modification des baies

- des **altérations dites « réversibles »** comme :

- * le remplacement d'origine par des menuiseries en PVC, aluminium, voire la pose de volets roulants extérieurs
- * la suppression de enduits et la mise à nu des maçonneries
- * la pose d'enduits à base de ciment,
- * le choix de teintes d'enduits en rupture avec la palette générale de la ville
- * la pose de faux linteaux en bois ou la réalisation de fausses maçonneries en enduit
- * l'adjonction de balcons, escaliers, vérandas, etc.

La multiplication des altérations peuvent à terme totalement dénaturer certaines constructions et leur faire perdre une grande partie de leur valeur architecturale, voire urbaine .



ALTÉRATIONS MULTIPLES : SEUL LE GABARIT CONSERVÉ ET LE PIGNON PERMETTENT DE RECONNAÎTRE CE BÂTIMENT COMME UN BÂTIMENT ANCIEN



RÉHABILITATION LOURDE AVEC REMPLACEMENT DES PLANCHERS, MODIFICATION DES BAIES ET POSE DE LUCARNES

LES SURÉLÉVATIONS

Certains bâtiments ont fait l'objet de surélévations présentant des ouvertures en rupture avec la composition de la façade d'origine.

- Lucarnes massives
- Surélévations globales

Certaines surélévations ont plus ou moins d'impact sur le paysage urbain. Cependant, il serait souhaitable de fixer des règles afin d'apporter des repères pour la conception des projets (hauteur maximum en fonction du contexte, choix des matériaux et des finitions, disposition des baies de la surélévation, etc).

SUPPRESSION DE MODÉNATURES ET DÉCORS D'ORIGINE

Certains ravalements récents ont abouti à la suppression de reliefs, décors ornant les façades d'origine.

Outre la suppression de certains bandeaux ayant une fonction de rejet des eaux de pluies, la suppression de ces décors aboutit à un appauvrissement et une banalisation de la façade.

Il semble nécessaire de rendre impossible la suppression des décors de façades voire de les restituer lorsque cela est possible (sur la base de photographies anciennes par exemple).



LUCARNES MASSIVES (RUE HAUTE FOULERIE)



SURÉLÉVATION GLOBALE (RUE D'ÉTAMPES)



RAVALEMENT EN CRÉPIS CIMENT ET SUPPRESSION DES BANDEAUX EN FAÇADE DE RUE



ENDUIT TALOCHÉ RÉCENT AUTOUR D'UN ENCADREMENT DE PORTE CONSERVÉ

MODIFICATION / PERCEMENT DE NOUVELLES BAIES SANS LOGIQUE AVEC LA FAÇADE

Certains bâtiments présentent des altérations dues à la modification des percements dans la façade. Certaines de ces modifications dénaturent gravement le bâtiment jusqu'à parfois le banaliser .



ÉLARGISSEMENT D'UNE BAIE AU RDC



**ÉLARGISSEMENT DES BAIES ET RECOUVREMENT DES
MAÇONNERIES EN MEULIÈRE**

APPLICATION D'ENDUITS À BASE DE CIMENT

De nombreux ravalements ont été réalisés avec des enduits à base de ciment avec des finitions non adaptées au bâti ancien.

Ces enduits entraînent généralement :

- la suppression des décors en façade,
- la création d'une barrière étanche ne permettant pas aux eaux internes de s'évaporer (augmentation de l'humidité interne)
- la création d'une enveloppe rigide sujette aux fissurations
- des finitions structurées ou « rustiques » non adaptées au bâti ancien

MISE À NU DES MAÇONNERIES, POSE DE FAUX LINTEAUX

Un certain nombre de bâtiments a été dénaturé par la suppression totale ou partielle de leur enduit.

Deux conséquences :

- mise à nu de pierres parfois gélives ou poreuses auparavant protégées par l'enduit
- mise à nu de maçonneries de tout venant non destinées à l'origine à rester apparentes



SOUBASSEMENT ET FONDS EN ENDUITS CIMENT



TROP FORTE RIGIDITÉ DES ENDUITS CIMENT



PIOCHAGE TOTALE DE LA FAÇADE ; LES ENCADREMENTS RECONSTITUÉS SONT AU NIVEAU DE L'ANCIEN ENDUIT



PIOCHAGE TOTAL ET POSE DE FAUX LINTEAUX EN BOIS RAPPORTÉS EN FAÇADE

SUPPRESSION DES MENUISERIES ANCIENNES - POSE DE MENUISERIES PEU ADAPTÉES AU BÂTI ANCIEN

Les fenêtres en PVC n'ont pas été comptabilisées, seuls les dispositifs extérieurs ont été relevés.

Ces altérations sont relativement peu fréquentes sur la ville.

DISSONANCES DANS LE CHOIX DES TEINTES D'ENDUIT

Le bâti traditionnel du centre ancien a été construit en maçonneries traditionnelles enduites soit en chaux et sable soit en plâtre et chaux selon des teintes proches des pierres.

Certains ravalements récents ont été réalisés avec des enduits employant des teintes beaucoup plus soutenues et provoquant une certaine dissonance par rapport à l'ambiance générale de la ville.



SAS ALUMINIUM SUR PORTE D'ENTRÉE

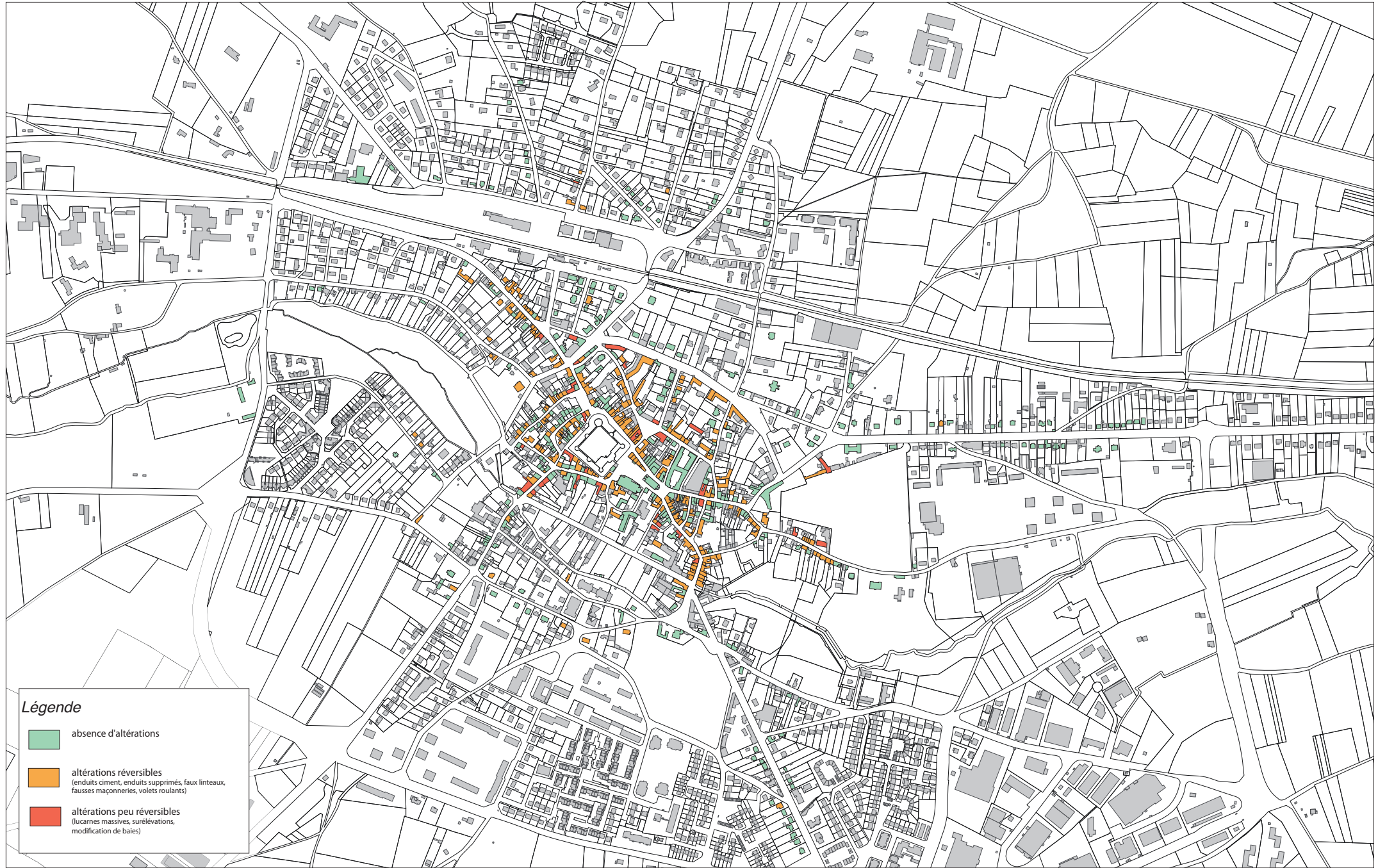


REMPACEMENT DES VOILETS EXTÉRIEURS PAR DES VOILETS ROULANTS EN PVC



RAVALEMENTS RÉCENTS EMPLOYANT DES ENDUITS DE TEINTES SOUTENUES EN RUPTURE AVEC LA POLYCHROMIE DE LA VILLE





GLOBALEMENT, ON CONSTATE QUE LES ALTÉRATIONS SONT PLUS NOMBREUSES DANS LE CENTRE ANCIEN QU'EN PÉRIPHÉRIE

ON PEUT AVANCER LES RAISONS SUIVANTES :

ALTÉRATIONS DIFFICILEMENT RÉVERSIBLES (surélévations, modification des baies):

- pression foncière plus forte dans le centre ancien : surélévations plus nombreuses,
- modifications des baies plus fréquentes en centre ancien liées à:
 - des changements de destination ou d'usage des constructions (bâtiments d'origine rurale : activités ou logements)
 - bâtiments parfois de surfaces modestes ou mono orientés, suscitant le besoin d'un meilleur éclaircissement

ALTÉRATIONS PLUS FACILEMENT RÉVERSIBLES :

Une forte proportion des altérations observées concerne l'application d'enduits à base de ciment, la suppression d'enduits ou la réalisation de fausses maçonneries

Ces altérations concernent les façades enduites qui se concentrent essentiellement dans le centre ancien et les faubourgs

A contrario, les constructions en périphérie présentent généralement des façades en maçonneries apparentes



LUCARNE MAÇONNÉE MASSIVE



MODIFICATION DE BAIE IRRÉVERSIBLE



ENDUIT CIMENT



ENDUIT CIMENT

PRÉSENTATION

Selon les 4 niveaux suivants :

- Bâti présentant une grande valeur architecturale
- Bâti présentant un certain intérêt architectural
- Bâti présentant un intérêt urbain
- Bâti discordant ou hors gabarit

Le relevé a porté sur l'ensemble des bâtiments de la ville.

Au total, environ 564 bâtiments ont été repérés comme présentant une valeur architecturale ou urbaine

BÂTI PRÉSENTANT UNE GRANDE VALEUR ARCHITECTURALE

Bâtiments ou parties de bâtiments dont la forme architecturale, le degré de conservation ou le caractère unique servent de témoins historiques majeurs dans le paysage urbain de Dourdan.

A ce titre, ces bâtiments nécessitent une conservation stricte, ou une restitution utilisant les techniques et matériaux anciens employés pour leur construction.



CORPS DE FERME



MAISON DE VILLE

BÂTI PRÉSENTANT UNE CERTAINE VALEUR ARCHITECTURALE

Bâtiments présentant une forte valeur architecturale mais ne présentant pas un caractère unique ou pouvant avoir subi des altérations multiples.

Ces bâtiments doivent faire l'objet d'un soin particulier soit vers une conservation stricte (cas des bâtiments bien conservés), soit vers une restitution des dispositions d'origine (suppressions des altérations).

BÂTI PRÉSENTANT UN INTÉRÊT URBAIN

Bâtiments d'aspect plus commun ou ayant subi de multiples altérations.

Ces constructions ne présentent pas ou plus de véritable valeur architecturale mais conservent cependant une valeur urbaine par leur échelle, leur gabarit ou leur implantation représentative d'une disposition ancienne du bâti. Ils participent ainsi à la valeur du paysage urbain de la ville. Pour les bâtiments lourdement remaniés, des recherches à partir de photographies anciennes pourront permettre de se rapprocher des dispositions anciennes.



MAISON DE VILLE



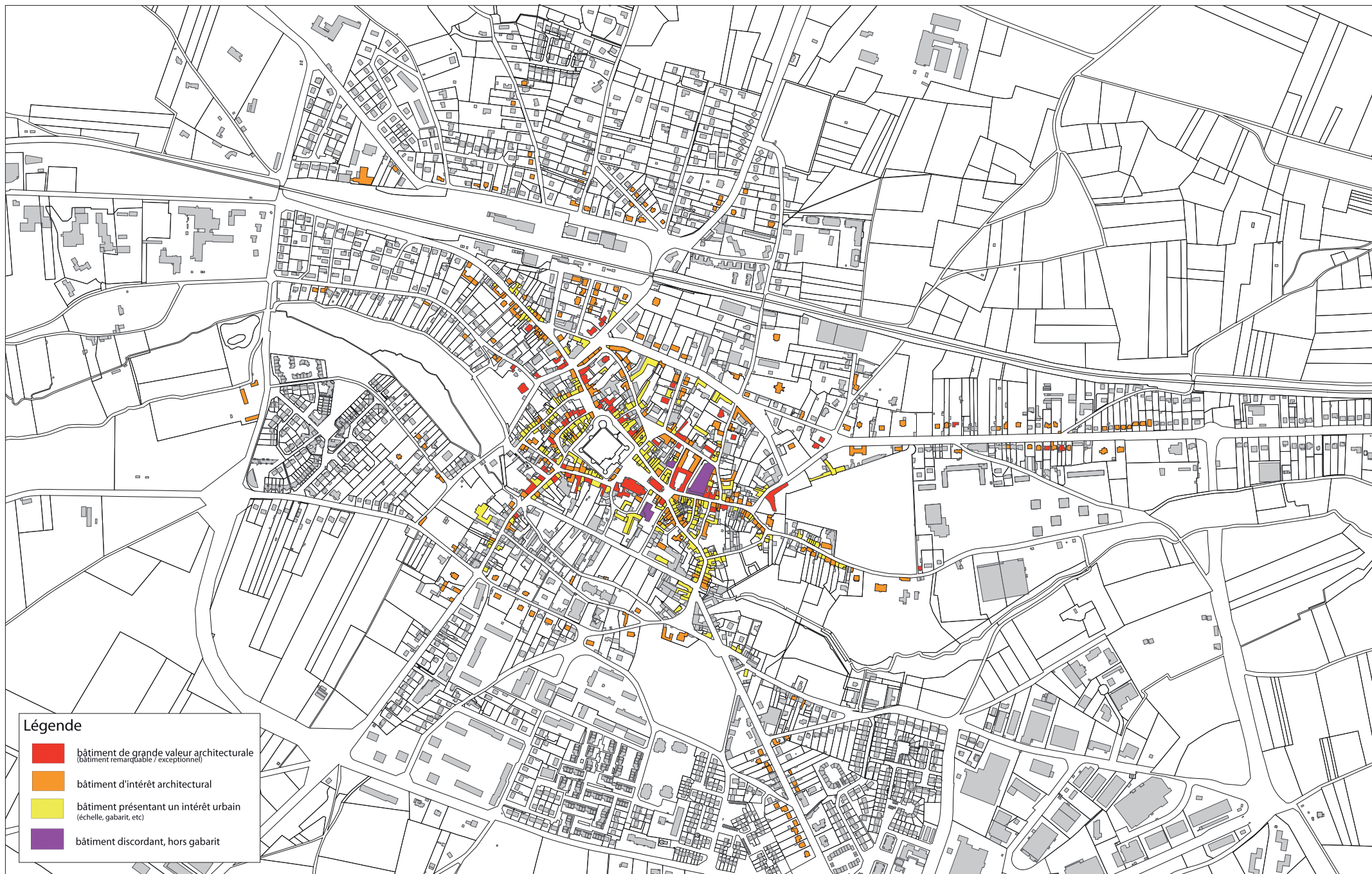
MAISON DE VILLE



MAISON DE VILLE



MAISON DE VILLE



RÉPARTITION DÉTAILLÉE DES ÉVALUATIONS

Les constructions à forte valeur architecturale forment 12% du total observé

Les constructions présentant un certain intérêt architectural forment la moitié des constructions repérées (50%), elles sont situées majoritairement en périphérie (32%)

Les constructions présentant un intérêt urbain représentent 38% du total observé (centre ancien, et hameaux) 9% dans les faubourgs

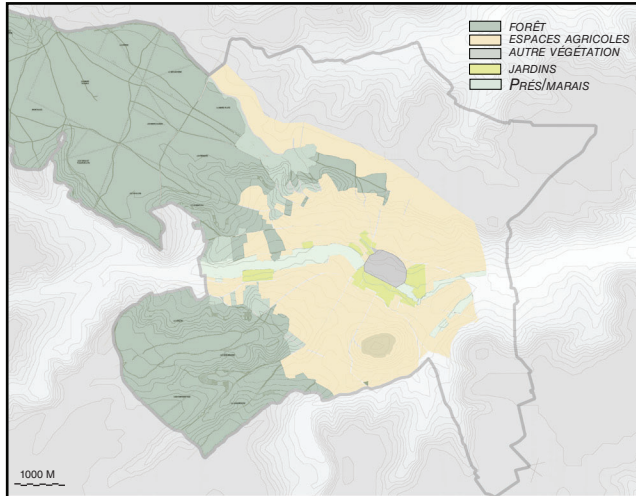
La proportion des constructions présentant un intérêt architectural ou urbain observées en périphérie est loin d'être négligeable puisqu'elle atteint pour les 3 niveaux 45% du total observé

Répartition globale de la valeur architecturale	Centre ancien	périphérie	Total
Bâtiments à forte valeur architecturale	8%	4%	12%
Bâti ayant un certain intérêt architectural	18%	32%	50%
Bâti présentant un intérêt urbain:	29%	9%	38%
Total	55%	45%	100% (564 bât)

LES ESPACES AGRICOLES
LE PLATEAU DU HUREPOIX, LE VERSANT DE LA VALLÉE DU
ROUILLON, LES ESPACES AGRICOLES DU SUD

LES ESPACES AGRICOLES

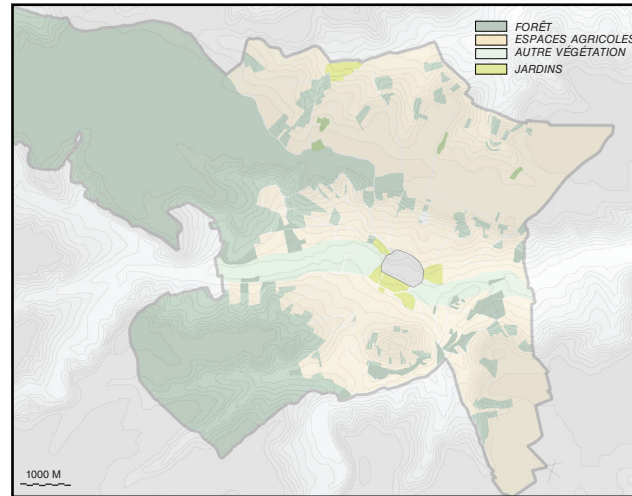
UTILISER ET CULTIVER LA TERRE / ANALYSE HISTORIQUE



PLAN DE 1734

Une couronne agricole homogène s'étend tout autour de l'enceinte fortifiée, sur les deux coteaux Nord et Sud de la vallée et sur le plateau Nord.

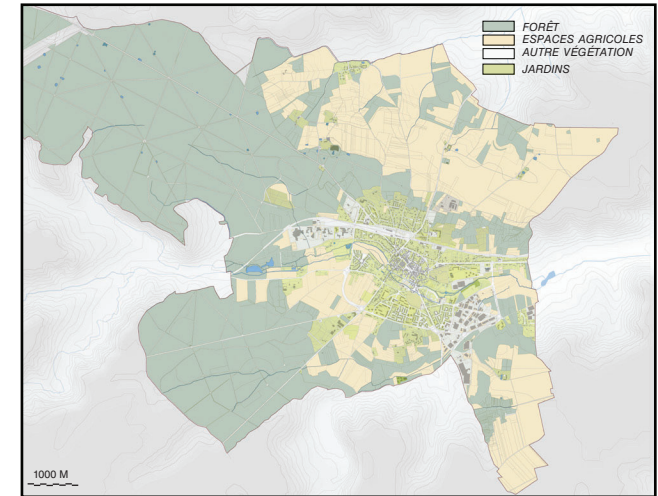
Au Nord, les espaces agricoles touchent l'enceinte fortifiée. A l'Est et au Sud, les jardins liés à la présence de l'Orge, créent une transition entre les espaces agricoles et l'enceinte fortifiée.



PLAN DE 1828 (CADASTRE NAPOLÉONIEN)

La couronne agricole est moins importante que précédemment, car de petits boisements sont apparus sur les parties les plus pentues notamment sur le coteau Nord de la vallée de l'Orge et autour de la butte de Normont.

Au Nord de la commune, l'espace agricole descend jusqu'au Rouillon, ponctué de petits boisements autour des ruisseaux creusant le relief.



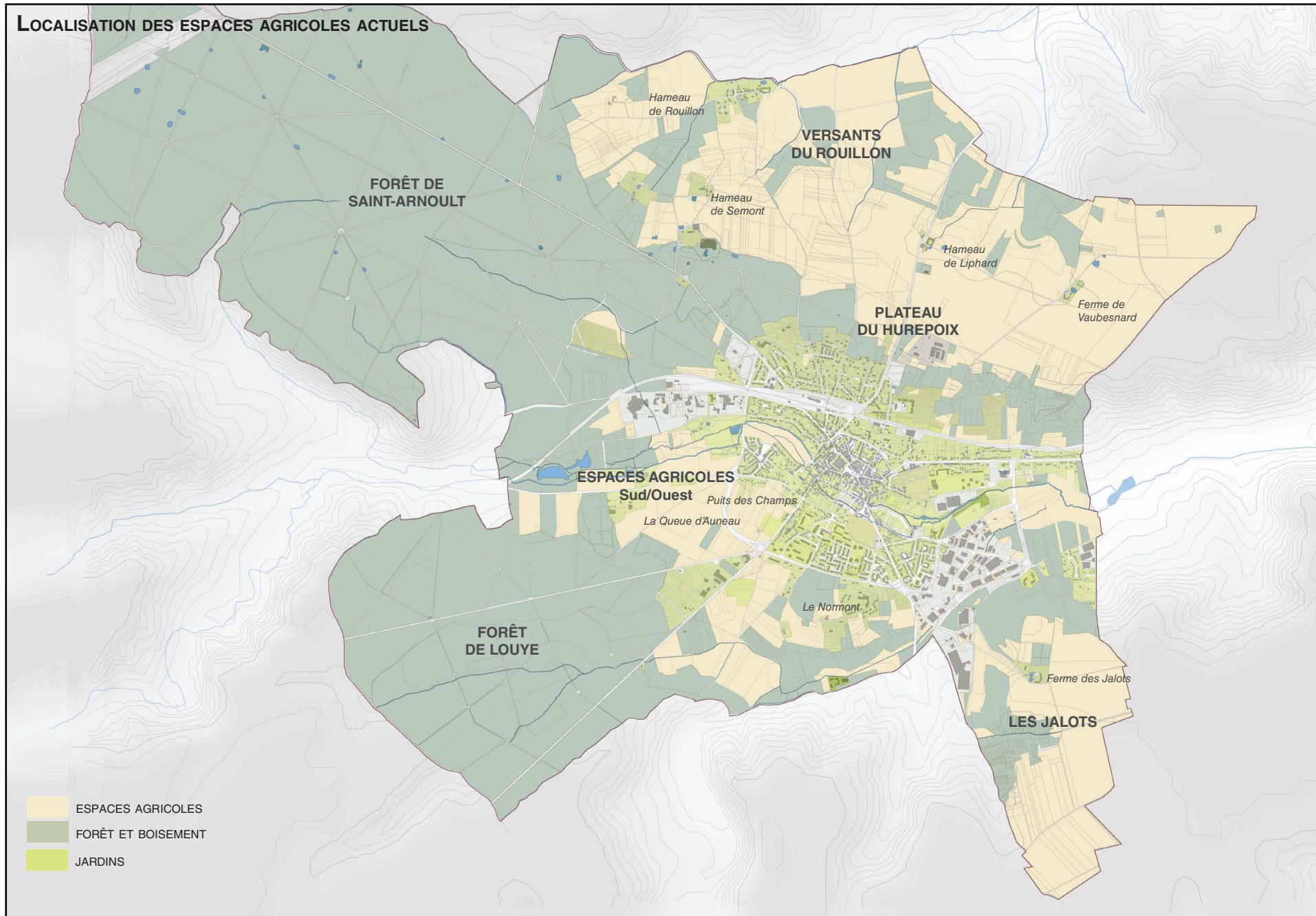
PLAN DE 2012

Au Nord, ce sont les boisements et la ville qui se sont étendus à la place des champs ou prairies qui se situaient sur le coteau Nord de la vallée de l'Orge. La vocation agricole du coteau Nord semble perdurer jusqu'au début du XX^{ème} siècle, en attestent les cartes postales anciennes.

Au Sud-Est la ville s'est étendue jusqu'aux buttes de Normont et des Jalots grignotant au fur et à mesure les espaces agricoles du coteau Sud (Croix-Saint-Jacques),

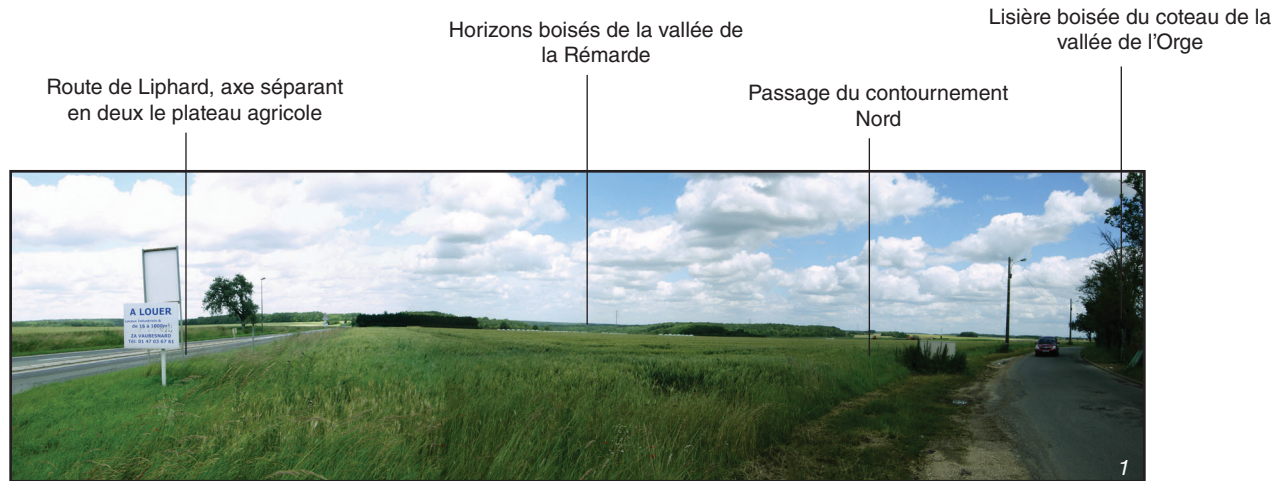
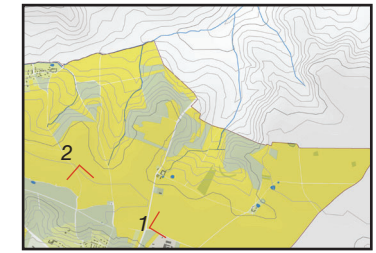
Au Sud/Ouest, il reste plusieurs secteurs agricoles. Le secteur du Moulin à Vent et du Puits des Champs qui se situe à l'intérieur de la rocade en contact avec la ville et La Queue d'Auneau,

L'espace agricole a aussi diminué sur les versants de la vallée du Rouillon au Nord de la commune, les boisements se sont agrandis sur les reliefs les plus pentus.



LES ESPACES AGRICOLES

UTILISER ET CULTIVER LA TERRE / DIAGNOSTIC



L'ouverture sur le ciel au niveau de la route de Liphard, une première séquence plate sur le secteur limoneux correspondant à des sols très profonds. Cette ouverture est d'autant plus forte qu'il n'existe aucune perception du plateau depuis la vallée.



Les limites du plateau sont dessinées par la ceinture boisée du coteau Nord et par la forêt de Saint-Arnoult.

DONNÉES GÉNÉRALES

- Géologie et relief différents créant des paysages différents
- Cultures pratiquées sont essentiellement céréalières : blé, orge d'hiver, colza
- Quatre exploitations agricoles sur Dourdan et 4 agriculteurs qui cultivent sur Dourdan

Les espaces agricoles de Dourdan sont composés de 4 secteurs distincts: le plateau du Hurepoix, le versant de la vallée du Rouillon, les Jalots, le secteur Sud/Ouest

LE PLATEAU DU HUREPOIX

- Topographie plane culminant à la cote 150
- Géologie propice de limons profonds et une partie moins fertile argileuse
- Culture céréalière majoritaire
- Horizons dégagés à certains endroits puis lisières boisées des coteaux de la Rémarde et de l'Orge apparaissent et dessinent les limites. Seule verticale, le château d'eau s'appuie sur la forêt attenante.
- Secteur à enjeux vis à vis du projet de contournement Nord:
 - perte de lisibilité des lisières boisées
 - chemins séculaires coupés par la rocade

LES ESPACES AGRICOLES

UTILISER ET CULTIVER LA TERRE / DIAGNOSTIC

Grandes prairies ponctuées de boisements

Vues dégagées sur les horizons boisés de la vallée de la Rémarde



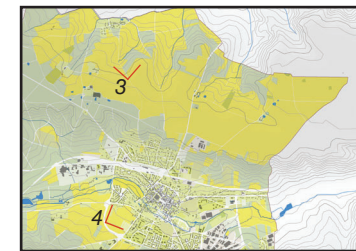
Au premier plan, la partie Nord du plateau composée de prairies et de bois, basculant vers la vallée de la Rémarde (située au deuxième plan). De nombreux petits affluents du ruisseau du Rouillon descendent vers le Nord et creusent de micro-reliefs. Ce secteur bénéficie d'une protection en tant que site inscrit de la vallée de la Rémarde.

Les jardins en périphérie permettent de lier les espaces naturels et les espaces construits.

Grandes haies arbustives qui créent un plan intermédiaire entre les espaces ouverts et les espaces construits



Les espaces ouverts du Puits des Champs en périphérie permettent d'avoir des vues dégagées et amples sur la ville dans son site. En contact avec la ville, ils portent des enjeux pour le développement urbain.



LE VERSANT DE LA VALLÉE DU ROUILLON

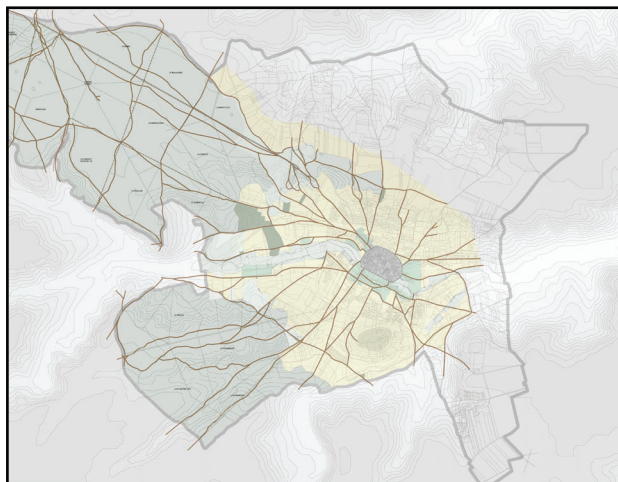
- Topographie en pente douce, partie argileuse
- Prairies majoritaires et cultures
- Vues amples et lointaines tournées vers la vallée de la Rémarde, une partie est en site inscrit de la vallée de la Rémarde
- Petites parcelles morcellées de nombreux boisements (classés en ENS)

LE SECTEUR DES JALOTS

- Topographie plane, côte 155
- Géologie propice de limons profonds début de la Beauce
- Culture céréalière majoritaire
- Morceau du plateau beauceron : horizons dégagés,

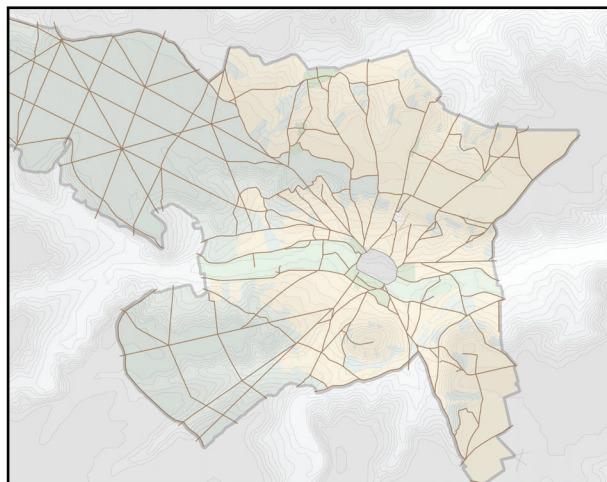
LE SECTEUR SUD/OUEST

- Terrains en pente légère, géologie moins propice, sables de Fontainebleau
- Culture céréalière et prairies
- Situés sur le coteau Sud de la vallée de l'Orge, ce sont les lieux dits du Puits des Champs qui jouxtent la ville et de la Queue d'Auneau, entre la forêt de l'Ouye et la rocade
- Vues amples sur la ville et le coteau Nord de la vallée de l'Orge
- Secteur à enjeux vis à vis du développement de la ville de Dourdan.



PLAN 1734

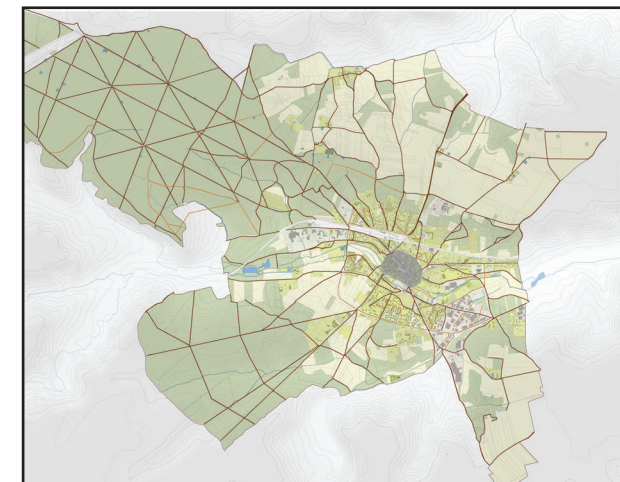
La trame viaire se déploie en étoile depuis le centre ancien de Dourdan dans son enceinte, de manière très régulière.



PLAN 1828 (CADASTRE NAPOLÉONIEN)

La trame viaire et de chemins se déploie et se densifie. Ceci s'explique par l'extension de l'urbanisation en-dehors de l'enceinte urbaine.

Au niveau des forêts les tracés se régularisent avec la création des carrefours en étoile qui permettent également de gérer de manière plus rationnelle la forêt. Quelques chemins anciens perdurent à la régularisation des tracés.



PLAN DE 2012

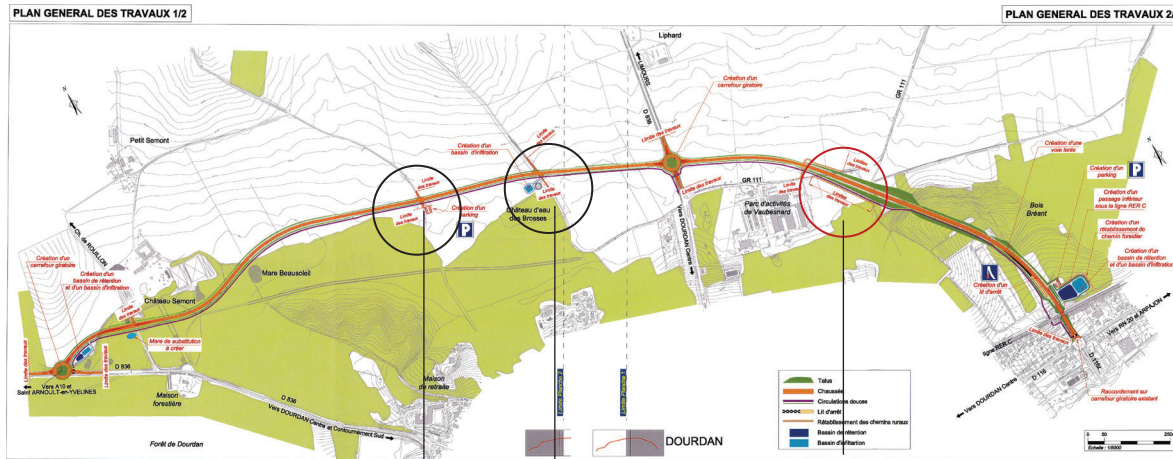
Tous les chemins ont été coupés par l'arrivée du chemin de fer notamment tous les chemins du Nord. La passerelle correspond au passage d'un ancien chemin dans le prolongement de la rue de l'Épine Blanche.

Les chemins sont transformés en rues, comme par exemple sur le coteau Nord les rues de Rouillon et de l'Épine Blanche.

La création de projets routiers, comme le passage de l'autoroute A 10 sur une portion infime du territoire au Nord/Ouest a des conséquences importantes en terme de développement économique et de déplacements au sein de la commune.

La création de la rocade Sud s'inscrit dans une logique d'efficacité en terme de desserte routière de la ville.

LE PROJET DE CONTOURNEMENT NORD ET L'INTERRUPTION DE CHEMINS SÉCULAIRES



Le chemin de Rouillon à Dourdan aussi GR de Pays du Hurepoix, création d'un parking à l'intersection avec le contournement

Le chemin de l'Epine Blanche, création d'un bassin de rétention à l'intersection avec le contournement

Rétablissement de la continuité du GR 111 par un chemin parallèle à l'ouvrage

Le projet de contournement Nord propose concernant les chemins :

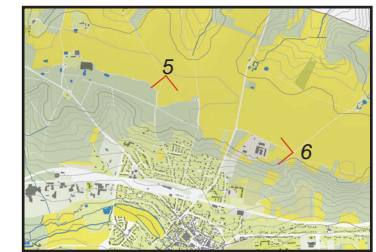
“la plupart des cheminements seront rétablis, soit par l'aménagement de traversées de la route, soit par une voie de rabattement vers une traversée de la déviation.

(...)

Au Bois Bréant les deux chemins forestiers interrompus par l'emprise de la déviation seront rétablis grâce à des cheminements aménagés en bordure de la voie nouvelle et par l'aménagement d'une traversée piétonne sécurisée (marquage au sol, signalisation verticale)”

La continuité des chemins forestiers du coteau semble être assurée. Par contre, le projet est moins précis concernant les chemins agricoles du Nord (Chemin du Rouillon et GR du Pays de l'Hurepoix). Ces chemins séculaires portent aussi des enjeux en terme de continuité piétonne entre la ville et la partie Nord de son territoire : le plateau et la vallée de la Rémarde.

Il existe aussi un risque de fragilisation de la lecture des lisières boisées du plateau constituées des boisements du coteau et des bois du plateau (Bois des Brosses) En effet l'arrivée de ce contournement Nord incitera le développement de la ZA de Vaubesnard le long de cet axe sur les terrains agricoles attenants côté Sud. Ce secteur présente aussi de forts enjeux en terme paysager.



Le chemin de grande randonnée du Pays de l'Hurepoix, emprunte le chemin historique de Dourdan au Rouillon. Les vues s'ouvrent sur le paysage du plateau de Dourdan après la montée du coteau. Le projet de contournement Nord prévoit à l'intersection de la rocade et du chemin un parking. Par contre, il n'est pas indiqué d'aménagement spécifique pour la traversée du contournement Nord à cet endroit.



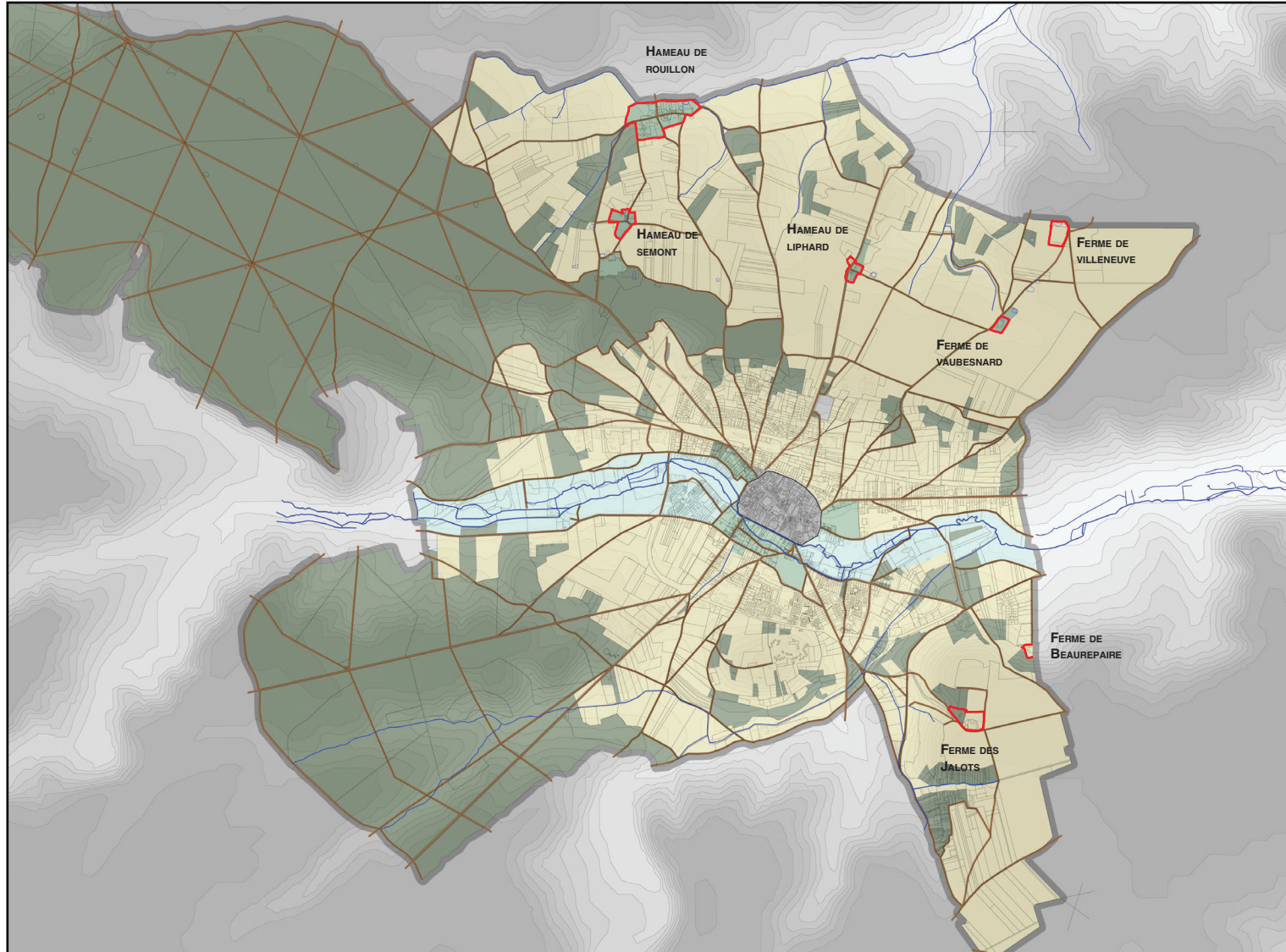
Chemin vicinal de Dourdan à Vaubesnard et aussi GR 111, également chemin séculaire, il fera l'objet d'un rétablissement par un chemin parallèle à l'ouvrage. A gauche du chemin, espace agricole situé en bordure de plateau, secteur sensible vis à vis de la lecture de la lisière boisée.

LES ESPACES AGRICOLES

HABITER LES ESPACES AGRICOLES : HAMEAUX ET FERMES / ANALYSE HISTORIQUE

LOCALISATION DES ZONES BÂTIES

Les espaces agricoles situés sur le territoire de la commune de Dourdan sont marqués par la présence de petits secteurs bâtis. En fonction de leur importance, ces zones bâties se présentent sous la forme de hameaux ou sous la forme de grandes fermes. La carte ci-dessous permet de localiser les hameaux et fermes situés sur le territoire de la commune en 1828.



LES ESPACES AGRICOLES

HABITER LES ESPACES AGRICOLES : HAMEAUX ET FERMES / ANALYSE HISTORIQUE

ORIGINES DES IMPLANTATIONS

On peut noter trois principales causes expliquant la localisation des zones bâties. Pour illustrer celles-ci nous prendrons l'exemple du Plateau et de la vallée du Rouillon.

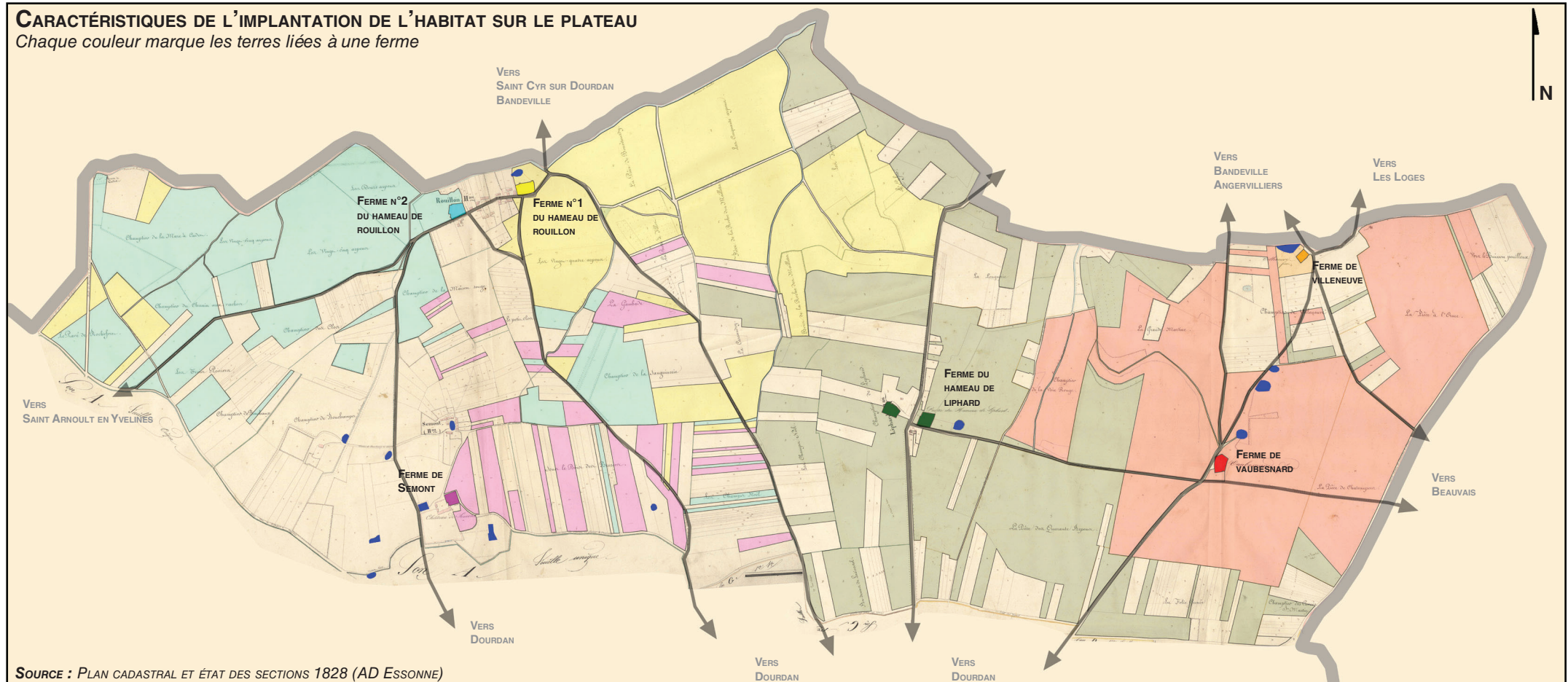
Le premier facteur d'implantation est lié à la présence des mares. Qu'elles se soient formées par résurgence de la nappe phréatique ou par le recueil des eaux pluviales, elles constituent un élément essentiel de l'établissement humain pour toutes les tâches liées à l'eau.

Le second facteur d'implantation concerne les voies de circulation parcourant le plateau, reliant Dourdan aux villes et villages environnants. Les zones d'habitat sont toujours situées à proximité d'un carrefour entre plusieurs de ces voies (à l'exception notable du hameau de Semont)

Le dernier facteur d'implantation concerne la répartition des cultures. On peut noter que les zones d'habitat conservent une distance minimum entre elles, probablement liée à l'étendue moyenne des exploitations agricoles cultivable par une seule ferme.

CARACTÉRISTIQUES DE L'IMPLANTATION DE L'HABITAT SUR LE PLATEAU

Chaque couleur marque les terres liées à une ferme



SOURCE : PLAN CADASTRAL ET ÉTAT DES SECTIONS 1828 (AD ESSONNE)

LES ESPACES AGRICOLES

HABITER LES ESPACES AGRICOLES : HAMEAUX ET FERMES / ANALYSE HISTORIQUE

On peut distinguer deux types d'implantation de l'habitat au cœur de ces espaces agricoles : les hameaux et les fermes isolées. La principale distinction entre ces deux types s'établit par la présence (hameau), ou non (ferme), de plusieurs maisons/bâtiments appartenant à des propriétaires différents. On peut ainsi placer au rang des hameaux Liphard, Rouillon et Semont.

Quant aux fermes isolées, on en comptait cinq en 1828 : Vaubesnard, Villeneuve, Semont (château), les Jalots et Beurepaire.

LES HAMEAUX

Les trois hameaux présents à Dourdan ont chacun une dimension propre. On ne peut établir une typologie claire de leur implantation. Nous décrivons donc les principales caractéristiques de chacun.



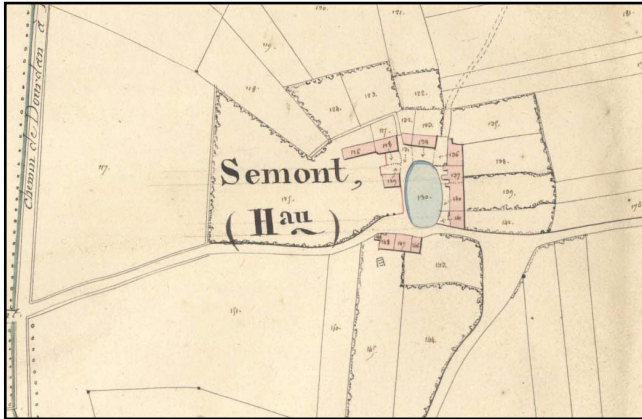
Les parcelles du hameau de Rouillon sont disposées de part et d'autre de la route. Au Nord, les parcelles probablement les plus anciennes donnent d'une part sur la route et d'autre part sur l'affluent de la Rémarde, tandis qu'au Sud, les parcelles donnent sur les champs du plateau.



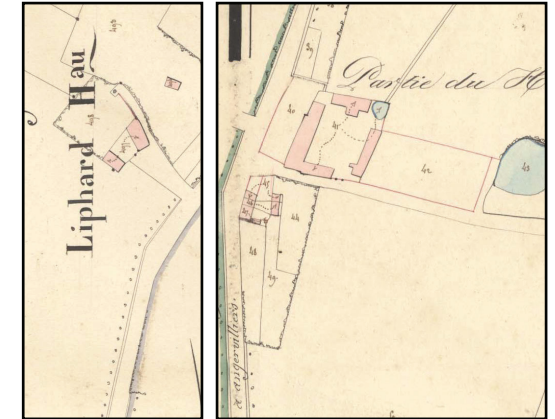
On remarque deux types de parcelles : celui laniéré sur lequel sont implantées de petites maisons et deux parcelles beaucoup plus grandes, à chaque extrémité du hameau sur lesquelles sont implantées de grandes fermes à cour fermée.

Sur le front de rue, le bâti principal est rarement à l'alignement. La continuité du front est assurée d'une part grâce aux murs de clôture en maçonnerie de moellons, d'autre part au moyen des murs pignons de bâtiment annexes, plus rarement d'un mur gouttereau.

Les hameaux de Semont et Liphard sont d'une ampleur beaucoup plus modeste, on compte une petite dizaine de bâtiments pour Semont et à peine deux ou trois pour Liphard.



A **Semont**, l'organisation du parcellaire s'est effectuée autour de la mare. Chaque maison s'est implantée au bord du point d'eau, avec à l'arrière une parcelle de jardin pour chacune. Le bâti, de taille modeste, est implanté entre les limites séparatives créant un petit front bâti homogène. Certaines de ces maisons ont aujourd'hui disparu, mais une bonne partie du bâti a été préservée.



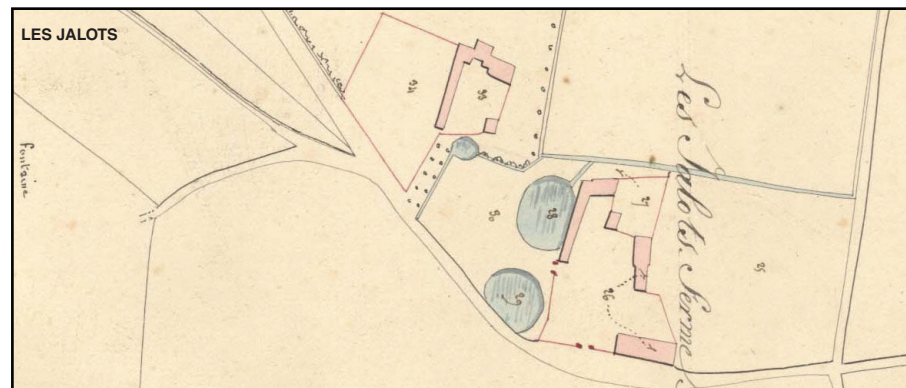
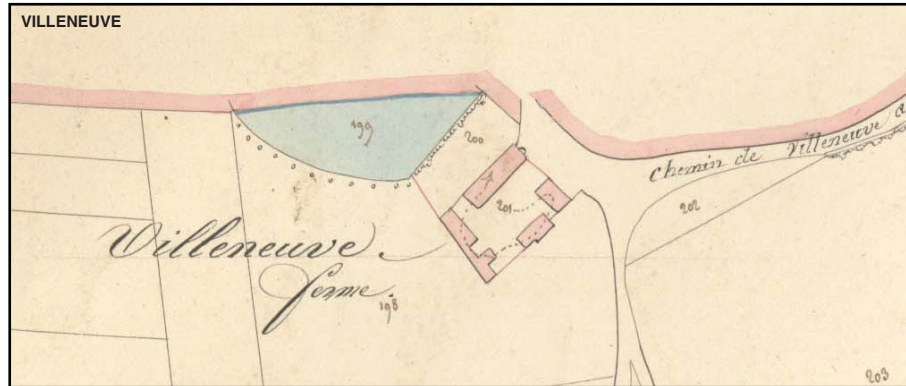
A **Liphard**, l'implantation est différente. Les parcelles bâties s'organisent autour de la route vers Angevilliers et du carrefour qu'elles forment avec un chemin rural. Une grande parcelle, située dans un des angles du carrefour, accueille une importante ferme à cour fermée de haut murs. Dans deux autres angles du carrefour, de petits corps de bâtiment sont aménagés sur des parcelles avec jardins. Ici la mare n'est pas au cœur du regroupement mais en périphérie.



LES ESPACES AGRICOLES

HABITER LES ESPACES AGRICOLES : HAMEAUX ET FERMES / ANALYSE HISTORIQUE

LES FERMES ISOLÉES



De part leur nature isolée, les fermes ne présentent pas à proprement dit des caractéristiques urbaines. La composition de ce type d'implantation présente néanmoins un intérêt.

L'organisation du bâti est en grande partie identique pour toutes les fermes présentes à Doudan. Elle se compose autour d'une cour centrale de grande dimension et de forme globalement rectangulaire. En plus de la maison d'habitation, des bâtiments annexes (grange, écurie...) se répartissent sur les côtés de la cour. Certaines cours ont leur pourtour entièrement bâti, d'autres comportent aux endroits non bâtis des murs d'enclos.

La mare, à l'origine de l'implantation peut se trouver soit à l'intérieur de la cour lorsqu'elle est de petite dimension ou plus généralement à l'extérieur à faible distance.

Les bâtiments de la ferme sont implantés la plupart du temps au bord de la route, avec un espace de dégagement au devant.



LES ESPACES AGRICOLES

HABITER LES ESPACES AGRICOLES : HAMEAUX ET FERMES / ANALYSE HISTORIQUE

TYPLOGIE DU BÂTI

Hormis, les quelques résidences de villégiature à proximité de la forêt de Saint Arnoult (Semont, Bonchamps), le bâti présent dans les espaces agricoles est lié au monde rural et à ses activités. On distingue deux types de bâti.

La première catégorie correspond aux grandes fermes, présentes dans les hameaux mais également disséminées dans la campagne. Il s'agit de grands corps de ferme implantés autour d'une cour, comprenant bâtiments d'habitation et bâtiments annexes propres aux activités agricoles. La plupart du temps ce type de bâti présente un étage carré avec comble disposant de lucarnes, mais un deuxième étage carré existe parfois pour la maison d'habitation. La maçonnerie est en moellons enduits, linteaux et piédroits des ouvertures sont fréquemment en pierre de taille.

La seconde catégorie regroupe les petites maisons présentes uniquement dans les hameaux. Il peut s'agir de petites maisons d'ouvriers agricoles ou de maraîchage. Il s'agit d'un bâti de faible importance, comprenant parfois une dépendance (Rouillon). Les percements des ouvertures y sont irréguliers.



MAISONS DE MARAÎCHER OU D'OUVRIER AGRICOLE À ROUILLON EN FOND DE COUR AVEC BATIMENT EN RETOUR SUR LA RUE



MAISONS DE MARAÎCHER OU D'OUVRIER AGRICOLE RÉUNIS, À LYPHARD

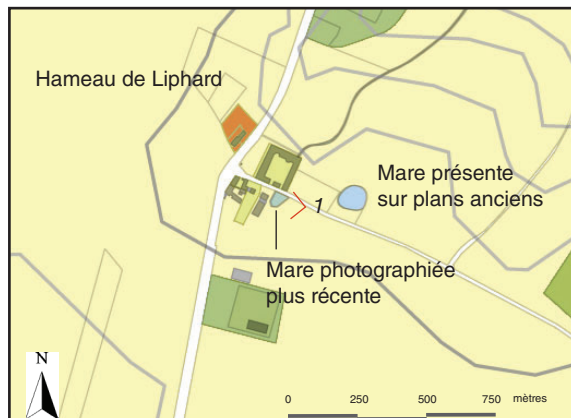


CORPS DE FERME À COUR FERMÉE À ROUILLON

LES ESPACES AGRICOLES

HABITER LES ESPACES AGRICOLES : HAMEAUX ET FERMES / DIAGNOSTIC

LES MARES : PERSISTANCE ET ENTRETIEN



Une des deux mares du hameau de Liphard située sur le plateau du Hurepoix. Aujourd'hui cette mare ne semble plus être un espace central pour le hameau. Ses abords sont à peine accessibles. Elle garde malgré tout sa fonction de mare aux canards.



La mare de la ferme et/ou du château de Semont est asséchée. Ses abords sont peu entretenus et peu accessibles.

Les mares des plateaux sont des affleurements de la nappe phréatique ou des bassins de rétention des eaux pluviales.

- Elles étaient le motif de l'installation des fermes et des hameaux sur les plateaux.

- Elles étaient un lieu de la vie sociale important dans les hameaux. Elles servaient pour abreuver les animaux, de réservoir d'eau pour lutter contre les incendies, de bassin de rétention pour les eaux pluviales des fermes.

- Avec l'arrivée de l'eau courante et la déprise agricole la mare a perdu beaucoup de ses fonctions.

- Cette perte de fonctions a entraîné une perte d'intérêt et donc d'entretien

- Les mares portent le sens de l'origine même de l'implantation humaine et ont de ce fait une valeur patrimoniale

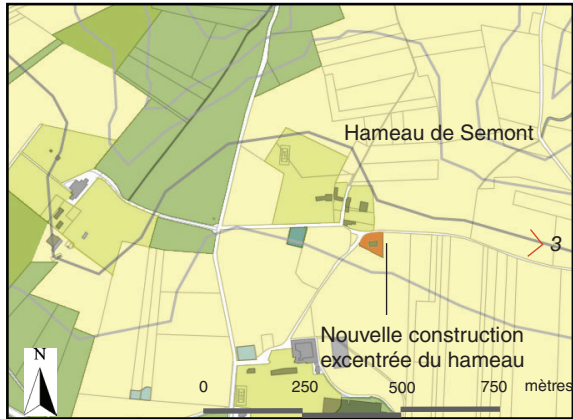
- L'espace de la mare porte également une valeur paysagère forte en contraste avec les paysages ouverts de plateau. D'autre part elles ont également une valeur écologique importante avec la présence d'une faune et d'une flore spécifique.

LES ESPACES AGRICOLES

HABITER LES ESPACES AGRICOLES : HAMEAUX ET FERMES / DIAGNOSTIC

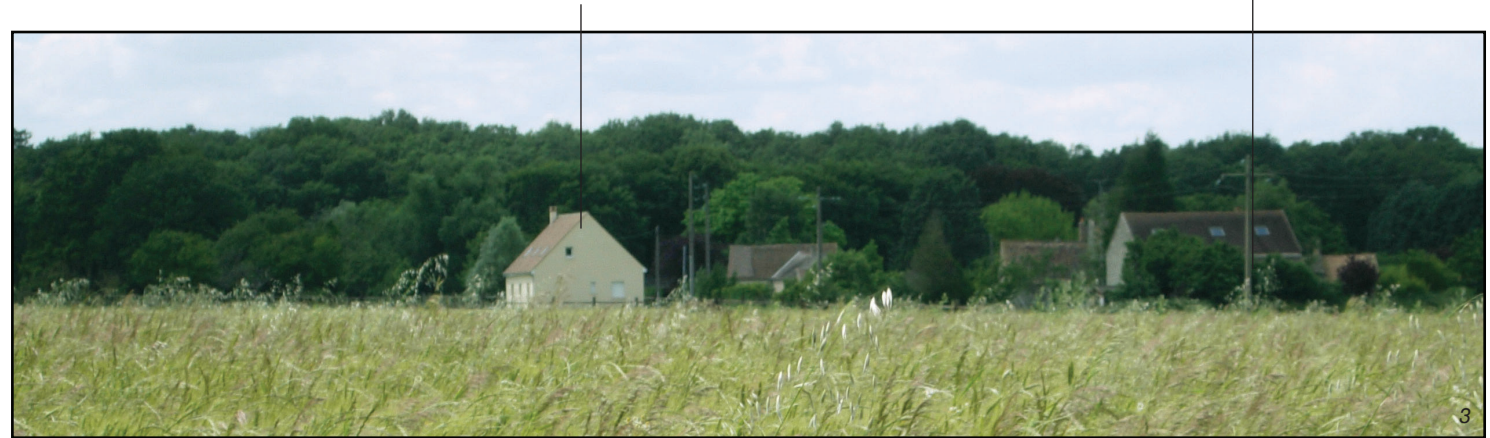
AFFRANCHISSEMENT DES PRINCIPES D'IMPLANTATION EXISTANTS

LE HAMEAU DE SEMONT

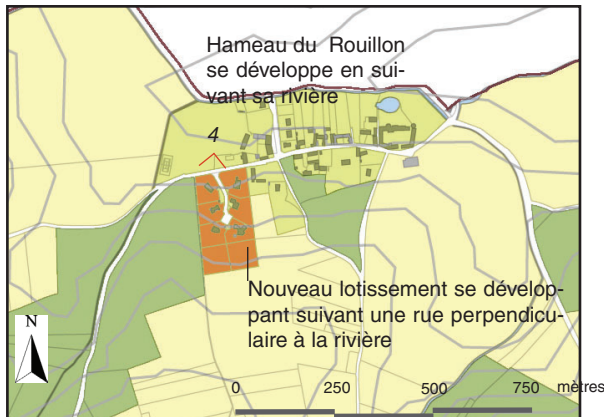


Nouvelle maison dont l'enduit blanc crème tranche fortement avec la toile de fond plutôt sombre de la lisière forestière

La transition entre les espaces agricoles et les habitations se fait par le biais de jardins densément plantés. Ces jardins créent une transition avec la forêt en arrière plan



LE HAMEAU DU ROUILLON



Une extension du hameau de Rouillon, le petit lotissement de la rue des prés. La rue principale du lotissement est perpendiculaire au ruisseau du Rouillon, alors que le hameau s'est développé de manière linéaire en parallèle du ruisseau. La nouvelle forme urbaine n'est pas en continuité de celle préexistante du hameau.



L'extension du hameau de Semont ne s'est pas faite en continuité de la forme urbaine préexistante, plutôt ramassée (en l'occurrence autour d'une mare aujourd'hui remblayée).

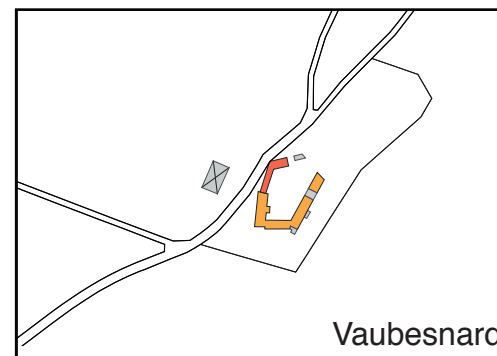
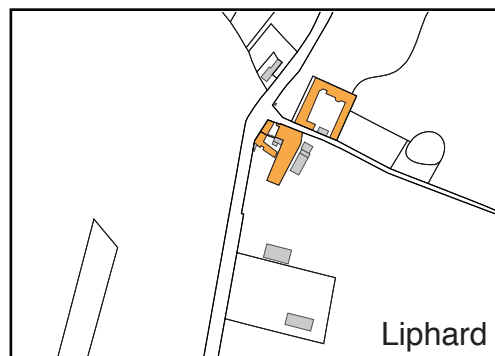
- Les formes urbaines nouvelles ne sont plus en continuité des formes urbaines préexistantes, que ce soit sur le plateau ou sur le versant de la vallée du Rouillon.
- Ces nouvelles formes urbaines ne s'appuient plus sur la géographie et les formes naturelles. Elles ont une logique d'implantation autonome vis à vis de la forme urbaine ancienne et détachée du contexte naturel et notamment de l'eau.
- On soulignera aussi l'importance du traitement des jardins et des clôtures des parcelles des hameaux qui sont visibles de loin dans ces paysages de plateau.

LES ESPACES AGRICOLES

HABITER LES ESPACES AGRICOLES : HAMEAUX ET FERMES / DIAGNOSTIC

REPÉRAGE DU BÂTI DE QUALITÉ ET ALTÉRATIONS

Un repérage de ce bâti rural a été réalisé pour en connaître la qualité et le niveau d'altération au sein des hameaux. Aucun bâti n'a été retenu à Semont, en revanche une ferme isolée a été retenue à Vaubesnard.

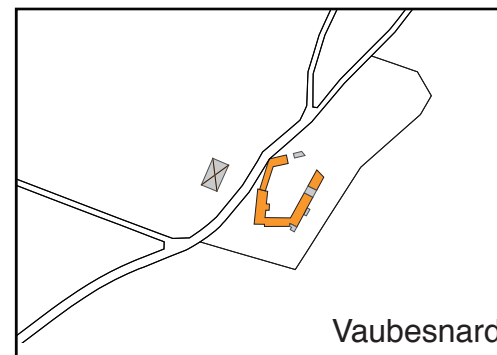
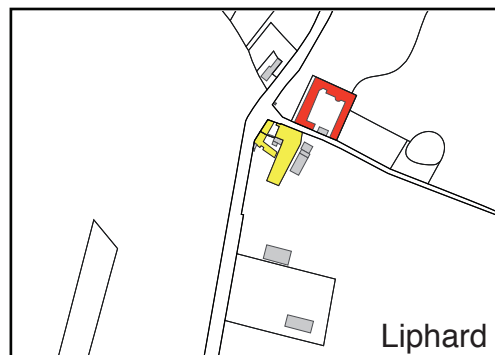
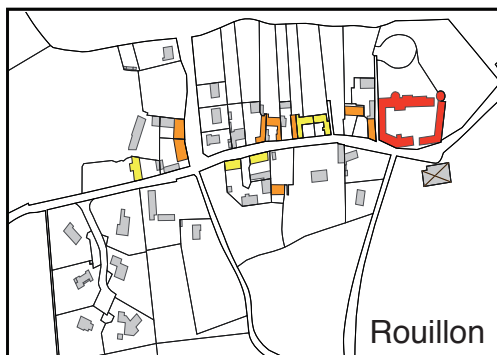


Légende





-  absence d'altérations
-  altérations réversibles
(enduits ciment, enduits supprimés, faux linteaux, fausses maçonneries, volets roulants)
-  altérations peu réversibles
(lucarnes massives, surélévations, modification de baies)

VALEUR ARCHITECTURALE DU BÂTI REPÉRÉ

Sur la base du repérage du bâti réalisé et des altérations l'affectant, une grille d'analyse a été mis en place comme pour la zone urbaine pour déterminer la valeur patrimoniale du bâti des hameaux et des fermes.

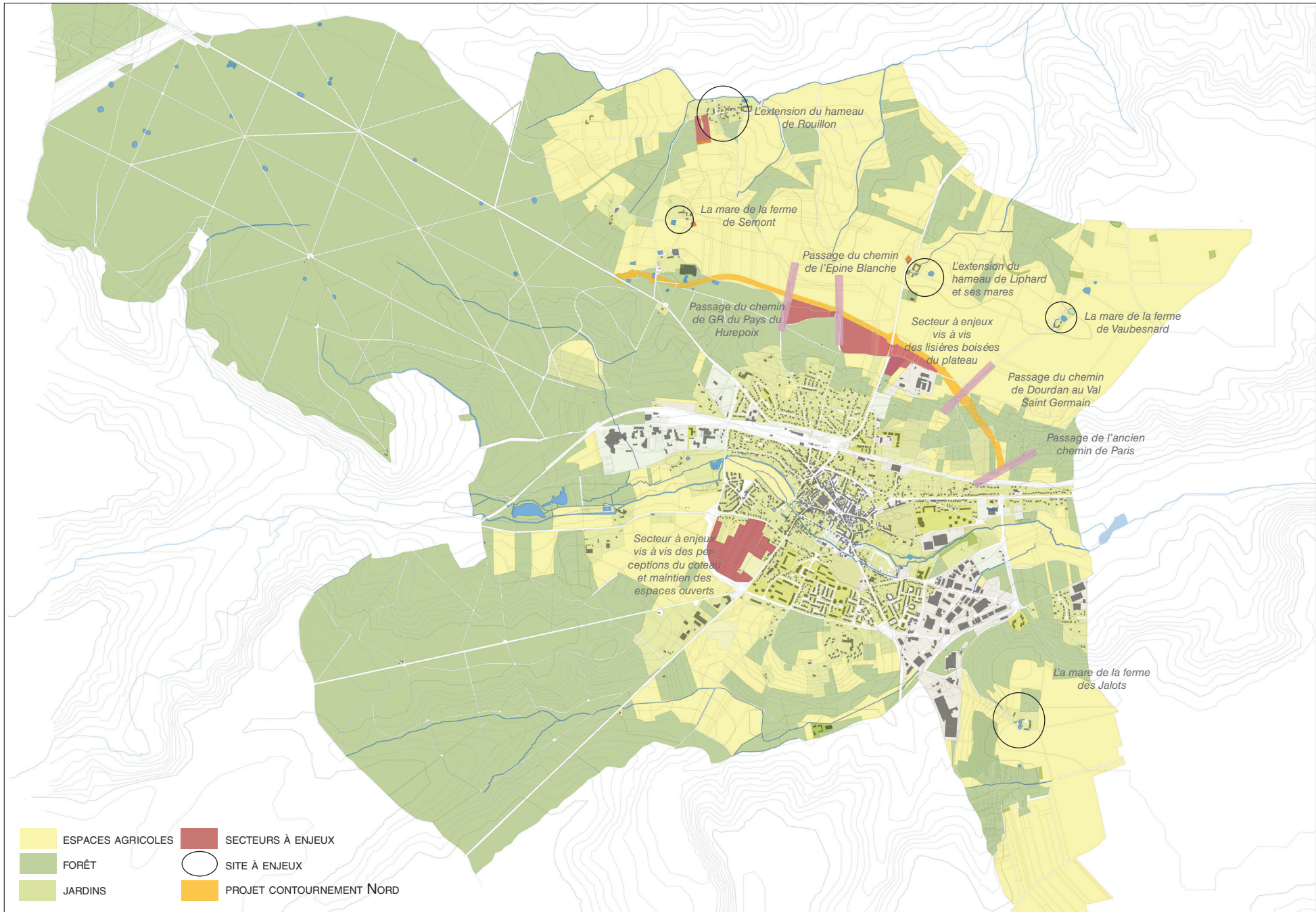


Légende

-  bâtiment de grande valeur architecturale
(bâtiment remarquable / exceptionnel)
-  bâtiment d'intérêt architectural
-  bâtiment présentant un intérêt urbain
(échelle, gabarit, etc)
-  bâtiment discordant, hors gabarit

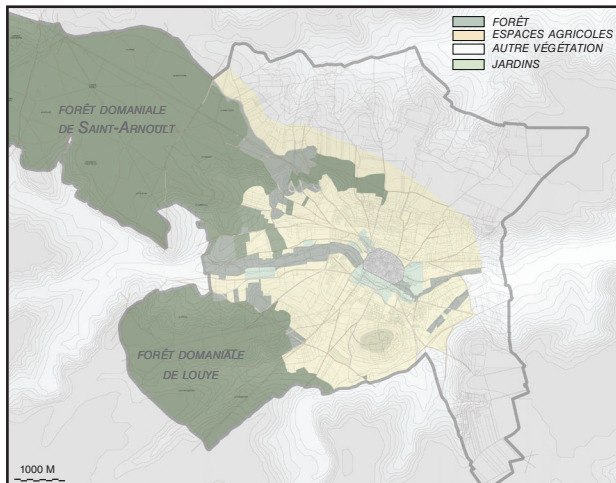
LES ESPACES AGRICOLES

SYNTHÈSE DES ENJEUX LIÉS AUX ESPACES AGRICOLES



LES ESPACES BOISÉS

LES FORÊTS DOMANIALES ET LA CEINTURE BOISÉE

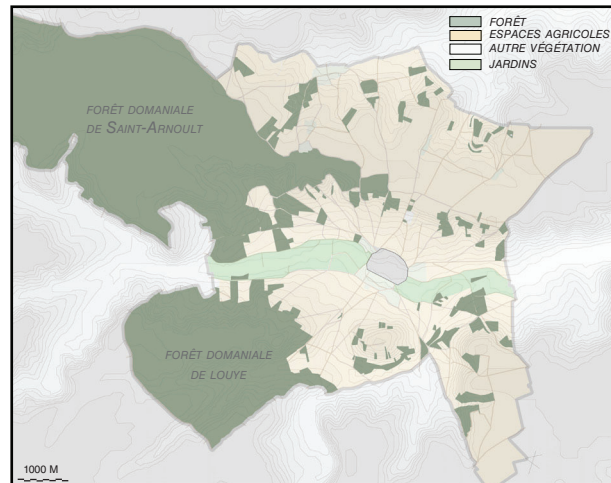


PLAN DE 1734

Les forêts domaniales de Saint-Arnoult et de l'Ouye, existent déjà dans leurs contours actuels. Depuis les capétiens ces deux forêts appartiennent au domaine royal.

Elles caractérisent la partie Ouest de la commune.

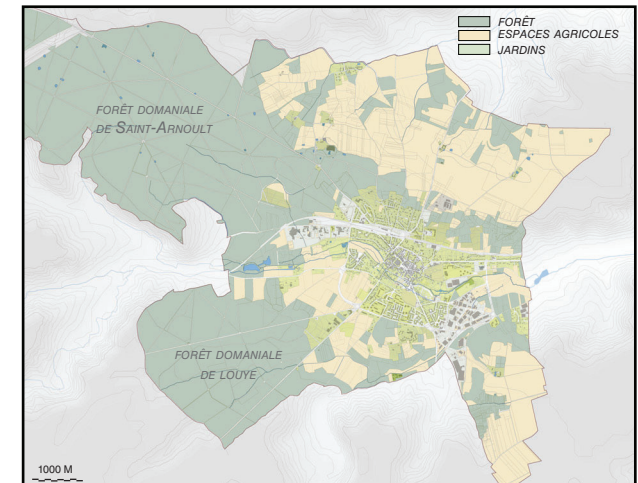
Les chemins forestiers sont définis par rapport aux reliefs et aux ruisseaux. Le maillage est régulier dans la forêt de Saint-Arnoult, car posé sur le plateau.



PLAN DE 1828 (CADASTRE NAPOLÉONIEN)

Les contours des forêts n'ont pas changé. Par contre leur gestion s'est rationalisée par la création d'un maillage de chemins réguliers et de carrefours en étoile pour la chasse à courre. Ce maillage est d'une géométrie parfaite dans les secteurs très plans de la forêt de Saint-Arnoult. Par contre dans la forêt de l'Ouye, la trame rectiligne s'accommode du relief et crée un maillage moins régulier.

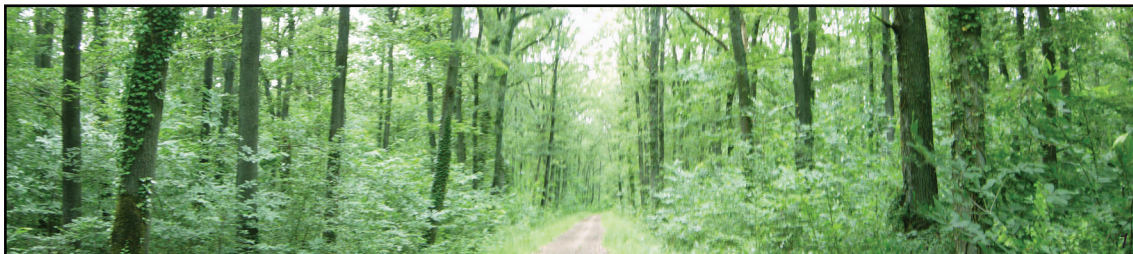
Quelques boisements apparaissent sur les secteurs les plus escarpés comme au Sud de la butte de Normont et sur le haut du coteau Nord de la vallée de l'Orge.



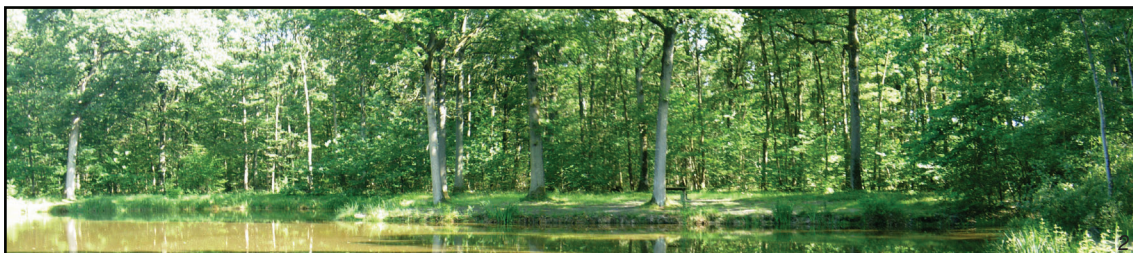
PLAN DE 2012

En 1870 la forêt est devenue propriété de l'Etat. En 1958, l'ONF gestionnaire des forêts, décide de la conversion des taillis (de charmes) sous futaies (de chênes sessiles), en futaies régulières de chênes. Les contours de la forêt domaniale ont très peu évolué depuis 1826.

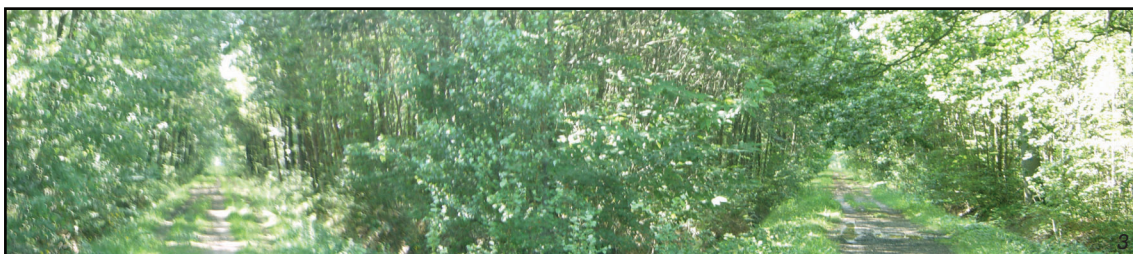
Les boisements ont entièrement investi le coteau Nord ainsi que l'urbanisation avec le développement des quartiers situés au Nord de la voie ferrée. Ces boisements sont constitués de bois privés. Ce paysage de coteau boisé est donc relativement récent. Idem au niveau des buttes du Normont et des Jalots. Les secteurs les plus pentus ont été boisés.



La forêt de Saint-Arnoult aux allées rectilignes est une futaie régulière de chênes rouvres et pédonculés dont les tracés en étoiles évoquent son passé de forêt royale. Depuis 1958 la forêt est reconvertie en futaie régulière. Mais l'on trouve encore une diversité de végétation surtout en lisière. Ses contours et les tracés n'ont quasiment pas évolué depuis 1734.



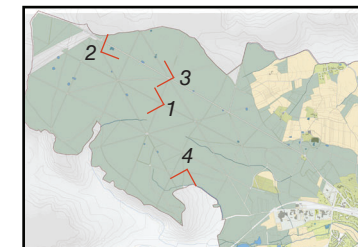
La mare double au Nord de la forêt, émergence de la nappe phréatique, ponctue la forêt de paysage singulier. Cette grande mare comme beaucoup d'autres est visible sur les plans de 1734.



Carrefour en étoile dans la forêt de Saint-Arnoult hérité des tracés royaux réalisés pour la chasse à courre et une meilleure gestion de la forêt. Ces tracés ont une valeur patrimoniale, ils n'ont pas été modifiés depuis le XIX^{ème} siècle.



Pins sylvestres sur les parties en pente et sablonneuses de la forêt de Saint-Arnoult, là où affleurent les sables de Fontainebleau.



Les forêts domaniales de Dourdan font partie de la grande écharpe boisée du Sud/Ouest francilien. Elles sont reliées au massif de Rambouillet qui est situé plus au Nord. Elles recouvrent 1600 hectares sur la commune de Dourdan.

LA FORÊT DE SAINT-ARNOULT

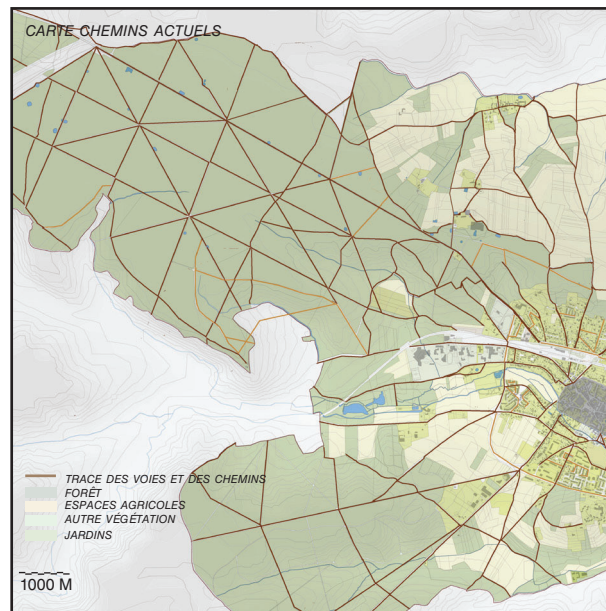
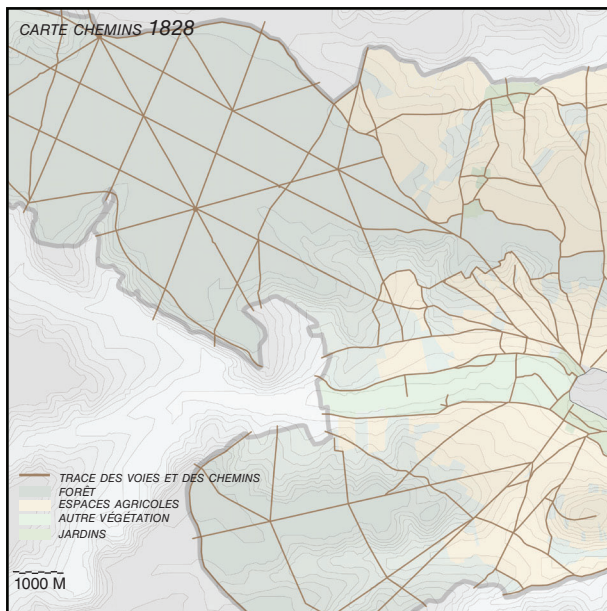
- Elle est positionnée sur une partie du plateau limoneux et sur le coteau Nord de la vallée de l'Orge.
- D'un point de vue géologique située sur trois formations différentes. D'une part sur des limons et des argiles où la futaie de chêne est dominante. De l'autre sur le coteau de la vallée de l'Orge où les sables de Fontainebleau affleurent, les résineux, tels les pins sylvestres prospèrent.
- Les mares forestières, affleurements de nappes phréatiques sont caractéristiques de la partie Nord de la forêt située sur le plateau.

LA FORÊT DE LOUYE

- Sur l'autre versant du coteau de l'Orge, la forêt est posée sur les sables de Fontainebleau et sur les argiles. D'où la présence plus importante de résineux tels pins maritimes, Douglas
- Son relief est marqué par la présence de deux ruisseaux qui y creusent deux petites vallées, le ruisseau du Poulet et le ruisseau des Garancières.

LES ESPACES BOISÉS

LES CHEMINS / ANALYSE HISTORIQUE



LES CHEMINS FORESTIERS ET CARREFOURS

La création de tracés réguliers dans la forêt de Saint-Arnoult et dans la forêt de l'Ouye a eu lieu vraisemblablement fin XVIII^{ème} d'une part pour rationaliser la gestion de la forêt mais aussi pour la chasse à courre. Certains chemins anciens, présents sur la carte de 1734, non rectilignes ont été conservés comme le chemin de Ste-Mesme à Rochefort dans la forêt de l'Ouye.

En 2012, le tracé des chemins de la forêt est quasiment identique à celui de la carte de 1828, quelques tronçons supplémentaires ont été ajoutés. Ceci prouve l'efficacité de ce découpage dans la gestion de la forêt actuelle.

Les tracés, chemins rectilignes et carrefours, ont une valeur patrimoniale car leur existence remonte à sans doute plus de deux siècles.

LA LISIÈRE

La fonction principale de la forêt de Dourdan est avant tout celle de la production de bois. Mais elle revêt à Dourdan un attrait particulier lié à son histoire ancienne et aujourd'hui à ses usages en terme de lieu récréatif. La forêt est un lieu de promenade pour ses habitants et de randonnée pour les franciliens.

La lisière est la frange la plus visible et aussi la plus accessible pour les usagers de la forêt. C'est dans cette frange que de nombreux usages ont lieu, cueillette notamment. En terme écologique elle est un lieu où des espèces spécifiques se développent. Elle est donc en terme paysager d'un enjeu important.



Les abords d'un carrefour situé à l'orée de la forêt, ont été aménagés en stationnement. Il est le point de départ des promenades. L'aménagement est sobre, le vocabulaire du mobilier en bois est simple. Les cèdres bleus plantés autour du carrefour ont du mal à se développer. Ils font référence plus à un espace jardiné qu'à un espace forestier.



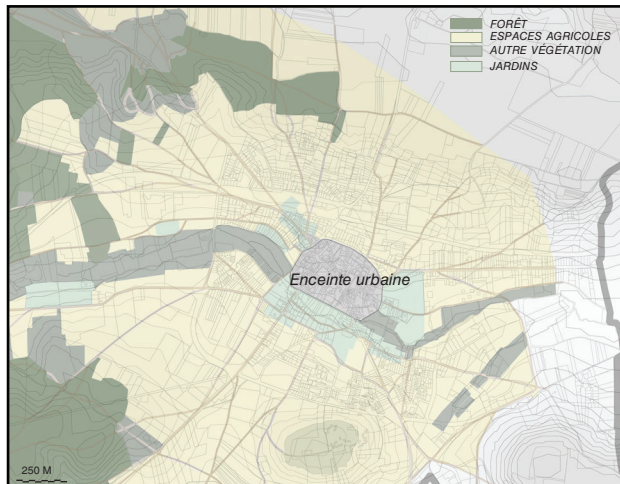
Les carrefours à l'intérieur de la forêt sont des lieux importants, autant pour les chasseurs que pour les promeneurs. C'est un lieu de croisement et de rencontre, point d'arrêt, lieu pour se diriger. Les panneaux indicateurs sont quelquefois manquants ou en mauvais état.



Coupe à blanc d'une parcelle dans la forêt ainsi que de chênes bicentenaires bordant la parcelle. La conjugaison de ces deux événements créent une cicatrice dans ce paysage forestier.

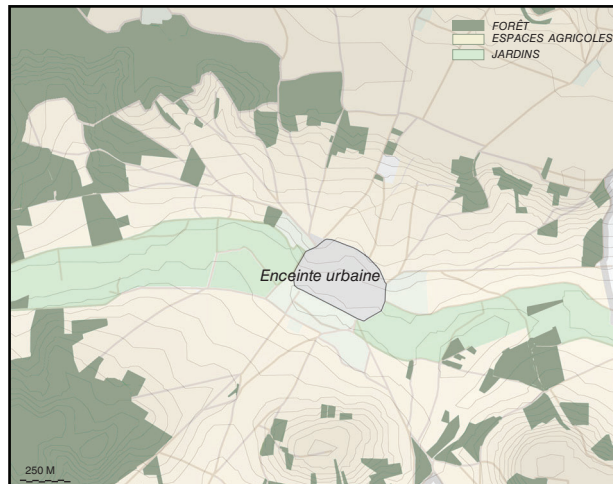
LES ESPACES BOISÉS

LE BOISEMENT DU COTEAU NORD / ANALYSE HISTORIQUE



PLAN DE 1734

Le coteau Nord de la vallée de l'Orge, dans le secteur au-dessus de l'enceinte urbaine, est occupé par l'agriculture, champs ou prairies. La couronne agricole est homogène.



PLAN DE 1826 (CADASTRE NAPOLÉONNIEN)

Le coteau Nord de la vallée de l'Orge commence à être occupé par les boisements plutôt dans les parties hautes du coteau et de manière discontinue sans logique perceptible.



PLAN 2012 (CADASTRE ET PHOTO AÉRIENNE)

Le coteau Nord a été investi par l'urbanisation et aussi par les boisements. Ces derniers recouvrent la totalité du haut du coteau en petites unités juxtaposées. Ce sont le Bois des Brosses faisant partie de la forêt domaniale, les bois situés au niveau des lieux dits de l'Ariscotel et des Pierres Aigues, du Bois Bréant, de Montauban et de la Queue aux Veaux, de la Butte Rouge.

LES ESPACES BOISÉS

LE BOISEMENT DU COTEAU NORD / DIAGNOSTIC

ZA de Vaubesnard aujourd'hui dissimulée par les boisements

Ce secteur situé au Nord de la voie ferrée et à l'Est du cimetière, est sensible car les terrains sont à urbaniser et le contournement Nord passera à flanc de coteau.

Le coteau boisé est devenu la toile de fond de l'église Saint-Germain

La ceinture boisée Nord située en haut du coteau enveloppe la ville et donne la sensation que Dourdan est au cœur d'une forêt.

Cimetière



Ce même coteau Nord de la vallée de l'Orge au début du XX^{ème} siècle ou fin du XIX^{ème} est agricole en grande partie. Cette perception donne la sensation que Dourdan se situe dans une vallée agricole.



Un plan rapproché sur ce secteur situé au Nord de la voie ferrée et à l'Est du cimetière. Ces espaces voués à l'urbanisation sont sensibles par rapport à la perception de la ceinture boisée de la partie haute du coteau. Une partie est constituée d'anciennes pépinières.



ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

INTRODUCTION

LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DU BÂTI

I.1/ Amélioration thermique de l'enveloppe des constructions

I.2/ Amélioration des équipements et solution utilisant les énergies renouvelables

LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DES ABORDS DU BÂTI

LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DU BÂTI

Le volet environnemental appliqué au bâti concerne deux types d'actions complémentaires :

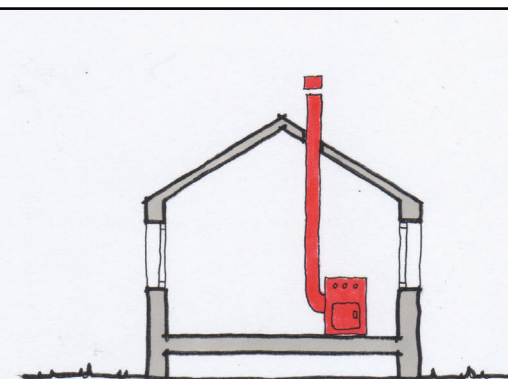
1/ une action sur l'amélioration thermique des **enveloppes** (confort d'hiver et d'été et réduction des consommations d'énergie)

2/ une action sur l'amélioration des **équipements** ou « **systèmes** » de production de chauffage, d'eau chaude sanitaire, voire d'énergie renouvelable

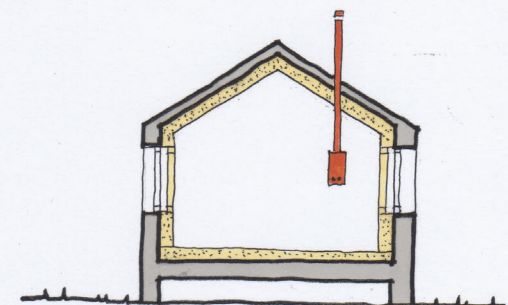
L'amélioration thermique de l'enveloppe des bâtiments : une **action prioritaire** d'amélioration car générant des **économies d'énergie importantes et durables**.

Attention ! L'amélioration des équipements doit être conçue en fonction du potentiel d'amélioration des enveloppes.

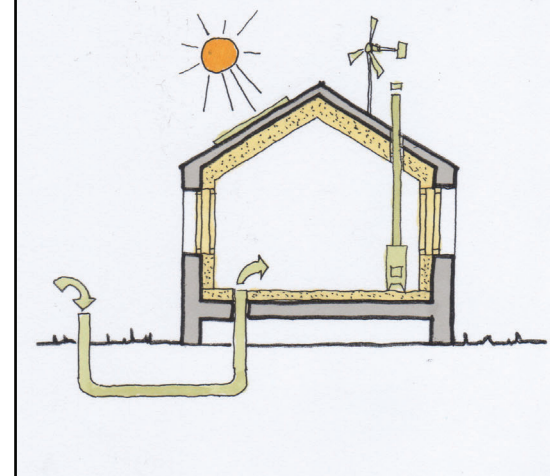
Etat 0 : construction non isolée donc énergivore



Stratégie 1 : amélioration moyenne de l'enveloppe, permettant une réduction de la puissance des appareils de chauffage



Stratégie 2 : amélioration très performante de l'enveloppe, couplée à l'emploi d'équipements d'énergie renouvelable

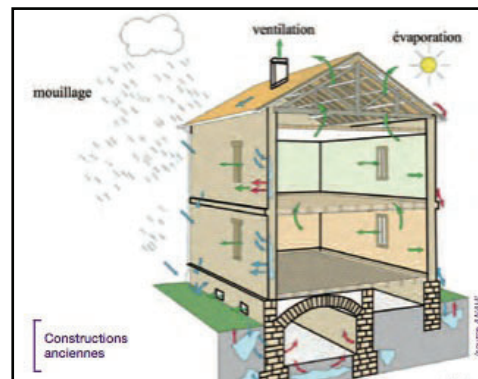


DIFFÉRENCES FONDAMENTALES ENTRE BÂTI ANCIEN ET BÂTI RÉCENT

D'un point de vue technique et réglementaire, on distingue ordinairement deux grandes périodes de construction: avant et après 1948.

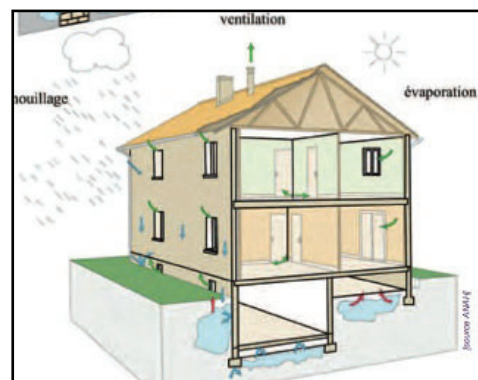
Le bâti d'avant 1948 :

- Une grande variété des conceptions architecturales et de typologies,
- une grande diversité des techniques constructives / un nombre relativement limité de matériaux
- jusqu'au XIX^{ème} siècle, les matériaux utilisés sont principalement issus des ressources locales et pour la plupart perméables à la vapeur d'eau et hydrophiles (c à d capables de stocker ponctuellement de l'eau sans se dégrader)



Le bâti d'après 1948 :

- Techniques de construction industrialisées
- Matériaux manufacturés (acier, béton armé, blocs béton)
- Conception basée sur la protection de l'intérieur grâce à une étanchéité à l'eau
- Bâtiments conçus comme très régulés (chauffage, ventilation surtout) / ambiance extérieure



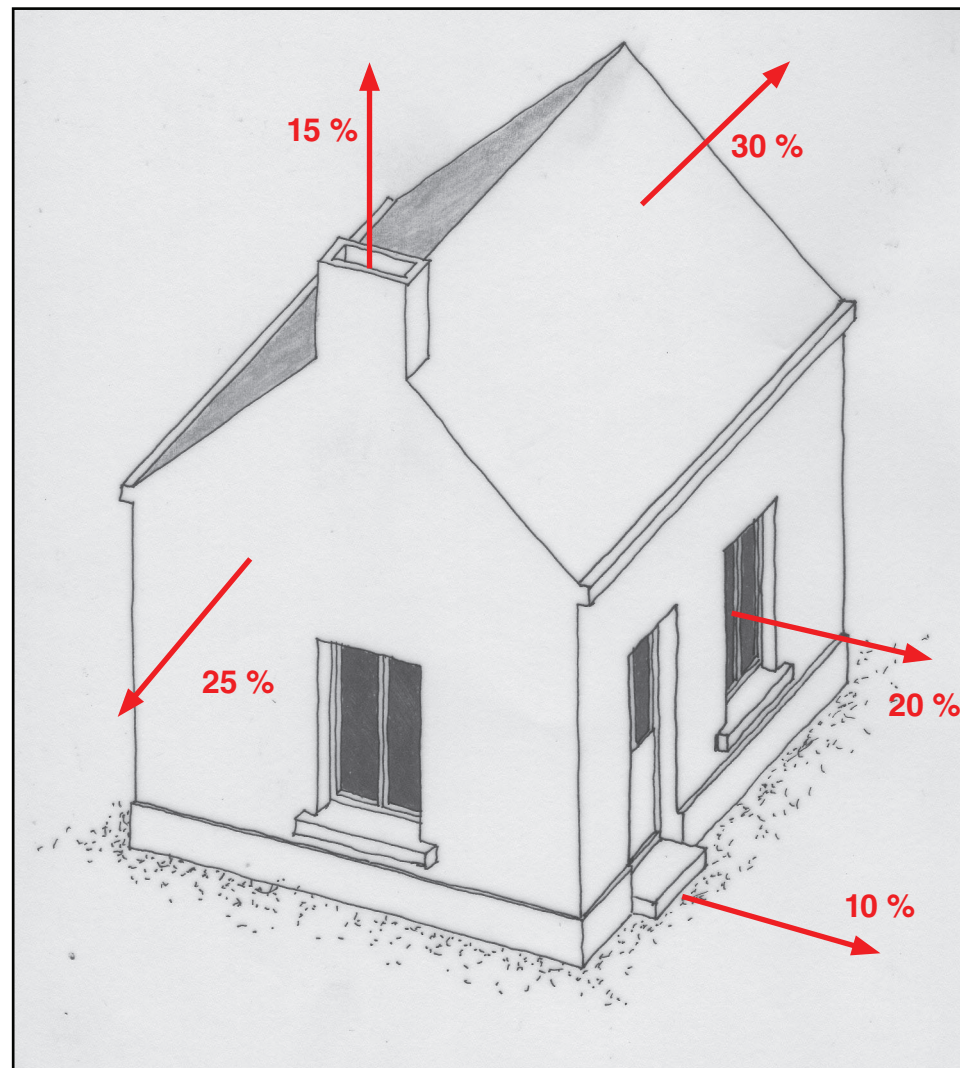
INVARIANTS ENTRE BÂTI RÉCENT ET ANCIEN : LA PROPORTION ENTRE LES DÉPERDITIONS

Quel que soit l'ancienneté du bâti, les proportions suivantes se retrouvent.

Dans les bâtiments non isolés, la répartition des déperditions suit généralement le schéma suivant :

Moyennes des déperditions par éléments constructifs	Maison individuelle ou maisons de bourg	Immeuble collectif
1 Couverture	30%	10%
2 Façades opaques	25%	10%
3 Fenêtres	20%	30%
4 Aération	15%	40%
5 sols / ponts thermiques	10%	15%

Le repérage des déperditions les plus fortes permet d'orienter les interventions amenant les meilleurs résultats
Pour les maisons individuelles, l'amélioration des performances de la couverture apparaît comme une priorité pour l'isolation thermique de l'enveloppe

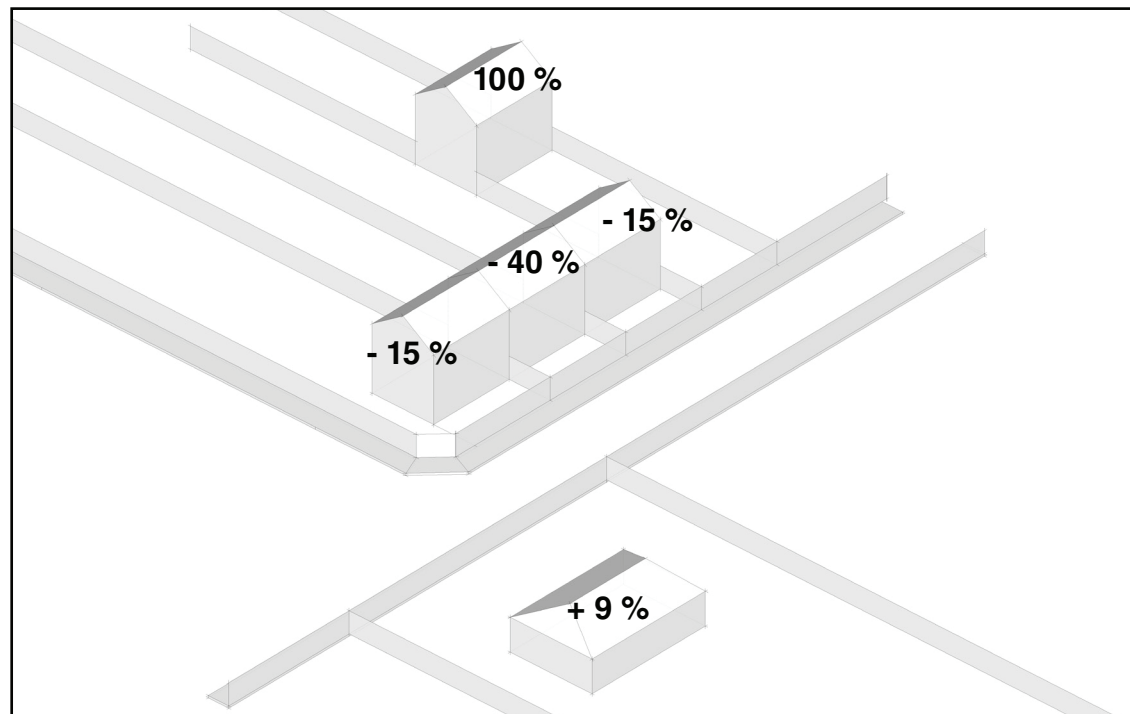


AUTRE PARAMÈTRE INFLUANT SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LE CONFORT

Protections mutuelles grâce à densité bâtie et à la mitoyenneté :

En hiver, la consommation énergétique liée au chauffage est fortement influencée par les critères suivants:

- la présence ou non d'une **isolation thermique** déjà installée dans les parois,
- la **surface et l'orientation des parois dites « déperditives »**, principalement les façades et la couverture, en contact direct avec l'extérieur. Ainsi, une maison individuelle à quatre façades, du fait de ses importantes surfaces d'échange, consomme jusqu'à deux fois plus d'énergie pour le chauffage qu'une maison de ville, protégée par ses deux voisins.



EN HAUT : MAISON DE RÉFÉRENCE DE 96 M² SUR 2 NIVEAUX. **EN BAS**: LE FAIT D'ÊTRE PROTÉGÉ PAR SES VOISINS RÉDUIT DE 40% LES CONSOMMATIONS DE CHAUFFAGE - SOURCE EFFINERGIE

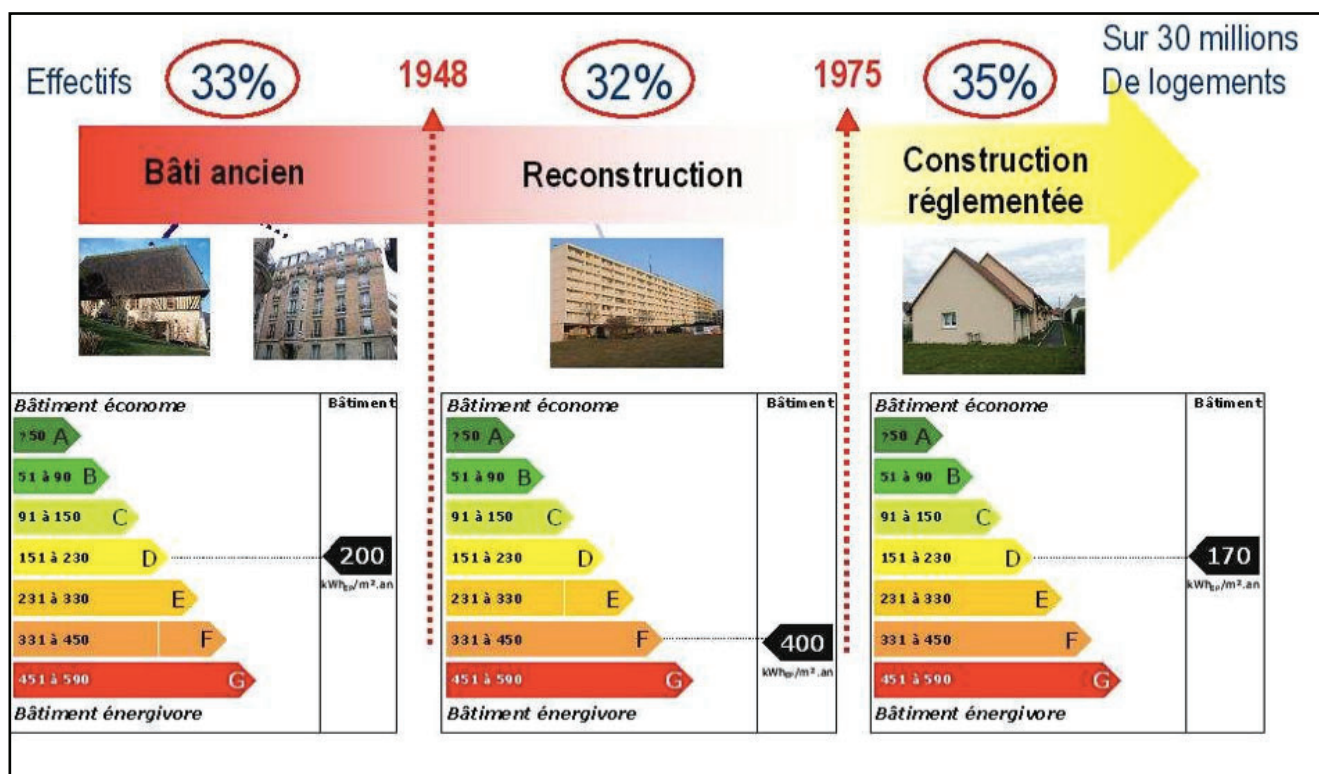
DANS LE CENTRE ANCIEN, LA TRÈS FORTE CONTINUITÉ DES FRONTS BÂTIS ET L'ÉTAGEMENT RÉGULIER DES CONSTRUCTIONS SUR LA PENTE PERMETTENT DE LIMITER LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE. A CONTRARIO, UN BÂTIMENT ISOLÉ SUR SA PARCELLE PRÉSENTANT 4 FAÇADES CONSOMMERA JUSQU'À 2 FOIS PLUS D'ÉNERGIE POUR LE CHAUFFAGE.

EVALUATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU BÂTI EXISTANT

La première réglementation thermique introduisant la question de performance date de 1975. On peut considérer que le bâti construit avant cette date présente de faibles performances pour le confort d'hiver (absence d'isolation thermique à quelques exceptions près)

Cependant, plusieurs études comme le programme BATAN ou une étude de l'APUR sur le bâti parisien ont largement fait avancer les connaissances en établissant un lien entre la date de construction, la typologie et la performance énergétique du bâti.

Ces études révèlent l'existence de trois grandes familles de constructions présentant de forts contrastes en matière de consommations énergétiques.



EXPLICATIONS AVANCÉES POUR EXPLIQUER LA BONNE PERFORMANCE DU BÂTI ANCIEN

L'INERTIE THERMIQUE

Plus un mur est lourd et dense, plus il peut stocker de la chaleur en hiver et de la fraîcheur en été.

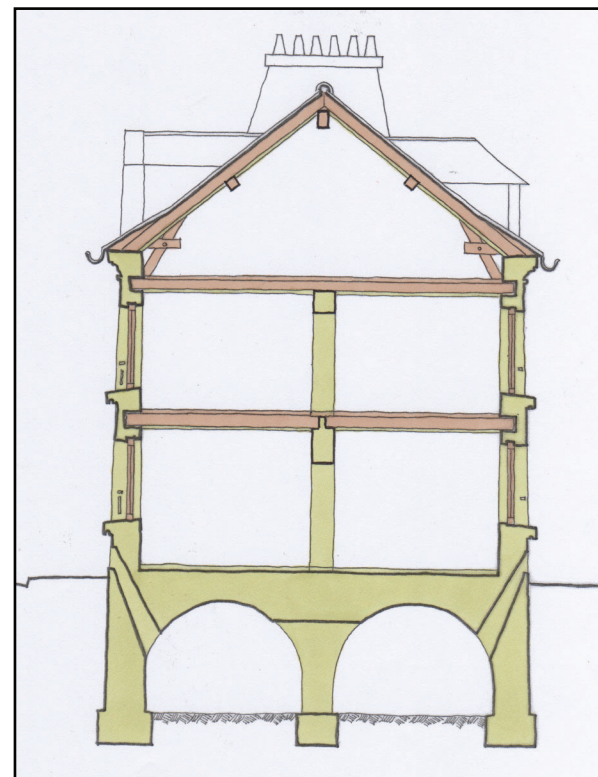
La forte épaisseur des murs apporte à certaine stabilité de température ou « inertie thermique »

L'inertie est une qualité à préserver car elle garantit aux habitants un meilleur confort tout au long de l'année :

- maintien d'une température fraîche l'été (si protections solaires le jour et sur ventilation la nuit)

- stabilisation ou « lissage » de la température intérieure en mi saison malgré les fortes amplitudes de températures extérieures entre le jour et la nuit.

- maintien d'une certaine chaleur l'hiver (permet une aération sans refroidissement des pièces)
en hiver, le bénéfice de l'inertie est fortement lié à un bon ensoleillement de la maison (apports solaires par les fenêtres)



LE BÂTI ANCIEN EST CONSTITUÉ DE MAÇONNERIES ÉPAISSES ET DE PLANCHERS LOURDS APPORTANT AINSI UNE FORTE INERTIE THERMIQUE

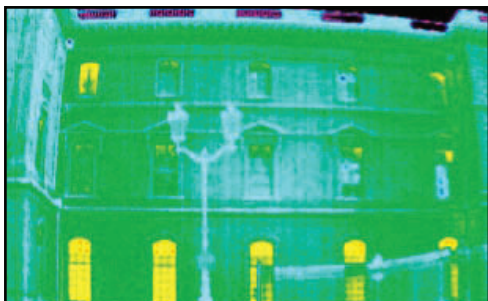


ÉPAISSEUR DE 70CM RELEVÉE SUR UN BÂTIMENT DU CENTRE ANCIEN (PLACE DE LA FORGE)

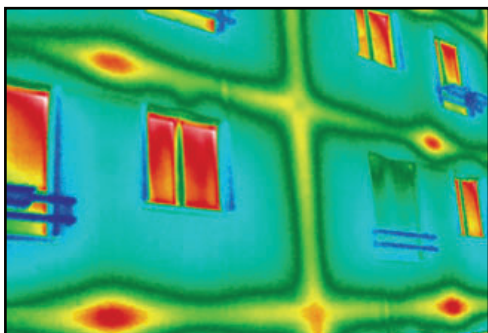
EXPLICATIONS AVANCÉES POUR EXPLIQUER LA BONNE PERFORMANCE DU BÂTI ANCIEN

L'ABSENCE DE PONTS THERMIQUES

Contrairement aux constructions de l'après guerre dont les planchers sont reliés aux façades, les constructions anciennes offrent peu de points de contact et utilisent majoritairement le bois pour les planchers.



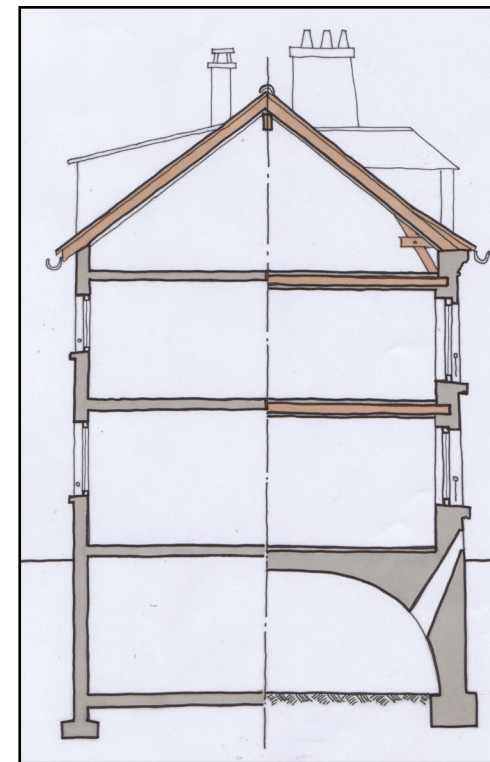
ABSENCE DE PONTS THERMIQUES - THERMOGRAPHIE DU LOUVRE (SOURCE APUR)



IMPORTANTES PONTS THERMIQUES - THERMOGRAPHIE D'UN BÂTIMENT DES ANNÉES 60 (SOURCE APUR)



SPECTRES DES MAÇONNERIES EN PARPAINGS ET PLANCHER EN BÉTON ARMÉ – MAISONS INDIVIDUELLES D'APRÈS - GUERRE À DOURDAN



COMPARAISON DES STRUCTURES ENTRE UNE CONSTRUCTION RÉCENTE ET UNE CONSTRUCTION ANCIENNE

Le bâti ancien, grâce à ces qualités constructives présente globalement les caractéristiques suivantes :

- de très bonnes performances pour le confort d'été
- de bonnes performances en mi saison (si l'ensoleillement est favorable)
- de plus faibles performances pour le confort d'hiver

Améliorations possibles :

Améliorer le confort d'hiver par une isolation thermique adaptée au bâtiment ceci :

- sans dénaturer le patrimoine bâti
- sans entraîner de pathologies (techniques et matériaux incompatibles avec l'ancien)
- sans dégrader le confort d'été (isolation inadaptée ou projet mal conçu)

L'amélioration thermique des enveloppes du patrimoine bâti ancien est cependant un sujet parfois complexe à traiter, du fait de :

- la présence de décors ou de reliefs sur les façades
- la présence de maçonneries destinées à rester apparentes
- la nature des matériaux constructifs (précautions à prendre sur la compatibilité des techniques d'isolation)



QUELQUES NOTIONS À CONNAÎTRE SUR LA THERMIQUE

CONDUCTIVITÉ

Plus un matériau est conducteur plus il laisse passer de la chaleur : un isolant thermique doit donc être très peu conducteur

On mesure la conductivité thermique d'un matériau grâce au coefficient (lambda). Plus (lambda) est petit plus le matériaux est isolant.

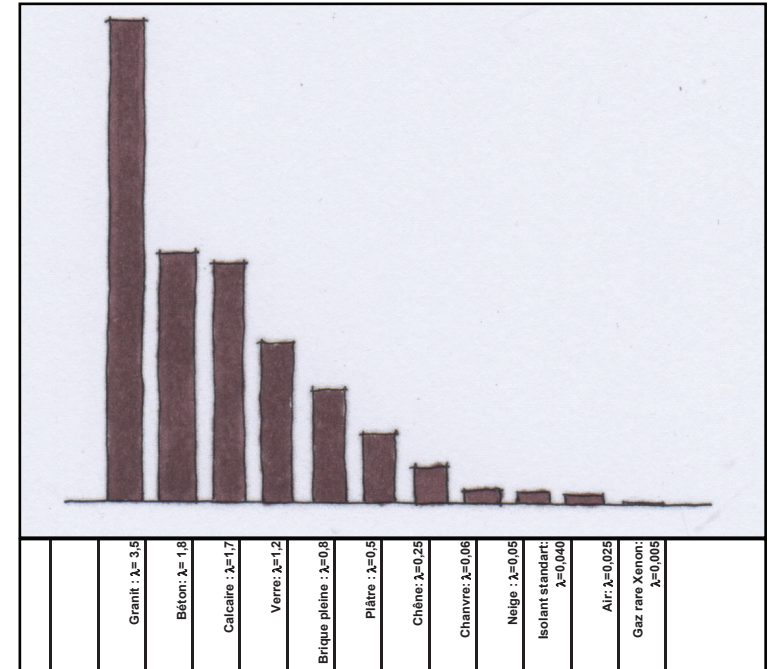
LA RÉSISTANCE THERMIQUE «R» EST LA VALEUR DE RÉFÉRENCE POUR MESURER LA PERFORMANCE D'UN ISOLANT:

Cette valeur est utilisée par la réglementation thermique sur l'existant, le Crédit d'impôt, les subventions éventuelles. Elle est indiquée sur l'emballage des produits

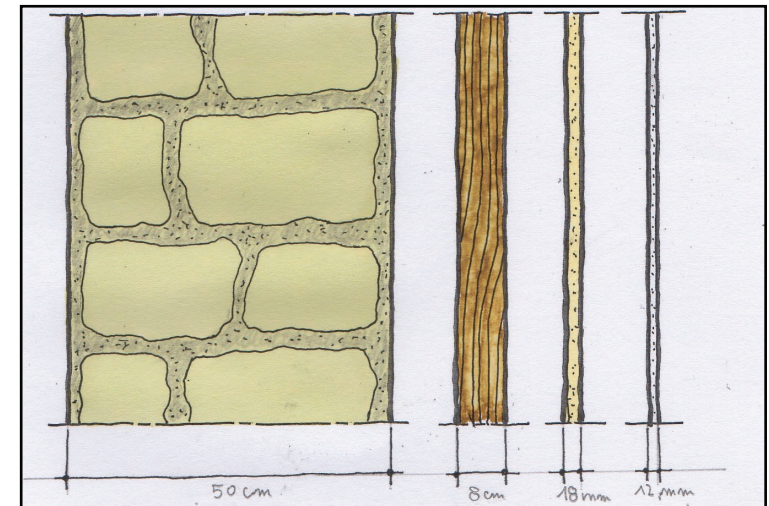
Plus R est grand, plus le matériau est isolant

$$R = e / (\lambda)$$

- R dépend donc à la fois de la conductivité et de l'épaisseur des matériaux contrarier son comportement.



DIFFÉRENTES CONDUCTIONS THERMIQUES (LAMBDA) SELON LES MATÉRIAUX



COMPARAISONS DES ÉPAISSEURS POUR UNE RÉSISTANCE R = 0,32

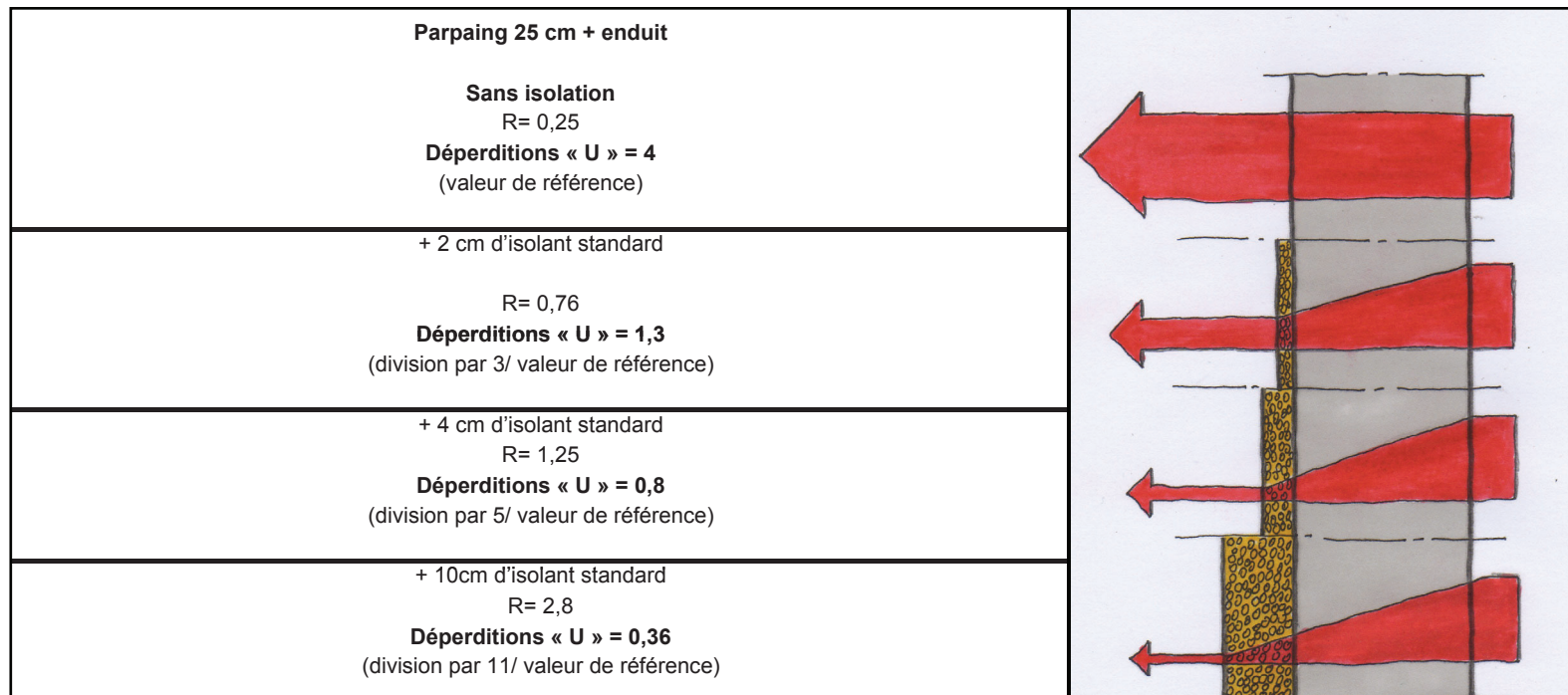
LE CALCUL DES DÉPERDITIONS THERMIQUES

La connaissance de la résistance thermique « R » permet de mesurer le niveau des déperditions thermiques « U » d'une paroi

$$U = 1/R$$

Le schéma ci contre montre que les premiers centimètres d'isolants sont de loin les plus efficaces :

2cm d'isolant permettent de réduire par 3 les déperdition d'une façade non isolée.



ÉVOLUTION DES DÉPERDITIONS D'UN MUR EN PARPAING EN FONCTION DE L'ÉPAISSEUR D'ISOLANT

QUELQUES NOTIONS À CONNAÎTRE SUR LA THERMIQUE : LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE SUR L'EXISTANT DITE « RTE »

La règle du jeu est donnée par l'arrêté du 3 mai 2007 qui fixe une résistance minimale « R » pour les isolations thermiques dans l'existant.

Type de paroi	Résistance thermique minimale « R »	Epaisseur correspondante pour un isolant classique (lambda = 0,040)
Parois et façades opaques	2,3	10 cm
Toiture habitée (pente sup à 60°)	2,3	10 cm
Toiture habitée (pente inf à 60°)	4	16 cm
Plancher de combles perdus	4,5	18 cm
Plancher bas	2	8 cm
Fenêtres classiques (Uw maxi = 2,3)	0,43	12 mm d'air ou 10 mm de gaz rare

MAIS de nombreuses dérogations dans l'arrêté:

L'article 2 indique que l'obligation de performances minimales d'isolation thermique, ne vise que des supports et éléments constructifs de type industriel tels que « briques industrielles, blocs béton industriels ou assimilés, béton banché et bardages métalliques » et ne concerne donc pas les murs anciens constitués de maçonneries traditionnelles.

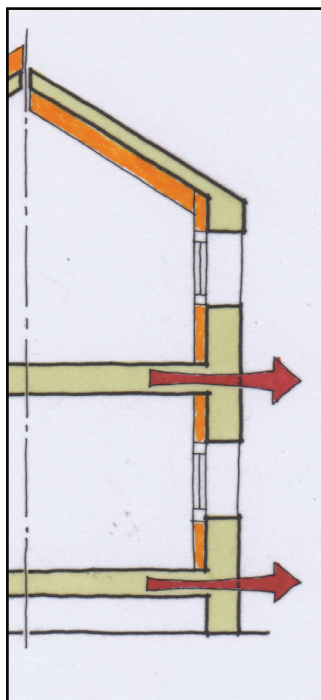
L'article 6 précise que ces exigences peuvent ne pas être satisfaites lorsque les modifications en résultant sur l'aspect de la construction sont en contradiction avec les protections prévues pour les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, les abords des monuments historiques, les sites inscrits et classés, les sites inscrits sur la liste du Patrimoine mondial de l'humanité de l'UNESCO ou toute autre préservation édictée par les collectivités territoriales, ainsi que pour les immeubles bénéficiant du label Patrimoine du XX^{ème} siècle et les immeubles désignés par l'alinéa 7 de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme. »

L'article 15: dans ces contextes, les exigences sur les fenêtres peuvent également ne pas être respectées.

PRINCIPALES SOLUTIONS D'AMÉLIORATION DES FAÇADES :

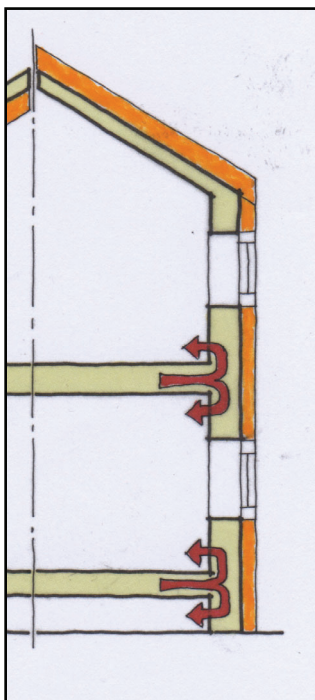
Il existe trois principales techniques pour l'isolation des façades existantes:

- l'**isolation thermique par l'intérieur (ITI)**, très répandue en rénovation en France depuis 1975,
- l'**isolation thermique par l'extérieur (ITE)**, Ces deux techniques consistent à poser des isolants sur la face interne ou externe des parois puis à les recouvrir d'un parement de protection et de finition
- les **enduits isolants** à base de chaux que l'on peut appliquer soit à l'intérieur, soit à l'extérieur. Bien que moins performants du point de vue thermique ils peuvent apporter une solution pertinente dans bien des situations.



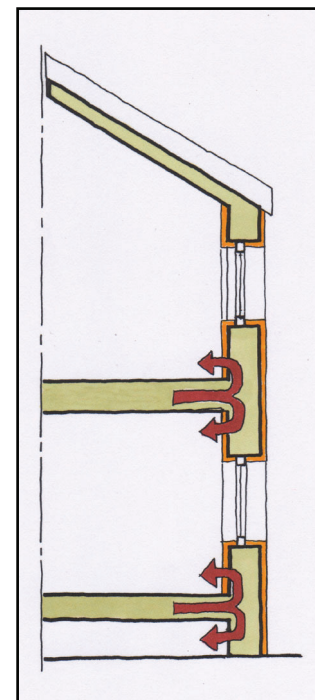
ISOLATION THERMIQUE INTÉRIEURE (ITI)

On applique un isolant sur la face interne des façades permettant ainsi de réduire les effets de paroi froide en hiver. En revanche l'isolation est interrompue aux jonctions entre planchers et façades.



ISOLATION THERMIQUE EXTÉRIEURE (ITE)

On applique un manteau isolant sur les parois qui vont conserver par inertie la chaleur l'hiver et la fraîcheur l'été. Cette technique modifie à la fois l'aspect et l'épaisseur de la façade.



ENDUITS ISOLANTS

Solution applicable en intérieur et en extérieur. D'une performance plus modeste qu'un isolant classique elle a néanmoins l'avantage d'être bien adaptée aux maçonneries anciennes et s'apparente à un ravalement classique.

ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR (ITE) - ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

AVANTAGES

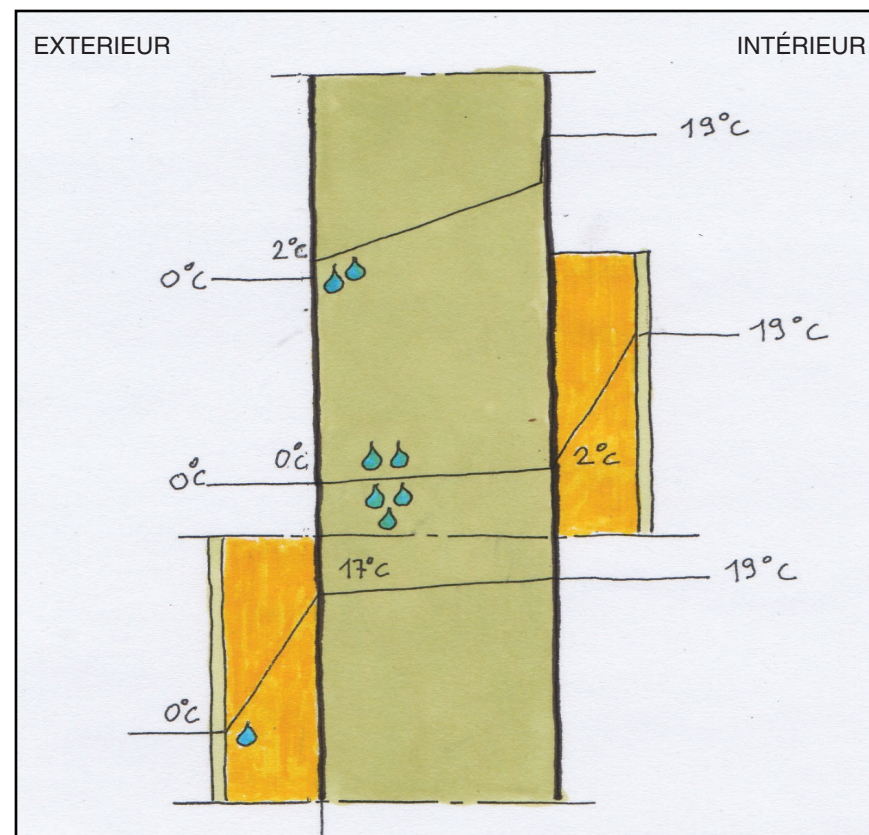
- bonne protection des murs contre les chocs thermiques extérieurs, l'amélioration de l'inertie des murs et donc du confort en toute saison
- suppression des ponts thermiques,
- permet en cas de façades dégradées de cumuler revalorisation et isolation du bâtiment et n'impacte pas le logement.

INCONVÉNIENTS

- modification de l'aspect extérieur nécessitant des autorisations préalables (urbanisme et droit privé),
- épaissement de la façade, nécessitant le déplacement des canalisations ou éléments fixés sur la façade et induisant aussi parfois l'empiètement sur les parcelles voisines, et sur l'espace public,

LIMITES D'EMPLOI

- limitations d'emploi liées aux risques de propagation au feu par les façades pour certains bâtiments.
- incompatibilité de certains isolants (étanches) avec les murs anciens nécessitant une bonne perméabilité à la vapeur.



Comparaisons des comportements d'une paroi en fonction de la technique d'isolation:

En haut : paroi non isolée, la température baisse progressivement dans le mur, la vapeur d'eau produite à l'intérieur du bâtiment transite à travers la paroi et se transforme en eau à mesure que la température baisse (point de rosée)

Au milieu : isolation par l'intérieur, la paroi est très froide l'hiver, elle sera très chaude l'été, l'inertie du mur n'est plus accessible au logement

En bas : la paroi est chauffée et protégée du froid par l'isolant placé à l'extérieur

EXEMPLES DE DOMAINES D'APPLICATION POSSIBLES POUR UNE ITE



REMPACEMENT D'UNE ANCIENNE ITE SOUS BARDAGE



MAISON INDIVIDUELLE D'APRÈS GUERRE ENDUITE



MAISON INDIVIDUELLE D'APRÈS GUERRE ENDUITE

QUELLE POSSIBILITÉ DE RECOURIR À UNE ITE SUR CERTAINS PIGNONS ?



PIGNON DÉJÀ ENDUIT EN CIMENT



PIGNON EN MAÇONNERIES NON APPAREILLÉES



AUTRE PIGNON CONSTITUÉ PONCTUELLEMENT DE MAÇONNERIES APPAREILLÉES

CAS PARTICULIER DES PAROIS ANCIENNES

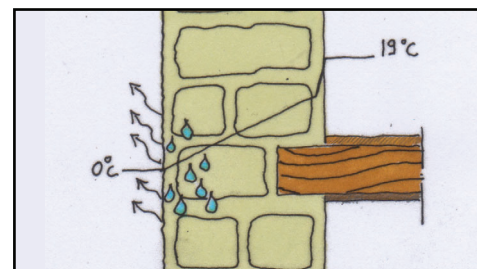
Les murs anciens sont conçus sur le principe du libre passage de la vapeur d'eau à travers leur matière. En hiver, la chute de température va transformer cette vapeur d'eau en eau liquide. Celle-ci pourra s'évaporer si l'enduit extérieur est très perméable à la vapeur d'eau

Si l'enduit est étanche à la vapeur d'eau, cette eau va condenser dans la paroi et s'accumuler puis entraîner des pathologies (augmentation de l'humidité, moisissures, voire pourriture des bois).

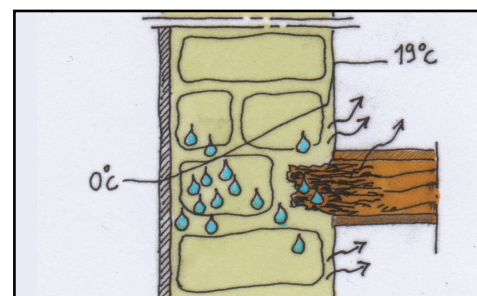
Les maçonneries anciennes sont incompatibles avec les isolants étanches bloquant tout échange dans les parois.

Le principe à respecter est d'encourager le passage de la vapeur d'eau à travers le mur.

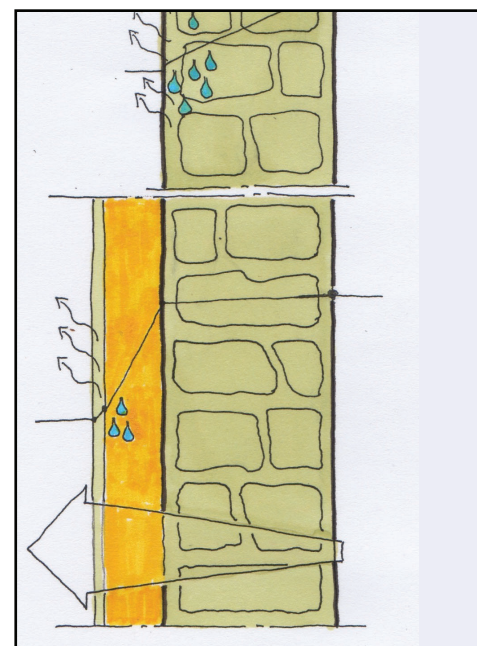
On utilisera donc des matériaux de plus en plus perméables à la vapeur d'eau à mesure que l'on progresse vers l'extérieur de la paroi.



Mur **non isolé et enduit perspirant** : les eaux de condensation peuvent s'évaporer à travers l'enduit.



Mur revêtu d'un **enduit ou d'un isolant extérieur étanche** : les eaux de condensation, augmentent l'humidité interne du mur et vont entraîner des pathologies internes.



Aucune eau liquide ne doit être piégée dans le mur. On réduit ce risque en offrant une perméabilité croissante à la vapeur d'eau par une réduction progressive des Sd de l'intérieur vers l'extérieur.

ISOLATION THERMIQUE PAR L'INTÉRIEUR (ITI) - ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

L'isolation thermique intérieure (ITI) a été très employée dans la rénovation mais aussi dans la construction neuve jusque récemment.

PRINCIPE DE POSE

L'isolation thermique intérieure (ITI) consiste à fixer ou à coller sur la face interne des façades un isolant thermique, revêtu d'un parement de finition. Les doublages courants utilisent des laines de roche, de verre ou de bois, des polystyrènes

Pose conventionnelle : les laines minérales ou végétales étant sensibles à l'humidité, elles nécessitent la pose d'une membrane les protégeant de la vapeur produite dans les logements (pare ou frein vapeur,).

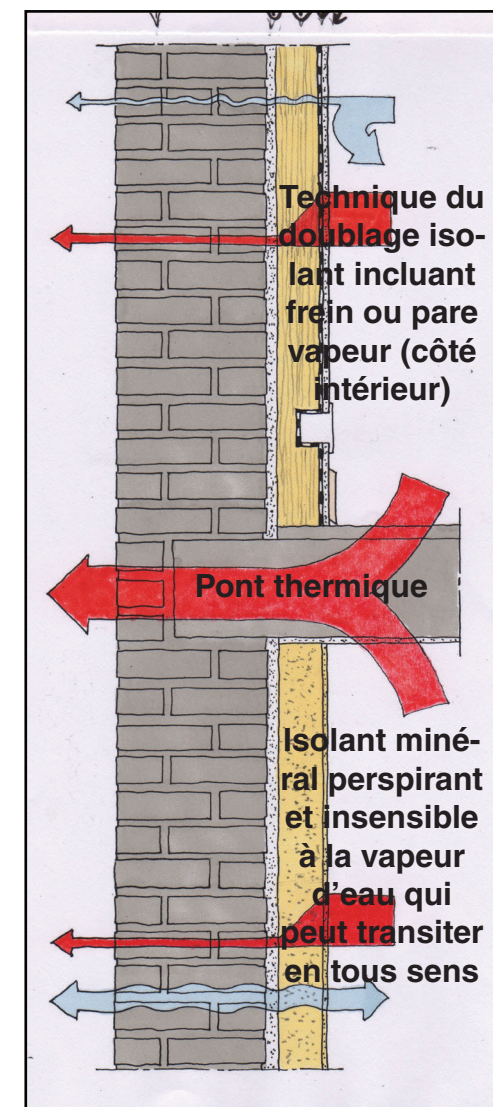
AVANTAGES

- Réduction d'une partie des déperditions et réduction de l'effet de paroi froide,
- Intervention privative et économique, ne nécessitant pas d'outillages ou d'installations lourdes (échafaudages) ni d'autorisation particulière,

INCONVÉNIENTS

- Accentuation des ponts thermiques car la chaleur s'enfuit là où l'isolation ne peut être installée (dans l'épaisseur des planchers par exemple voir schéma),
- Possibilité de réduction de l'inertie des murs, provoquant un abaissement possible du confort d'été, réduction de la surface habitable,
- Nombreux travaux induits par l'intervention : adaptation nécessaire de l'électricité, de la plomberie, du chauffage,
- Risques d'accumulation d'humidité entre l'isolant et le mur en cas de remontées capillaires ou de fuites internes (si membrane étanche)

Une autre solution consiste à appliquer un isolant perméable à la vapeur d'eau et hydrophile (qui ne se détériore pas en présence d'eau) laissant transiter librement la vapeur d'eau à travers la paroi (partie basse du schéma).



ISOLATION THERMIQUE PAR L'INTÉRIEUR (ITI)

PRÉCAUTIONS À RESPECTER

L'isolation thermique intérieure peut être une solution dans le cas de façades à **valeur architecturale et dépourvues de décors intérieurs**.

Quelle que soit la technique retenue, la pose d'une isolation intérieure doit toujours être assortie des précautions suivantes:

- assurer toujours une **bonne ventilation** des pièces après travaux (vérifier la présence de grilles de ventilation dans toutes les pièces)
- traiter **impérativement les sources d'humidité et supprimer toutes remontées capillaires** dans les murs avant d'engager toute ITI,
- interdire tout passage d'air à travers l'isolation, soigner notamment l'étanchéité à l'air par la pose de membranes et scotchs adaptés sur les joints ou autour des percements (prises électriques, canalisations de chauffage, etc.),
- traiter l'ensemble des parois froides (embrasures de fenêtres, allèges de fenêtres, etc.)

Attention, dans l'ancien, la pose d'une ITI, nécessite des matériaux d'isolation à la fois peu étanches, insensibles à l'humidité et permettant une bonne migration de la vapeur d'eau dans la paroi.

Ces interventions étant sur mesure, il est recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel compétent sur l'ancien et connaissant bien les contraintes locales (remontées capillaires notamment).

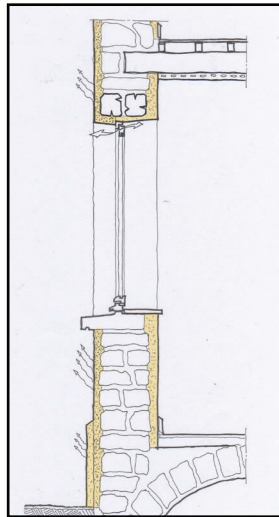
ENDUITS ISOLANTS

De nombreuses façades enduites sont alignées sur la rue, en mitoyenneté ou comportent des éléments décoratifs saillants: corniches, bandeaux, pierres d'angles qui ne peuvent être recouverts par une ITE.

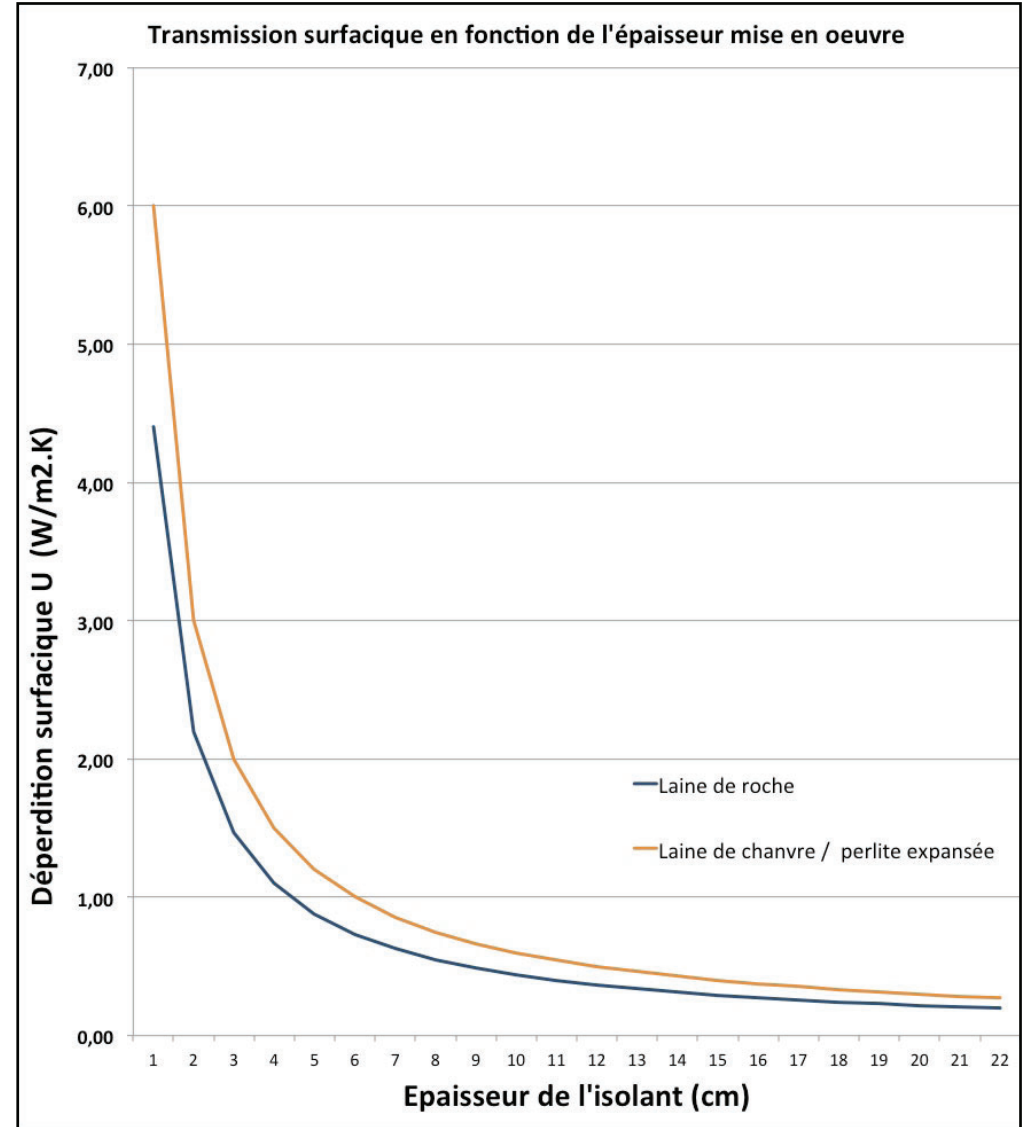
Pour ces façades, les enduits isolants peuvent apporter une amélioration thermique significative tout en préservant le caractère architectural des bâtiments.

Les premiers centimètres d'un enduit isolant étant les plus efficaces, l'enduit isolant permet de réduire à lui seul une forte proportion des déperditions thermiques de la façade.

Leur bonne perméabilité à la vapeur d'eau permet de réaliser sans risque une isolation intérieure et extérieure du mur (« recto/verso »), tout en conservant intacte son inertie.



1 ENDUIT ISOLANT EXTÉRIEUR
2 ENDUIT ISOLANT INTÉRIEUR



UN ENDUIT ISOLANT DE 4CM (AVEC UN LAMBDA DE 0,06) DIVISE PAR 2 LES DÉPERDITIONS D'UN MUR, 4CM D'ENDUIT ISOLANT LES DIVISENT PAR PLUS DE 4

ENDUITS ISOLANTS - ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

AVANTAGES

- faible épaisseur, permettant une amélioration thermique sur la rue ou en limite parcellaire à l'occasion d'un ravalement lourd classique.
- perméabilité à la vapeur d'eau identique aux enduits traditionnels à la chaux,
- amélioration thermique répartie, restant compatible avec les maçonneries anciennes

INCONVÉNIENTS

- faible nombre de produits disponibles sur le marché français,
- nécessite pour certains produits un savoir-faire particulier pour leur application (enduits chaux – chanvre notamment)

LIMITES D'EMPLOI

Façades extrêmement ornementées (faible proportion de fonds courants),

Façades ou pignon présentant une forte proportion de pierres vue.



RÉFECTION D'ENDUITS SUR FONDS COURANTS
ET DE FAUX CALEPINAGES EN PLÂTRE



RÉFECTION D'ENDUITS À PIERRES VUES



RÉFECTION D'ENDUITS MINCE SUR PIGNON



RÉFECTION D'ENDUITS MINCE SUR PIGNON

Autres domaines d'application possibles:



MAISONS DE VILLE ET PETITS COLLECTIFS
ENDUITS AU PLÂTRE ET CHAUX



ENDUITS AU PLÂTRE AVEC ENCADREMENTS DE
FENÊTRE, DAIS, CORNICHE



ENDUIT CHAUX SABLE ET BANDEAUX ET
CORNICHES PLÂTRE



ORNEMENTATION EN PLÂTRE



FAUX CALEPINAGE EN ENDUIT



ENDUIT HYDRAULIQUE À MOTIFS



RECONSTITUTION DES ENDUITS D'ORIGINE



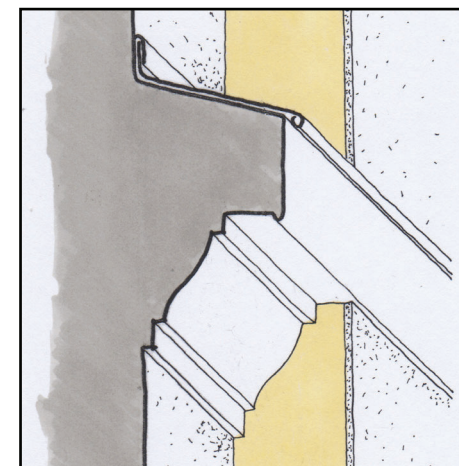
RECONSTITUTION DES ENDUITS D'ORIGINE

LE CHOIX ENTRE ITE, ENDUITS ISOLANTS OU ITI DÉPEND EN GRANDE PARTIE DE LA FORME ARCHITECTURALE DES FAÇADES.

Si l'ITE convient bien aux façades enduites et de formes simples, dépourvues de décors, la possibilité d'isoler par l'extérieur les façades anciennes est beaucoup plus complexe et dépend de 3 facteurs principaux:

- la **nature des matériaux revêtant la façade** : y a-t'il présence ou non de matériaux destinés à rester apparents (maçonneries appareillées, parements décoratifs, etc.) ?
- le **profil de la façade** : y a-t-il présence ou non de décors (corniche, bandeaux, encadrements, etc.) ou d'éléments en saillie, indissociables de la façade (garde-corps, balcon, etc.) ?
- la **position de la façade ou du pignon** vis-à-vis de l'espace public et des propriétés mitoyennes.

La recherche de solutions à la fois performantes et respectueuses de la valeur architecturale nécessite l'recensement des principaux types de façades présentes à Dourdan. Sans prétendre à une exhaustivité, l'analyse par type de façade a pour objectif de proposer des solutions spécifiques qui pourront ensuite être combinées pour les bâtiments présentant des façades non homogènes.



L'ITE DE 12 CM MASQUERAIT LA PRESQUE TOTALITÉ DU BANDEAU



EXEMPLES DE FAÇADES NE POUVANT ÊTRE ISOLÉES PAR L'EXTÉRIEUR

PAVILLON DES ANNÉES 50/60 : ITE RÉALISÉE SUR ÉTAGE COURANT, MAÇONNERIE DU SOUBASSEMENT LAISSÉE VISIBLE

FAÇADES CONSTITUÉES DE MATÉRIAUX DESTINÉS À RESTER APPARENTS

Lorsque la construction présente des matériaux destinés à rester apparents, l'application d'une isolation thermique extérieure de forte épaisseur ne peut être envisagée car celle-ci va couvrir la totalité des parements ou des ossatures supprimant ainsi la lisibilité historique du bâtiment.

Principales typologies concernées:

Hotels anciens :

- appareillage de pierres en grès
- corniches, bandeaux et appuis en pierres massives

Maisons rurales

- pierres appareillées ponctuelles, arc en plein cintre, etc

Maisons de ville

- pans de bois apparents
- briques apparentes monochromes ou polychromes

Villa et pavillons

- rocaillages
- pierres meulières et silex

Proposition de traitement :

Pour ces façades, seule une amélioration thermique intérieure peut être envisageable.



FAÇADE APPAREILLÉE EN GRÈS APPARENT



FAÇADE EN PANS DE BOIS À CROIX DE ST ANDRÉ



ARC PLEIN CINTRE POUR L'ACCÈS À UNE COUR



FAÇADE EN BRIQUE ET CALEPINAGE DE FAUSSES MAÇONNERIES



MAÇONNERIES APPARENTES EN PIERRES MEULIÈRES



MAÇONNERIES APPARENTES EN ROCAILLAGE FIN



FAÇADE COMPOSÉE EN BRIQUETTE, ENDUIT CIMENT, SOUBASSEMENT EN PIERRES CALCAIRES

FAÇADES PRÉSENTANT DES DÉCORS EN SAILLIE, EN RETRAIT OU PEINTS

En présence de décors ou d'éléments équipant la façade la pose d'une ITE va recouvrir totalement ou en partie ces éléments, entraînant ainsi une altération totale ou partielle de la façade.

Principales typologies concernées:

Hôtels urbains

- corniches et appuis en pierre

Maisons de ville

- corniche, bandeaux moulurés, chaînes d'angle, frontons, enduits calepinés imitant la pierre

Villa et pavillons

- décors en roccaillages
- frises, bandeaux
- ornements divers en pierres meulières brique et silex

Proposition de traitement :

Pour ces façades, seule une amélioration thermique intérieure peut être envisageable.



NICHE DANS UNE FAÇADE DU
CENTRE ANCIEN



CORNICHE EN PIERRE



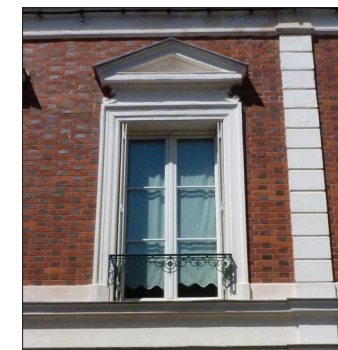
DÉTAIL SUR ROCCAILLAGE D'UNE
VILLA



CORNICHE EN PLÂTRE



FRONTON EN PLÂTRE



ENCADREMENT DE FENÊTRE,
FRONTON, BANDEAU ET CHAÎNE DE
REFEND EN PLÂTRE



ENDUIT PLÂTRE ET CHAUX À RE-
FENDS ET TROMPE L'OEIL

FAÇADES PRÉSENTANT DES ÉLÉMENTS EN SAILLIE, INDISSOCIABLES DE LA FAÇADE

Certaines façades sont équipées d'éléments de second œuvre dont la conception architecturale forme un tout indissociable avec le bâtiment.

Ces éléments sont essentiellement :

- les balcons ouvragés en fer forgé ou en bois
- les escaliers formant perrons
- les marquises simples ou formant balcon
- certaines vérandas

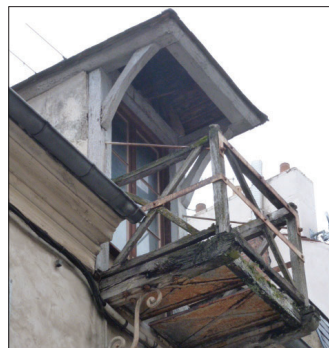
Ces éléments de second œuvre faisant souvent corps avec la façade, ils sont rarement démontables. La pose d'une ITE en saillie va venir masquer ou recouvrir partiellement ces éléments, entraînant ainsi une altération de la façade.

Principales typologies concernées:

La plupart de ces éléments sont observés sur les villas et pavillons du XIX^{ème} et XX^{ème} siècles

Proposition de traitement :

Pour ces façades, seule une amélioration thermique intérieure peut être envisageable.



CONSOLES ET BALCONS SUR FAÇADE
ENDUITE



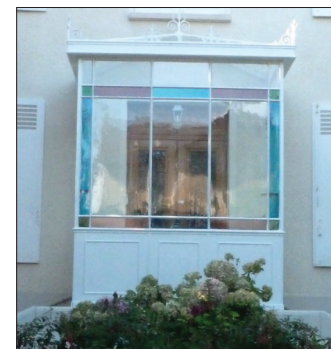
AISSeliers DE FACTURE RÉCENTE



PERRON ET GARDE-CORPS



BALCON ET MARQUISE



VÉRANDA RAPPORTÉE SUR FAÇADE
ENDUITE



BALCON FORMANT MARQUISE

FAÇADES CONSTITUÉES D'ENDUITS À PIERRES VUES

Lorsque la construction présente partiellement des éléments destinés à rester apparents, l'application d'une isolation thermique extérieure ne peut être envisagée car celle-ci va couvrir la totalité des parements masquant ainsi la lisibilité historique du bâtiment.

De nombreux bâtiments présentent des façades mixtes associant maçonneries de valeur et enduit à la chaux. Les dispositions les plus fréquemment observées sont :

- Encadrement des fenêtres et porche par des pierres calcaires parfois en réemploi
- Chaînages d'angle
- Appuis, corniche et bandeaux

Principales typologies concernées:

- Hôtels anciens
- Maisons rurales

Proposition de traitement :

Pour ces façades, deux propositions peuvent être avancées :

- une amélioration thermique intérieure
- l'application d'enduits isolants en finition à pierre vue identique à l'existant (finition au nu des pierres et non en saillie)



MAÇONNERIES ANCIENNES ET
ENDUIT À PIERRE VUE



TRAITEMENT IDENTIQUE EN FAÇADE
ET PIGNON LAISSANT APPARAÎTRE LE
CHAÎNAGE D'ANGLE

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

AMÉLIORATIONS SOUHAITABLES ET TECHNIQUES DISPONIBLES

PRÉCISIONS SUR LES POSSIBILITÉS DE CORRECTION THERMIQUE EN PRÉSENCE DE DÉCORS ENDUITS OU D'ENDUITS À PIERRE VUE

Si la façade est enduite et présente également des décors, deux solutions techniques peuvent être étudiées :

1- l'enduit présente une épaisseur moyenne (2 à 5 cm) : possibilité d'effectuer une correction thermique par l'emploi d'un enduit isolant en substitution de l'enduit existant avec conservation de toutes les



ÉPAISSEUR DE 6 CM
CONSTATÉE SUR CETTE
FAÇADE

modénatures. Cette solution est très proche d'un ravalement lourd classique avec remplacement de l'enduit et conservation des décors.

2- l'enduit présente une forte épaisseur (supérieure à 6 cm) : possibilité de rapporter sur les parties courantes de la façade, une ITE perspirante de faible épaisseur enduite à la chaux. Les modénatures (bandeaux, corniches, etc.) doivent être conservées dans leur intégralité.

Cette solution ne peut être envisagée que si les surfaces courantes enduites constituent une forte proportion de la façade avec des modénatures et décors ponctuels.

AVAP DE DOURDAN / PHASE A / 17 OCTOBRE 2012

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

Simulation d'ITE de 15 cm enduite conforme au crédit d'impôt 2012
 $R_{\text{paroi}} = 4,44$ $U = 0,22$

Simulation d'une ITE de 12 cm enduite (niveau Rte)

En présence de corniche et de bandeaux une ITE ne peut être envisagée car elle effacerait une grande partie des décors

Corniche en plâtre à conserver dans son intégralité ou à restituer à l'identique. Son recouvrement même partiel par un enduit ou une ITE est proscrit.

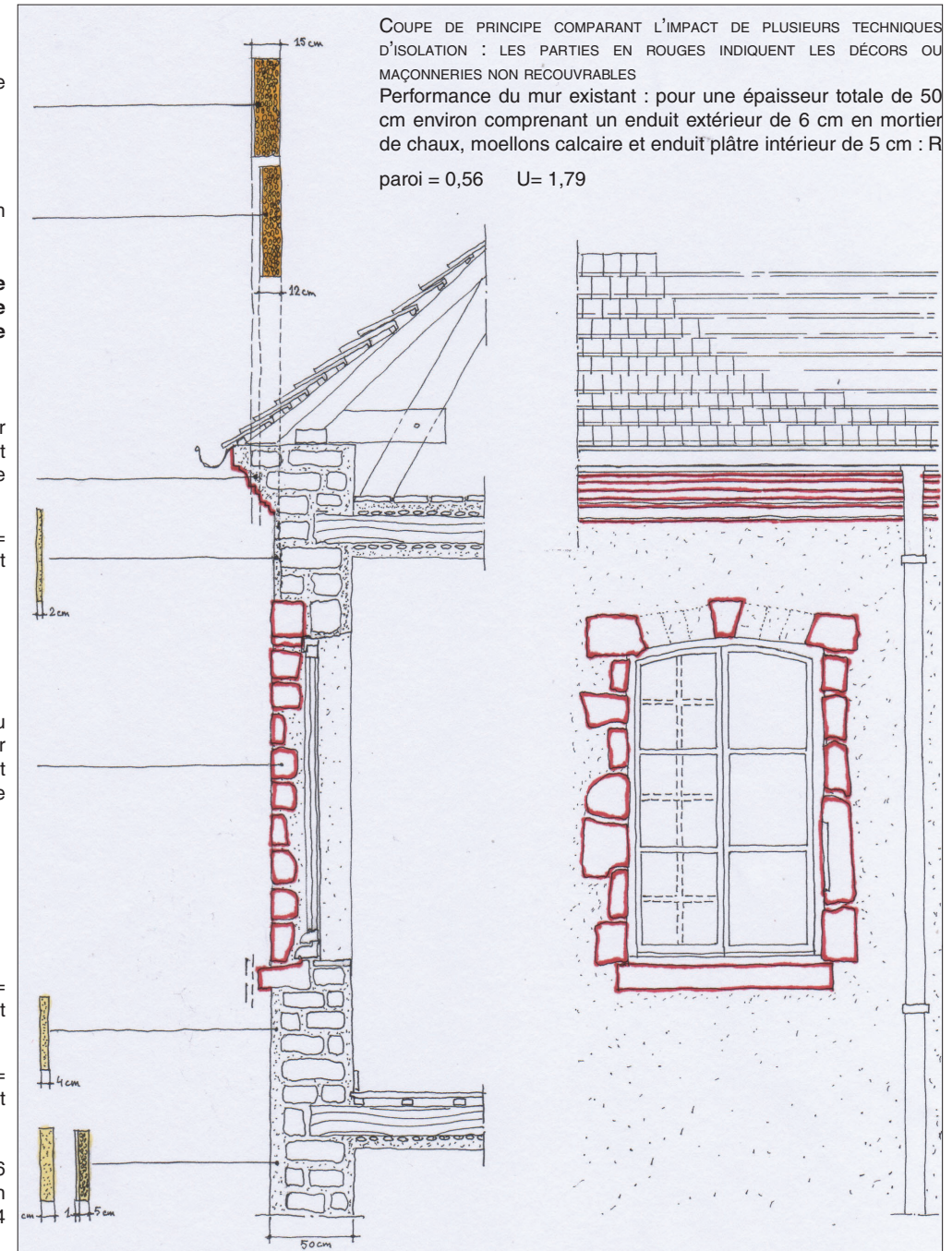
Enduit isolant de 2 cm ($\lambda = 0,06$) en substitution de l'enduit existant

Pierres encadrant la baie (au même nu que l'enduit) à conserver apparentes. Leur recouvrement même partiel par un enduit ou une ITE est proscrit.

Enduit isolant de 4 cm ($\lambda = 0,06$) en substitution de l'enduit existant

Enduit isolant de 6 cm ($\lambda = 0,06$) en substitution de l'enduit existant

$R_{\text{paroi}} = 1,44$ $U = 0,69$
OU ITE perspirante enduite de 6 cm ($\lambda = 0,04$) en substitution de l'enduit existant $R_{\text{paroi}} = 1,94$ $U = 0,51$



FAÇADES ENDUITES LISSES ET DÉPOURVUES DE DÉCORS

Certains bâtiments présentent des façades épurées, revêtues d'un simple enduit et dépourvues d'ornementations. La simplicité de ces façades peut avoir plusieurs causes :

- il s'agit de façades anciennes ayant subi une altération des décors lors du dernier ravalement. Dans ce cas, une recherche sur la base de photos anciennes peut permettre une restitution des anciens décors,
- il s'agit de bâtiments assez récents, représentatifs de l'architecture moderne de l'après-guerre : planéité des façades, absence de corniche, simples appuis en béton armé, toiture éventuellement débordante, etc.

Dans ces cas et hormis les contraintes juridiques ou réglementaires liées à la mitoyenneté ou à l'emprise sur voie publique, l'étude d'une ITE peut être réalisée.

Attention ! la pose d'une ITE nécessite la reconnaissance préalable de la nature des parois. Les matériaux employés doivent dans tous les cas être adaptés aux maçonneries et aux différentes contraintes existantes dans le bâtiment lui-même ou liées à l'environnement proche (présence de fuites, d'humidité tellurique en particulier y compris dans le bâti récent, etc.)

Principales typologies concernées:

- Certaines façades sur cour de constructions anciennes de facture simple ou altérées de manière irréversible (absence d'éléments permettant la restitution)
- constructions des années 50/60
- constructions très récentes

Proposition de traitement : pour ces façades, une amélioration thermique extérieure de type ITE peut être étudiée.



FAÇADE ANCIENNE SUR COUR INTÉRIEURE, ENDUIT SANS CORNICHE NI DÉCOR



FAÇADE ARRIÈRE EN BRIQUES ALVÉOLAIRES



MAISON ANNÉES 60 À SOUBASSEMENT EN PIERRE À CONSERVER APPARENTES



FAÇADE ENDUITE SANS CORNICHE ET TOITURE DÉBORDANTE DES ANNÉES 60 MAISON DE VILLE



FAÇADE ET PIGNON ENDUIT DE FORME ÉPURÉE



BÂTIMENT NÉO MODERNE DES ANNÉES 80



FAÇADE ENDUITE SANS DÉCOR SUR BÂTIMENT RÉCENT



FAÇADE ÉPURÉE DES ANNÉES 70

PIGNONS OU FAÇADES PIGNONS LISSES ET DÉPOURVUES DE DÉCORS

Les pignons observés dans le centre ancien présentent 3 principaux types de finition:

- **pignons de type 1 en moellons simplement jointoyés** correspondant principalement aux maisons de ville implantées dans le centre ancien. Ces pignons ne semblent pas avoir été destinés à rester apparents mais laissés en attente de la construction mitoyenne. Ils présentent des pierres de faible qualité, certains joints sont en mélange de terre et de chaux et se délitent sous l'action de l'eau et du vent.

* en présence de maçonneries ne présentant pas une valeur architecturale, il est proposé de laisser possible le recouvrement de ces pignons par une ITE compatible avec les supports et après accord écrit des propriétaires mitoyens.

- **pignons de type 2 enduits à pierres vues** correspondant souvent aux constructions rurales anciennes et à certains hôtels anciens. L'absence d'un bon entretien sur certains de ces pignons a parfois fortement dégradé les bâtiments (perte d'étanchéité à l'air et à l'eau)

* en présence de maçonneries présentant une valeur architecturale, il est proposé de traiter ces pignons par un enduit isolant traité à pierre vue,

- **pignons de type 3 entièrement enduits** correspondant soit à l'enduisage d'origine de pignons ou façades latérales de constructions du XIX^{ème}, soit consécutifs à une intervention encore plus récente.

* en présence d'enduits couvrants sur pignons ne comportant pas à priori de maçonneries de valeur (chaînages d'angle par exemple) il est proposé de laisser possible le recouvrement de ces pignons par une ITE compatible avec les supports et après accord écrit des propriétaires mitoyens.



PIGNON DE TYPE 1 EN MOELLONS
SIMPLEMENT JOINTOYÉS SUR UNE
MAISON DE VILLE








PIGNON DE TYPE 2 ENDUIT À
PIERRES VUES TRÈS DÉGRADÉ SUR
UNE MAISON RURALE







PIGNON CERTAINEMENT ENDUIT
D'ORIGINE SUR CETTE VILLA DU
XIX^{ÈME} S

SYNTHÈSE DES SOLUTIONS D'AMÉLIORATION THERMIQUE PROPOSÉES PAR TYPOLOGIE DE FAÇADE

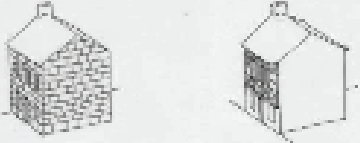





		Maison rurale	Hôtel particulier	Maison de ville	Villas / pavillons XIX / début XXème s	Bâti récent ou altéré de manière irréversible
Caractéristiques du bâti existant	Vue générale					
	Technique de construction	Murs porteurs en moellons et silex, montés sur mortier de chaux	Murs porteurs à base de moellons calcaire, grès et silex, montés sur mortier de chaux	Murs porteurs à base de moellons calcaire, grès et silex, montés sur mortier de chaux	Murs porteurs d'épaisseur moyenne en moellons calcaire enduits en pierre meulière en briques naturelles ou vernissées	Murs porteurs de faible épaisseur en parpaings de ciment, briques alvéolaires, pierre calcaire en soubassement
	Finition des façades principales	Enduit dit « à pierres vues »	Enduit à la chaux couvrant sur parties courantes et « à pierre vues » sur les angles du bâtiment (chaînages)	Enduit à base de chaux recouvrant la totalité des maçonneries	Maçonneries laissées apparentes sur une partie ou sur la totalité de la façade en pierres meulières	Mixte (pierres et enduits), béton armé ou totalement enduite
	Autres finitions possibles	Enduit chaux ou ciment couvrant	Enduit chaux ou ciment couvrant	Enduit ciment couvrant ou imitant un calepinage de pierres	Enduit chaux ou ciment couvrant sur façades latérales ou arrières	-
	pignons	Traitement Identique à la façade principale	Maçonneries à pierres vues	Maçonneries simplement rejointoyées	Traitement Identique à la façade principale	Idem façade principale
	Ornementation , reliefs	sans	Corniche ou bandeau d'étage en pierre massive	Bandeaux, corniche, chaînage d'angle en plâtre et chaux	Bandeaux, corniche, encadrements de fenêtres pilastres d'angle, , etc	Pierres apparentes sur soubassement Absence de corniche
Préconisations pour l'amélioration thermique	Façades et pignons	<p>Sur ces façades, il est proposé de proscrire toute ITE</p> <p>- En présence d'une enduit à pierre vue : Solution proposée n°1 : correction thermique extérieure par application d'un enduit isolant à pierres vues et compatible avec maçonneries anciennes (matériaux perspirants)</p> <p>Remarque : le traitement des enduits existants étant similaire en façade et pignon, la solution proposée sera identique</p>	<p>-En présence de décors : il est proposé de proscrire toute ITE de forte épaisseur</p> <p>- En présence d'enduit et selon son épaisseur: Solution proposée n°2 : correction thermique par enduit isolant couvrant, à base de chaux et compatible avec maçonneries anciennes</p> <p>Solution proposée n°3 : en cas d'enduits de forte épaisseur, Isolation thermique extérieure mince enduite à la chaux et compatible avec maçonneries anciennes (matériaux perspirants)</p>	<p>- En présence de maçonneries destinées à rester apparentes /ou de décors : il est proposé de proscrire toute ITE ou enduit couvrant</p> <p>-</p> <p>- Pour les façades mixtes et en présence d'enduits sur une surface significative de la façade : étude possible des Solution n° 2 et 3 selon l'épaisseur de l'enduit</p>	<p>- Sur: les parements tels que pierres apparentes , briques, briquettes ou autres : il est proposé de proscrire toute ITE ou enduit couvrant</p> <p>Sur les façades enduites : étude possible des Solution n° 2 et 3 et il est proposé de laisser possible le recouvrement des façades par une ITE compatible avec les supports.</p>	

SYNTHÈSE DES SOLUTIONS D'AMÉLIORATION THERMIQUE PROPOSÉES PAR TYPOLOGIE DE PIGNONS

		Maison rurale	Hôtel particulier	Maison de ville	Villas / pavillons XIX / début XXème s
Caractéristiques du bâti existant	Vue générale				
	Technique de construction	Murs porteurs en moellons et silex, montés sur mortier de chaux	Murs porteurs à base de moellons calcaire, grès et silex, montés sur mortier de chaux	Murs porteurs à base de moellons calcaire, grès et silex, montés sur mortier de chaux	Murs porteurs d'épaisseur moyenne en moellons calcaire enduits en pierre meulière en briques naturelles ou vernissées
	Finition des pignons	Maçonneries enduites à pierres vues	Maçonneries enduites à pierres vues	Soit : - maçonneries de moellons simplement rejointoyés - maçonneries de moellons enduits à la chaux ou au ciment	Soit : - traitement Identique à la façade principale - maçonneries enduites à la chaux ou au ciment sur façade latérale
	Valeur architecturale à préserver	A vérifier au cas par cas	Pierres de chaînes d'angle, pilastres en pierres massives	A vérifier au cas par cas	Bandeaux, corniche, encadrements de fenêtres pilastres d'angle, , etc

Préconisations pour l'amélioration thermique	Pignons	<p>Sur ces pignons, il est proposé de proscrire toute ITE</p> <p>il est proposé de traiter ces pignons par un enduit isolant traité à pierre vue (Solution n° 1)</p>	<p>→ en présence de maçonneries présentant une valeur architecturale, il est proposé de traiter ces pignons par un enduit isolant traité à pierre vue (Solution n° 1)</p> <p>→ en présence de maçonneries ne présentant pas une valeur architecturale, il est proposé de laisser possible le recouvrement de ces pignons par une ITE compatible avec les supports et après accord écrit des propriétaires mitoyens.</p>	<p>- En présence de maçonneries destinées à rester apparentes et /ou de décors : il est proposé de proscrire toute ITE</p> <p>- Pour les façades mixtes et en présence d'enduits sur une surface significative de la façade : étude possible des Solution n° 2 et 3 selon l'épaisseur de l'enduit existant. Il est également proposé de laisser possible le recouvrement de ces pignons par une ITE compatible avec les supports et après accord écrit des propriétaires mitoyens.</p>

TABLEAU RÉCAPITULATIF

Classe typique	Facades caractérisées :	Sur rue	Sur allées	Facade arrière
	Facades en matériaux diversifiés à revêtement apparent : - pierres ou briques apparentes - enduits à « pierres vues » - pans de bois ou de fer	- ITE proscrite Solutions extérieures possibles : → enduits isolants (correctifs thermiques) en substitution des enduits existants sur « fonds couverts » (c'est à dire hors décroch) → enduits isolants entre pans de bois, voire isolation épaisse périphérique entre pans de bois		
	Facade enduite avec décroch - corniches, bandeaux, chaînes d'angle, - moulures en tous matériaux, etc	Solutions complémentaires intérieures : → enduit intérieur isolant (en présence de décroch) ou ITI périphérique		
	Facade enduite à pierres vues - enduit à base de chaux à fleur de pierres - chaînages d'angle en pierre recevant			
	Éléments indissociables de la façade : - pilastres, - arcs - corniches, balcons, - recepiers, - ancrés	- ITE proscrite Solutions extérieures possibles : → enduits isolants sur les parties couvertes (hors décroch)	Sans objet	Solutions possibles : → enduits isolants en substitution des enduits existants sur « fonds couverts » → enduit intérieur isolant (en présence de décroch) ou ITI périphérique
	Facade enduite sans décroch - simplicité architecturale d'origine - revêtement ayant abîmé les décroch sans possibilité de restitution	→ enduit intérieur isolant (en présence de décroch) ou ITI périphérique	- SI accord du propriétaire alloué : ITE périphérique - SI dissocier : enduits isolants sur les parties couvertes	- Enduits isolants - ITE périphérique
	Mur pignon en recouvrement jointoyé	Sans objet	Solutions possibles : - SI accord du propriétaire alloué : ITE périphérique - SI dissocier : enduits isolants courants	Sans objet

AMÉLIORATION DES FENÊTRES

La fenêtre est certainement l'organe ayant bénéficié des plus grands progrès techniques dans l'histoire du bâti ancien. La forme des fenêtres suit au cours de l'histoire les progrès techniques d'assemblages en menuiserie puis l'amélioration dans la fabrication des vitrages.

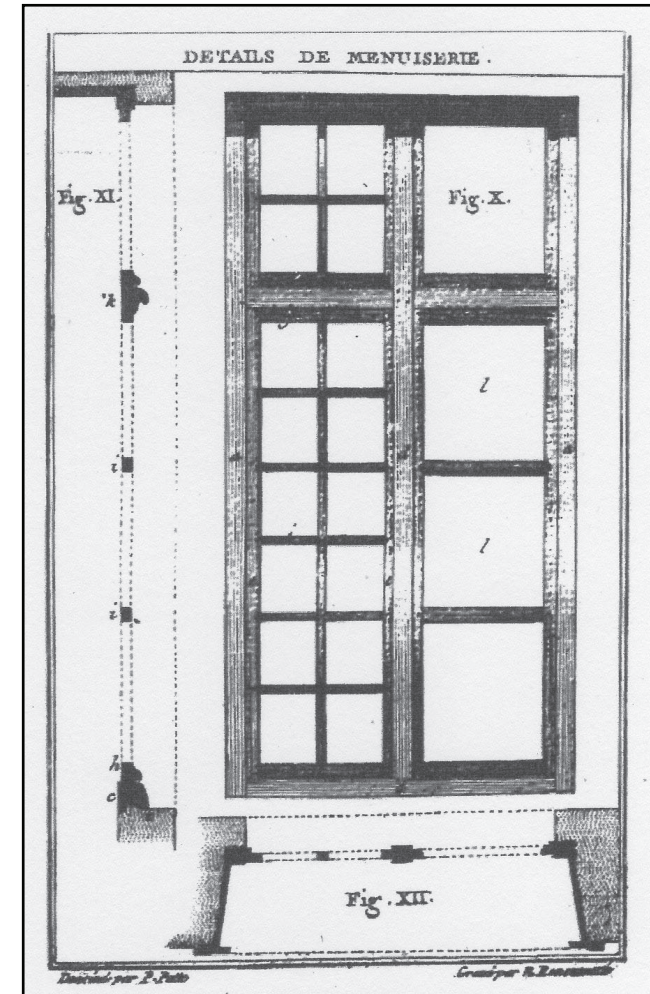
Evolution succincte des fenêtres dans le temps :

Jusqu'au XVII^{ème} siècle, les coûts de fabrication du verre et de son transport ont fortement limité les surfaces vitrées et réservé les grandes fenêtres aux ouvrages de prestige.

Dans le courant du XVIII^{ème} siècle, l'apparition des fermetures à noix et gueule de loup ainsi que l'espagnolette améliorent grandement l'étanchéité à l'eau et à l'air des menuiseries.

Parallèlement, on voit se généraliser les fenêtres à petits bois puis à « grands carreaux » qui deviendront au XIX^{ème} siècle la formule commune des menuiseries semi industrialisées.

Quelques changements minimes interviendront au début du XX^{ème} siècle comme une nouvelle composition des petits bois mais c'est surtout durant l'après guerre que la fenêtre, sous l'influence du mouvement moderne, change radicalement de proportion pour évoluer vers le rectangle allongé ou le carré.

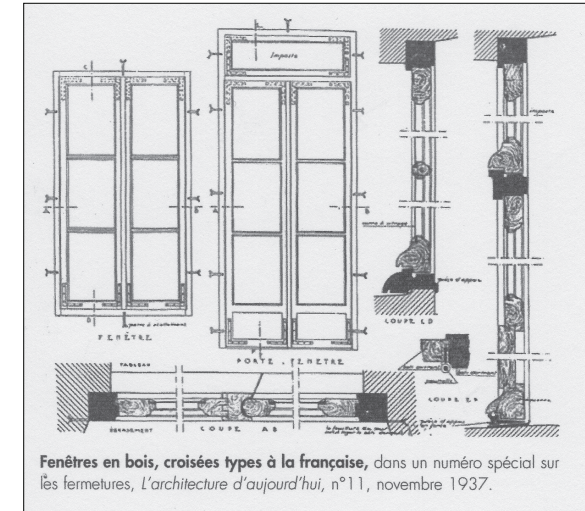


PASSAGE DE LA FENÊTRE À PETITS CARREAUX AUX GRANDS CARREAUX
- EXTRAIT DU COURS DE JF BLONDEL - 1750

MENUISERIES ET TYPOLOGIE

Cette évolution historique rattache les menuiseries les plus anciennes (à petits bois notamment) aux typologies les plus anciennes présentes à Dourdan. La fenêtre à « grands carreaux » est présente sur la plupart des bâtiments construits au XIX^{ème} mais a été également installée en rénovation sur des bâtiments plus anciens.

La pratique de la partition en petits bois se maintient jusqu'à une époque assez tardive puisqu'on la retrouve sur de nombreux pavillons des années 50 (partition selon un rectangle allongé). La fenêtre à petits bois disparaît dans les années 60 et est remplacée par une fenêtre standard ne comportant qu'un vitrage unique. Cette fenêtre a remplacé un grand nombre de fenêtres plus anciennes.



Fenêtres en bois, croisées types à la française, dans un numéro spécial sur les fermetures, L'architecture d'aujourd'hui, n°11, novembre 1937.

EXTRAIT DE LA REVUE « L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI » - 1937 - SOURCE APUR

EXEMPLES DE MENUISERIES CARACTÉRISTIQUES DES TYPOLOGIES PRÉSENTES À DOURDAN



MENUISERIE À PETITS CARREAUX ET PETITS BOIS CARACTÉRISTIQUE DU XVIII^{ème} SIÈCLE
HÔTELS, CHÂTEAU



FENÊTRE À 3 GRANDS CARREAUX ÉGAUX CARACTÉRISTIQUE DU BÂTI CONSTRUIT AU XIX^{ème} SIÈCLE.
MAISONS DE VILLE, MAISONS RURALES, MAISONS DE MAÎTRES



FENÊTRE DE LA FIN XIX^{ème} / DÉBUT XX^{ème} PRÉSENTANT UNE PARTITION À 3 CARREAUX DE PROPORTIONS DIFFÉRENTES
PAVILLONS, VILLAS



MAINTIEN DES PETITS BOIS MAIS ÉVOLUTION NOTABLE DE LA BAIE QUI TEND VERS LE CARRÉ
PAVILLONS DE L'ENTRE DEUX-GUERRES



MAINTIEN DES PETITS BOIS EN PARTIE HAUTE ET ÉVOLUTION DE LA BAIE QUI TEND VERS LE RECTANGLE
PAVILLONS DES ANNÉES 50 /60

AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE DES FENÊTRES

La présence de menuiseries en simple vitrage, peut représenter une part significative des pertes d'énergie: 15% pour un pavillon, parfois plus de 30% pour un immeuble collectif.

L'amélioration des menuiseries, permet de:

- supprimer l'effet de paroi froide, cause en hiver de buées et de condensations,
- supprimer les infiltrations d'eau et les courants d'air, sources d'inconfort et de fortes consommations énergétiques

Les menuiseries anciennes n'étant pas étanches à l'air, elles contribuaient souvent à la ventilation du logement.

De nombreuses menuiseries anciennes ont été remplacées par des menuiseries très étanches (parfois sans ventilations) ayant un aspect peu adapté au bâti ancien (menuiseries PVC de fortes sections, faux petits bois intérieurs en PVC ou en laiton, menuiseries aluminium, etc.).

Pour cette raison, il est proposé de n'accepter que les menuiseries en bois peint.



PRÉCAUTIONS À RESPECTER

Le remplacement des menuiseries doit s'accompagner des précautions suivantes:

En l'absence de grilles de ventilation percées dans les murs, il est impératif d'équiper les nouvelles menuiseries de grilles de ventilation aménagées dans les ouvrants.

Il est conseillé de remplacer la totalité de la menuiserie (bâti dormant et ouvrant). Le remplacement seul des ouvrants avec conservation des dormants existants réduit le clair de jour et les performances thermiques de la fenêtre.

La performance thermique globale d'une fenêtre se mesure par la valeur U_w en $W/m^2.K$ (w pour window) Plus U_w est faible meilleure sera sa performance. Les valeurs usuelles des fenêtres sont les suivantes :

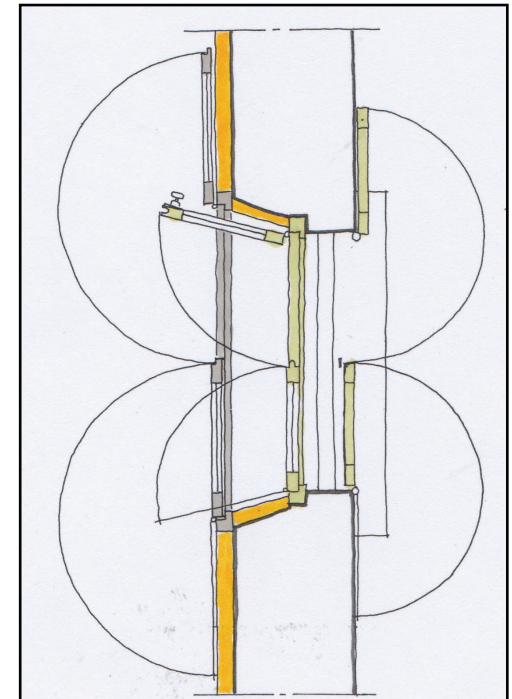
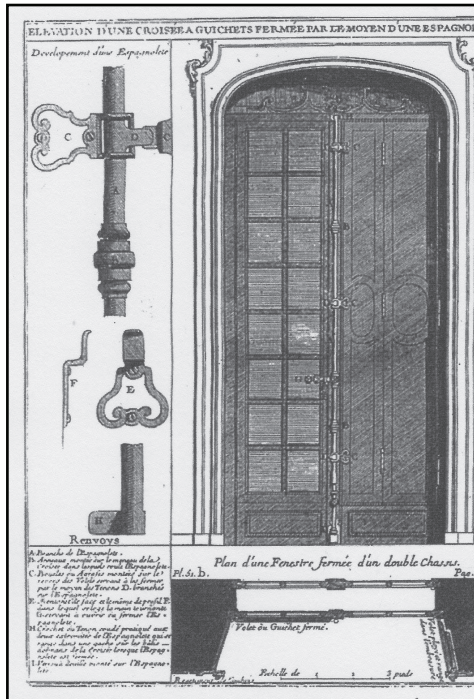
Type de fenêtre	Bois simple vitrage	Bois double vitrage standard	Bois double vitrage + volets	Bois double vitrage à isolation renforcée	Bois triple vitrage à isolation renforcée
U_w moyen	5	3	2,2	1,6	0,8

Les triples vitrages nécessitent, du fait de leur poids important, des profilés menuisés plus épais qui peuvent nuire à l'esthétique générale de la façade. La réduction du clair de jour des triples vitrages affaiblit l'éclairage des pièces et les apports solaires en hiver et en mi saison. Ceux-ci devront donc être réservés aux façades orientées au Nord.



CAS DES MENUISERIES PRÉSENTANT UNE VALEUR PATRIMONIALE

Lorsque la menuiserie existante présente une certaine valeur patrimoniale, l'amélioration de la performance peut être réalisée par la pose d'une nouvelle menuiserie intérieure. Cette solution très efficace, a été utilisée depuis longtemps dans les climats froids. Elle cumule amélioration thermique, acoustique et apporte un vrai confort aux occupants, ceci, à la condition d'isoler les murs latéraux et de maintenir une ventilation traversante entre l'extérieur et l'intérieur.



DESCRIPTION DE LA FERMETURE À L'ESPAÑOLETTE ET DE LA PORTE-FENÊTRE - À NOTER EN PLAN LA PRÉSENCE D'UNE DOUBLE-FENÊTRE EXTRAÏT DU COURS DE D'AVILER - 1760

MENUISERIES À PETITS BOIS DU XVIII^{ÈME} SIÈCLE À VALEUR PATRIMONIALE. L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE GLOBALE POURRAIT ÊTRE RÉALISÉE AU MOYEN D'UNE DOUBLE-FENÊTRE INTÉRIEURE ISOLANTE ET À CARREAUX UNIQUES.

COUPE ET PLAN DE PRINCIPE POUR LA POSE D'UNE DOUBLE-FENÊTRE AVEC MAINTIEN DE GRILLES DE VENTILATION

DOUBLE FENÊTRES - ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

AVANTAGES

- amélioration thermique et acoustique des baies et maintien en place des menuiseries présentant une valeur patrimoniale.
- très bon bilan thermique global

INCONVÉNIENTS

- nécessité de créer une tablette en cas d'embrasure en allège
- nécessite la mise en place d'une correction thermique sur les embrasures situées entre les deux menuiseries

LIMITES D'EMPLOI

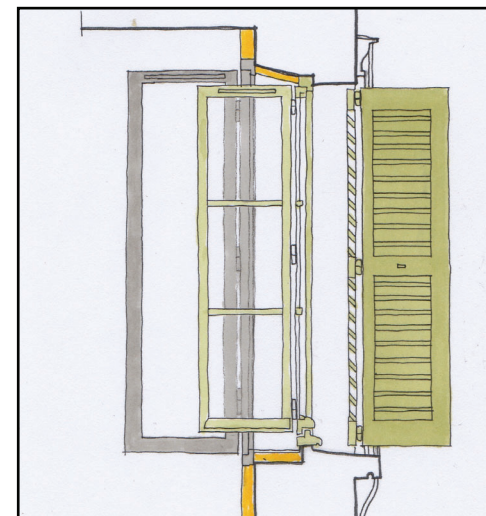
Cas rares où la menuiserie existante est implantée sur le nu intérieur du mur de façade.

RÔLE DES VOILETS

Les volets, constituent un élément protecteur complémentaire de la fenêtre, ceci hiver comme été :

- placés à l'intérieur, les volets permettent de réduire significativement les déperditions nocturnes et suppriment totalement l'effet de paroi froide de la fenêtre,

- placés à l'extérieur, les volets contribuent à l'isolation l'hiver et réduisent surtout les surchauffes l'été en arrêtant le rayonnement solaire sur la fenêtre Les volets persiennés permettent une ventilation nocturne tout en interdisant l'accès aux intrus.



COUPE DE PRINCIPE POUR LA POSE D'UNE DOUBLE FENÊTRE AVEC MAINTIEN DE GRILLES DE VENTILATION.

DIFFÉRENTS EXEMPLES DE VOILETS ASSOCIÉS AUX DIFFÉRENTES TYPOLOGIES



VOILETS PLEINS EN BOIS À TRAVERSES SIMPLES SUR UN BÂTIMENT D'ORIGINE RURALE



VOILETS BOIS PARTIELLEMENT OU TOTALEMENT PERSIENNÉS (DONT UN RAJOUTÉ SUR UN GARDE-CORPS ANCIEN RÉGIME)



PERSIENNES BOIS ET GARDE-CORPS DANS LE TABLEAU SUR CETTE FAÇADE DU DÉBUT XIX^{ÈME}



PERSIENNES MÉTALLIQUES REPLIABLES EN TABLEAU (FIN XIX^{ÈME} DÉBUT XX^{ÈME})

ISOLATION DE LA TOITURE

Une toiture non isolée peut générer plus de 30% des déperditions d'une maison individuelle. Son isolation est donc une priorité mais nécessite des isolants de forte épaisseur (en Ile de France : $R > 7$ soit de 20 à 30 cm selon l'isolant).

Comme pour les murs, il existe deux manières d'isoler une toiture : l'**isolation par l'intérieur**, solution majoritairement employée dans les bâtiments existants mais nécessitant un vrai savoir faire - l'**isolation par l'extérieur**, employée dans le neuf et les rénovations lourdes.

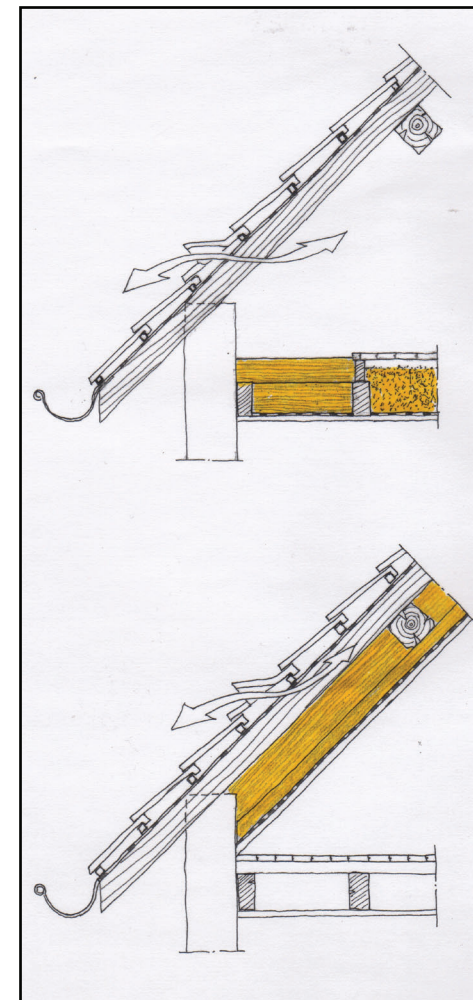
PRINCIPALES SOLUTIONS INTÉRIEURES :

- en grenier non habitable : une solution simple et économique consiste à dérouler ou insuffler sur le sol un isolant de forte épaisseur. On peut ensuite reposer un nouveau parquet ventilé sur les solives*.
- en grenier habitable : l'isolation thermique sous rampants consiste à fixer plusieurs couches d'isolants croisés, généralement maintenus par des rails métalliques supportant un parement de finition.

Attention de nombreuses précautions sont à prévoir :

- l'installation d'un pare pluie garantissant l'étanchéité sous la couverture,
- le maintien absolu d'une lame d'air ventilée sous la couverture pour éviter les surchauffes sous la charpente,
- la pose sous le rampant d'une membrane réduisant les pénétrations de vapeur d'eau dans l'isolant (frein ou pare vapeur) depuis l'espace chauffé.

Ces trois contraintes nécessitent la conception d'un complexe isolant adapté au type de couverture et une exécution extrêmement soignée.



EN HAUT : ISOLATION LÉGÈRE EN ROULEAU OU EN VRAC DANS L'ÉPAISSEUR DU PLANCHER

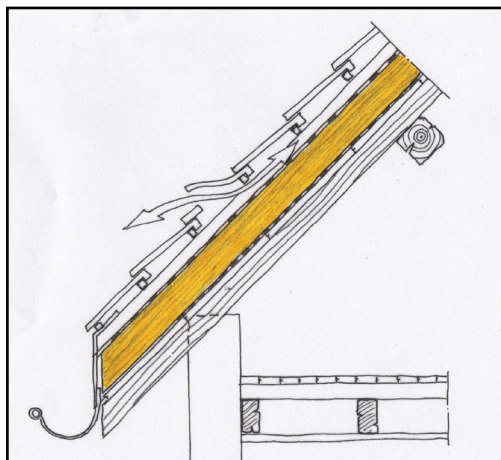
EN BAS : ISOLATION SOUS RAMPANT SOUS MEMBRANE PARE PLUIE HAUTEMENT PERMÉABLE À LA VAPEUR D'EAU (HPV)

SOLUTION D'ISOLATION THERMIQUE EXTÉRIEURE DITE « SARKING »

La technique du Sarking consiste à appliquer un isolant rigide épais par dessus la charpente, après dépose complète de la couverture.

L'isolation par l'extérieur est très performante car elle permet de garantir une bonne étanchéité à l'air et à l'eau tout en supprimant les ponts thermiques, grâce à une application parfaitement continue de l'isolation sur la charpente.

Pour réduire les surchauffes il est conseillé d'employer des isolants à forte capacité thermique comme les laines de bois par exemple.



Coupe de principe :
l'isolant est compris entre
le pare pluie HPV et le
frein ou pare vapeur situé
en sous face du rampant

Exemple d'une isolation de type sarking



RECOMMANDATIONS

L'isolation par l'extérieur est la technique la plus efficace du point de vue thermique et apporte les meilleures garanties du point de vue de l'étanchéité. Cette solution modifie néanmoins fortement l'épaisseur de la toiture et convient donc plutôt à la rénovation lourde de toitures de formes simples et indépendantes (pavillons).

Pour les rénovations plus légères, une isolation thermique intérieure reste une solution pertinente mais nécessite un vrai savoir faire. Le recours à un maître d'oeuvre est ici très recommandé afin d'apporter une garantie dans la conception et dans l'exécution des travaux.

Toujours veiller à respecter les règles suivantes :

- maintenir une ventilation des bois de charpente (ménager une lame d'air suffisante sous la couverture sous peine de dégradation irréversible des bois),
- choisir des isolants présentant une bonne performance en période froide et en période chaude.

PRÉCAUTIONS À PRENDRE POUR LA CONDUITE ET LA RÉUSSITE DU PROJET

Une amélioration thermique réussie doit permettre d'augmenter la performance du bâtiment tout en maintenant intactes ses qualités constructives et sa valeur architecturale.

Les précautions suivantes sont recommandées:

Sur le plan architectural :

- respecter l'architecture du bâtiment en maintenant sa lisibilité historique: préserver les décors ornant la façade, laisser visibles les appareillages de briques et de pierres ainsi que tous les équipements d'origine, indissociables de la façade : garde-corps ouvragés, marquises, volets, etc.

Sur le plan constructif:

- conserver et si possible **améliorer l'inertie thermique** du bâtiment qui garantit le confort des habitants en toute saison,

- **maintenir, sinon créer une ventilation maîtrisée** des pièces sèches vers les pièces humides. Une isolation thermique engendre très rapidement des désordres,

- utiliser des **matériaux compatibles** avec la nature des matériaux employés dans la construction. Si les façades modernes étanches supportent sans difficultés l'application d'isolants étanches (polystyrènes, polyuréthanes, etc), une construction traditionnelle nécessitera en revanche quelques précautions sur le choix des matériaux afin de ne pas contrarier son comportement.

TECHNIQUES D'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ADAPTÉES AU BÂTI ANCIEN

Il existe une multitude de techniques et systèmes permettant une économie d'énergie par l'exploitation des ressources naturelles et énergies renouvelables. Ne sont ici traités que les systèmes ou dispositifs ayant un impact visuel sur le bâti c'est à dire principalement :

- 1/ les dispositifs solaires passifs permettant d'améliorer le captage du rayonnement solaire (vérandas, serres, etc)
- 2/ les dispositifs solaires actifs :
 - panneaux solaires photo voltaïques,
 - panneaux solaires à fluides caloporteurs dit « thermiques »
- 3/ le petit éolien

ÉNERGIE SOLAIRE PASSIVE

L'exploitation dite « passive » de l'énergie solaire concerne toutes les dispositions du bâti permettant sans matériel spécifique l'optimisation des apports solaires dans les locaux : capteurs solaires tels que vérandas, verrières, serres en saillie ou intégrées dans la construction.



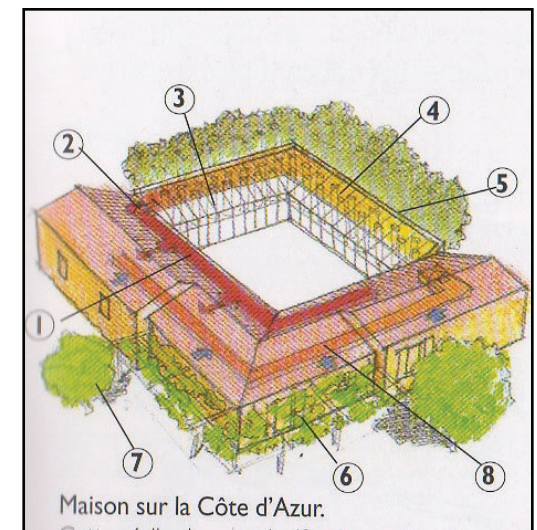
PETITES VÉRANDAS D'ENTRÉE SERVANT D'ESPACES TAMPON ENTRE LE VOLUME HABITABLE ET L'EXTÉRIEUR



VÉRANDA ORIENTÉE PLEIN SUD AVEC STORES DE PROTECTION RUE TRAVERSIÈRE



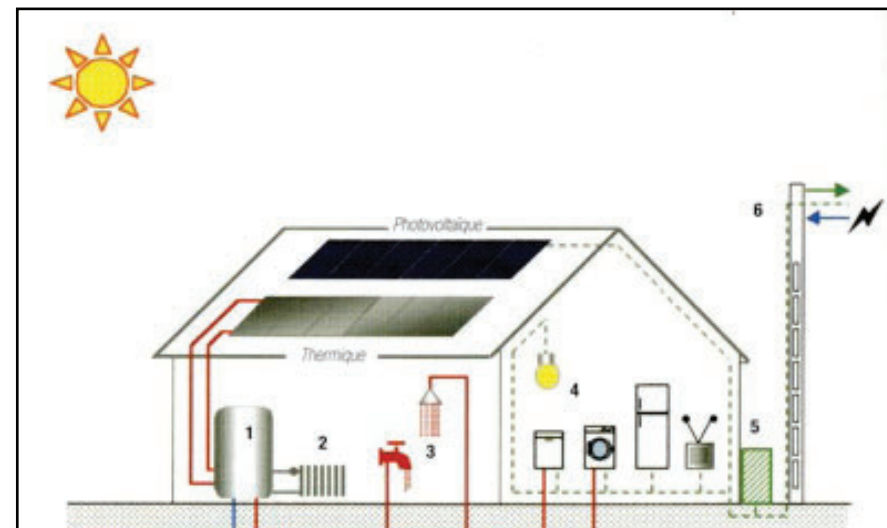
VÉRANDA INTÉGRÉE DANS LE GABARIT DU BÂTIMENT



PANNEAUX SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES OU THERMIQUES

L'exploitation de l'énergie solaire consiste soit

- en la pose de capteurs solaires thermiques dans lesquels passe un serpentin d'eau restituant ensuite les calories solaires dans un échangeur (planchers chauffants, radiateurs, ballon de stockage d'eau chaude sanitaire ECS).
- en la pose de capteurs photovoltaïques générateurs d'électricité réinjectée dans le réseau ErDF.

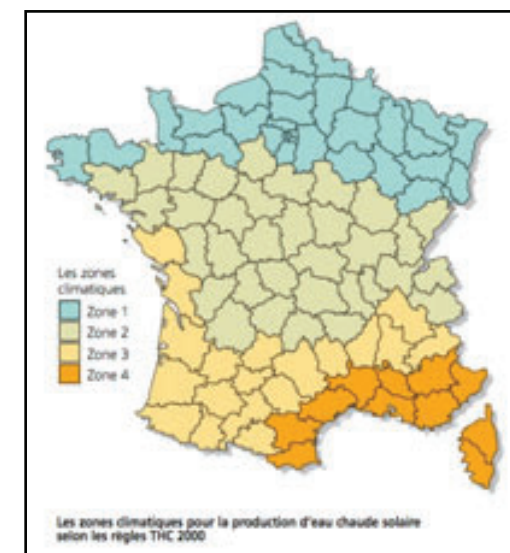


CONDITIONS NÉCESSAIRES POUR LA POSE DE PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES:

- une surface plane sans masques (souches de cheminées, lucarnes, arbres ou immeuble, etc)
- une exposition au Sud, Sud-Est ou Sud-Ouest
- le rendement : entre 30 et 70% de la production d'eau chaude sanitaire en fonction de la zone d'ensoleillement
- la surface moyenne des capteurs dépend de la région climatique et de l'usage de l'installation

Exemple pour une maison de 100 m2 en Ile de France :

- entre 3 et 5m2 pour la production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS)
- environ 20m2 pour un système combinant chauffage et ECS



CONDITIONS NÉCESSAIRES POUR LA POSE DE PANNEAUX SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES:

- une surface plane sans masques (souches de cheminées, lucarnes, arbres ou immeuble, etc)
- une exposition au Sud , Sud-Est ou Sud-Ouest
- la pente optimale est comprise entre 0°de 30° au Sud, pose en façade possible (entre le Sud Est et le Sud Ouest)
- surface moyenne d'une installation de 3kWh crête : 20 m2 soit une quinzaine de panneaux

L'intégration des panneaux dans le plan de la toiture du bâtiment principal est encouragée par ErDF pour un meilleur tarif de rachat

PRINCIPALES PRÉCAUTIONS À PRENDRE :

- La présence de masques même minimales (feuilles ou souches de cheminée) réduit fortement le rendement des installations
- pour les pentes inférieures à 20° l'encrassement est très rapide et nécessite un nettoyage régulier



IMPACT VISUEL DES INSTALLATIONS SOLAIRES

Sur les constructions neuves l'intégration des capteurs est conçue au moment de la conception du bâtiment, l'impact visuel peut être relativement maîtrisé (proportion des panneaux par rapport au pan de toiture, choix de matériaux de couverture et de pente limitant cet impact ou bien au contraire utilisation des panneaux comme signe architectural, etc)

Dans l'ancien, l'intégration des panneaux solaires se heurte à de nombreuses contraintes :

- la forme et la surface du pan de toiture pouvant accueillir les panneaux
- « l'encombrement » existant du pan de la toiture (lucarnes, châssis de toiture, souches de cheminées, etc.),

Ces contraintes techniques peuvent générer des implantations de formes très variées comme :

- implantation groupée des panneaux,
- en forme libre (en négatif des éléments déjà présents sur la toiture)
- en bande horizontale :
 - * en faitage
 - * en gouttière
- les surfaces de panneaux peuvent également fortement varier d'un bâtiment à l'autre



MAUVAISE INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES SUR DU BÂTI ANCIEN

Ces nombreuses variables peuvent générer à terme une mosaïque de dispositions ayant un impact visuel très important pouvant altérer le paysage urbain.

L'IMPACT VISUEL DES INSTALLATIONS PEUT ÊTRE RENFORCÉ PAR :

- la topographie et l'existence de points de vue sur la ville : vues panoramiques frontales , vues en contre plongée sur la ville
- la structure urbaine : vues générales sur fronts de rue (places publiques, axes majeurs, etc),
- la faible hauteur des constructions



VUE EN SURPLOMB



VUE DEPUIS LA PLACE CENTRALE

L'IMPACT VISUEL DES INSTALLATIONS PEUT ÊTRE ATTÉNUÉ PAR :

- la hauteur des constructions associée au faible retrait visuel lié à l'é étroitesse des voies.



TERRASSE MÉNAGÉE DANS LA COUVERTURE QUASIMENT INVISIBLE DEPUIS LA RUE



TOITURE INVISIBLE SUR CE BÂTIMENT À R+2

AUTRES FACTEURS ATTÉNUANT LA PERCEPTION DES TOITURES

Dans les quartiers pavillonnaires :

- l'orientation de la toiture par rapport au point de vue principal
- la pente des toitures



PISTES DE RÉFLEXION PROPOSÉES

Il existe un risque de multiplication des systèmes (effet de mosaïque) ayant un impact visuel très important dans le paysage urbain

LIMITER LES INSTALLATIONS SOLAIRES SUR LES CONSTRUCTIONS FAISANT PARTIE DE PERSPECTIVES GLOBALES

- fronts de rue sur espaces libres, places, etc
- ensembles de façades faisant partie de vues panoramique depuis et en dehors de la ville

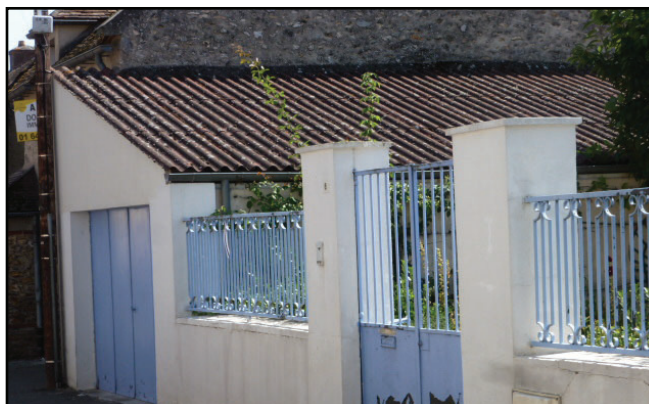
Nécessité de réaliser une carte spécifique pour délimiter ces zones

ENCOURAGER LES INSTALLATIONS EN DEHORS DES TOITURES DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Il existe dans la ville de nombreux bâtiments annexes pouvant accueillir des installations solaires. L'intérêt pourrait être double :

- remplacement complet de couvertures parfois hors d'usage (amiante ciment, tôles ondulées, etc.)
- traitement global des couvertures de ces bâtiments et intégration complète des panneaux solaires proche des projets neufs



EXEMPLES DE BÂTIMENTS ANNEXES

LES EXTENSIONS

Certaines extensions anciennes ou récentes présentent l'intérêt:

- de s'intégrer au bâtiment principal (proximité d'aspect des traitements de façades, des matériaux et pente de la couverture, etc)
- de marquer leur différence par rapport au bâtiment principal (léger retrait des façades ou de la couverture, etc)



Ces extensions neuves, du fait de leur volumétrie spécifique pourraient faire l'objet d'une étude pour l'installation de dispositifs solaires passifs (projet de serres bio climatiques) ou actifs sous formes de panneaux solaires.

DÉCROCHÉS DE TOITURE

Certains bâtiments présentent des décrochés de toiture. Ces aménagement sont soit liés à:

- une extension ancienne,
- une pose en appentis
- l'intégration récente de protections solaires complétant la construction



Ces décrochés de toitures en partitionnant la toiture du bâtiment pourraient permettre une intégration possible de capteurs solaires passifs ou actifs.

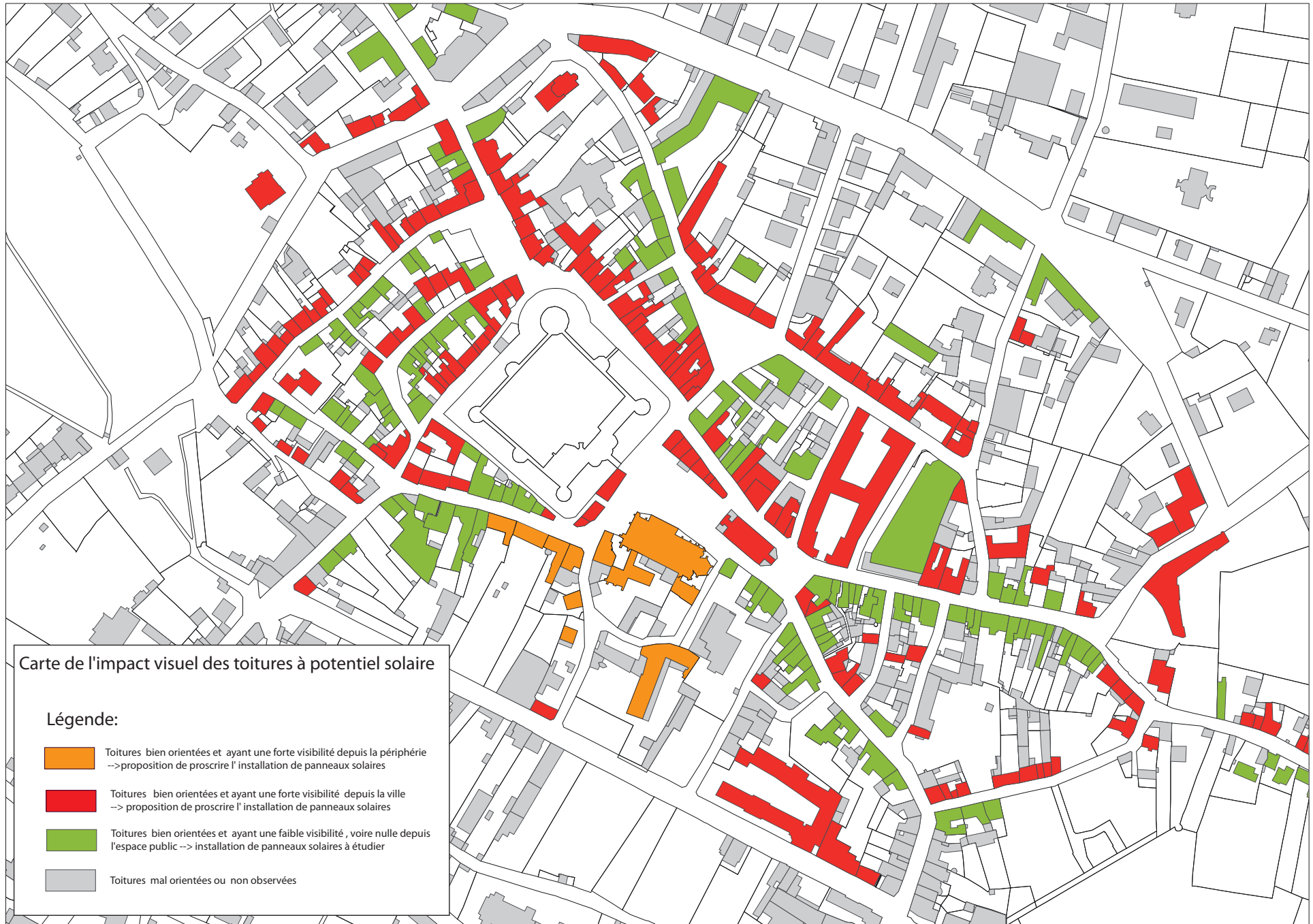
MURS DE CLÔTURE

La ville présente l'intérêt d'avoir conservé un grand nombre de murs. Ceux-ci forment un paysage spécifique.

Côté jardin, certaines faces de murs bien exposées pourraient accueillir des dispositifs solaires passifs ou actifs (serres, panneaux PV ou thermiques) à proximité des bâtiments principaux.



EXEMPLE DE MURS



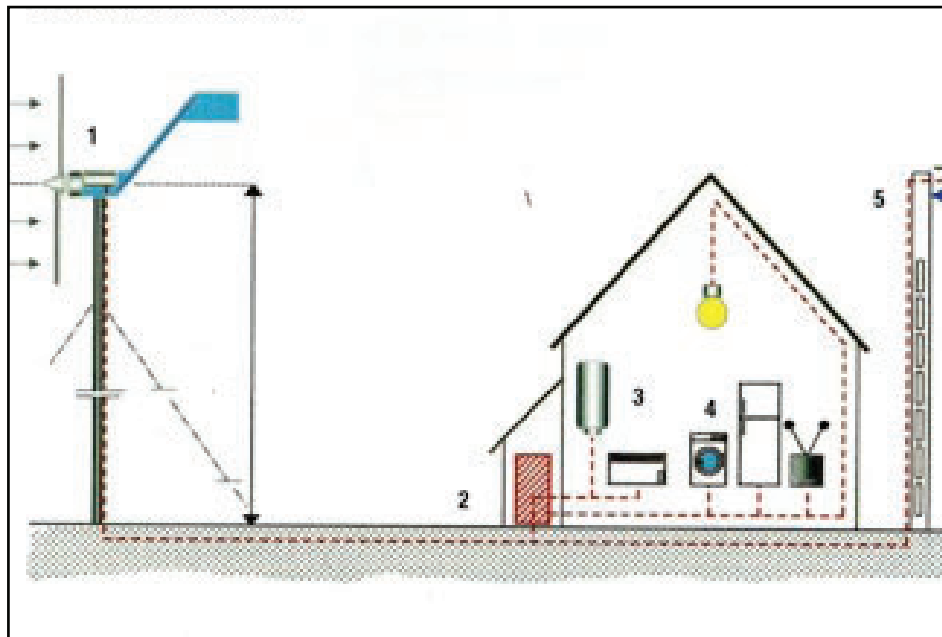
PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT

L'exploitation de l'énergie éolienne est réalisée grâce à la rotation de pales horizontales ou verticales sous l'action du vent.

Le rotor fait tourner un petit générateur produisant de l'électricité qui peut être consommée sur place ou réintroduite dans le réseau ErDF.

Le petit éolien a une puissance comprise entre 1 et 36kW.

Si la hauteur dépasse 12m, l'installation nécessite le dépôt d'un permis de construire, en dessous de 12m, une simple déclaration préalable suffit.



CONDITIONS À CONNAÎTRE POUR L'INSTALLATION D'UNE ÉOLIENNE

- l'existence d'un vent moyen annuel suffisant : en dessous de 5,5m/s soit 20km/h la pose d'une éolienne n'est pas recommandée.

Nécessité d'une étude préalable par un Bureau d'étude spécialisé pour évaluer la production annuelle attendue (données météo locales et mesures in situ). A titre d'exemple le passage d'une puissance de vent de 5m/s à 7 m/s fait passer le retour sur investissement d'une installation de 33 ans à 15 ans.

- l'existence d'une Zone de Développement Eolien (ZDE) pour assurer une obligation de rachat de l'électricité par ErDF.

IMPACT VISUEL :

L'installation d'une éolienne même de petite taille peut modifier, voire altérer fortement la perception et l'aspect extérieur des constructions.

Systèmes à axe horizontal et pales verticales : afin de limiter l'impact visuel de ces éoliennes, il est proposé de limiter leur installation en façades arrières ou en fond de parcelles. La hauteur totale ne doit pas dépasser la hauteur de 12m ni le faîtage supérieur de la construction. En zone urbaine, il est proposé de proscrire leur installation sur les pans de toitures ou pignons visibles depuis l'espace public.

Systèmes à axe vertical et pales horizontales : ces systèmes ont un impact visuel modéré s'ils ont une taille modérée (moins d'un mètre de hauteur). Ces systèmes peuvent être installés sur un mât ou sur une souche de cheminée dans la hauteur comprise entre la ligne d'égout et le faîtage.

GÉOTHERMIE PASSIVE PAR PUIITS CLIMATIQUE « CANADIEN OU PROVENÇAL »

Les dispositifs de géothermie par puits canadien ou provençal sont très anciens. Ils consistent à faire transiter de l'air extérieur dans des canalisations enterrées bénéficiant d'une température constante de 13°C avant de l'insuffler dans le bâtiment. En hiver, l'air se réchauffe au contact du sol, en été, l'air extérieur profite de la fraîcheur du sol pour refroidir naturellement le bâtiment.

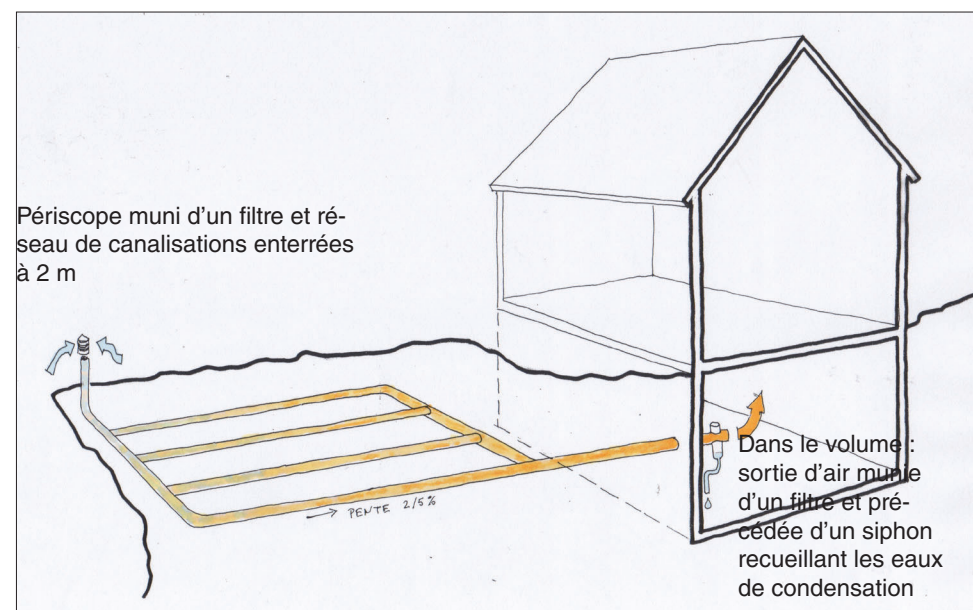
Le système consiste en une prise d'air extérieure dans le jardin, sous forme d'un petit périscope avec grille fine et filtre, reliée à la maison par une conduite d'environ 20cm de diamètre, enfouie à 2 mètres et courant sur une distance développée de 20m au minimum, avec une pente comprise entre 2 et 5% afin de permettre un écoulement des eaux de condensation (pour l'écoulement des condensats, ce qui évite les risques de moisissures).

AVANTAGES DE CES SYSTÈMES

Le principal intérêt de cette technique réside dans la très grande stabilité de la température du sol permettant de réduire les consommations de chauffage et de ne pas recourir à une climatisation en période chaude.

INCONVÉNIENTS / PRÉCAUTIONS À PRENDRE VIS À VIS DE CES SYSTÈMES

- l'installation des canalisations enterrées est une intervention relativement lourde du fait du diamètre de la longueur et de la profondeur des canalisations (nécessitant de profondes tranchées)
- impossibilité de planter et d'accès à des véhicules roulants au dessus des canalisations
- nécessité d'une excellente conception et exécution du système (pentes à respecter, évacuation des condensats, matériels de qualité alimentaire, etc),
- L'installation d'un puits climatique nécessite au préalable une étude de sol car la nature et la constitution du sol sont déterminantes pour le rendement voire la faisabilité technique du système,
- Une installation mal conçue, mal mise en œuvre ou mal entretenue peut dégrader la qualité de l'air et représenter un risque sanitaire pour les occupants du bâtiment (développements de moisissures et de bactéries liées à un phénomène de condensation)



PRINCIPE D'UNE INSTALLATION DE PUIITS CLIMATIQUE

La géothermie consiste à capter les calories naturellement stockées dans le sol et régénérées quotidiennement par le rayonnement solaire. Des serpents dans lesquels circule un mélange d'eau glycolée acheminent les calories vers un générateur appelé pompe à chaleur (PAC). Cet appareil est équipé d'un compresseur actionné par l'électricité puisée dans le réseau. Le coefficient de performance (COP) est le rapport entre l'énergie électrique produite par l'installation et l'énergie électrique consommée pour le moteur varie généralement de 3 pour 1, voire pour les meilleurs équipements de 5 pour 1. Un COP de 3 restitue trois fois plus d'énergie qu'il n'en consomme.

IL EXISTE 2 TECHNIQUES DE CAPTAGE :

LE CAPTAGE HORIZONTAL : plutôt adaptée aux constructions neuves et lorsque la surface de parcelle le permet, cette technique consiste à enterrer dans le jardin une nappe de capteurs d'une surface comprise entre 1,5 à 2 fois la surface du logement à chauffer. La profondeur oscille en fonction de la nature du sol entre 60 et 120cm dans les régions les plus froides.

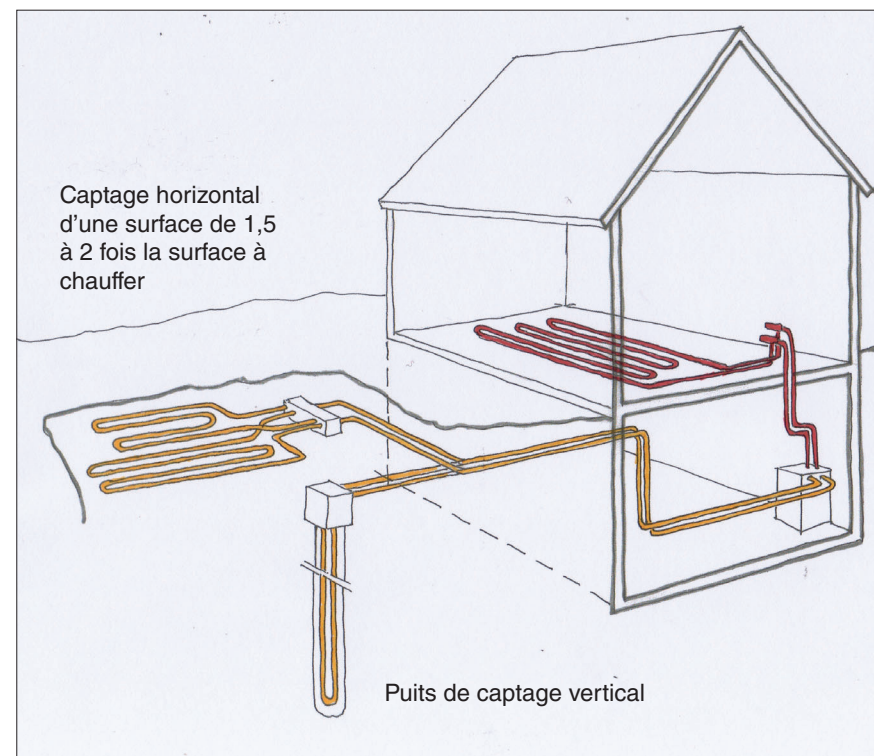
Contraintes et précautions à respecter:

- l'installation des capteurs enterrés rend impossible toute implantation de végétation sur cette surface ni l'accès à des véhicules roulants,
- la distribution de la chaleur émise par la pompe à chaleur nécessite d'importantes surfaces d'échange (radiateurs de grandes surfaces, murs chauffants ou planchers chauffants)
- Une mauvaise pose des capteurs enterrés peut occasionner le gel irréversible des sols et l'abandon du système.

LE CAPTAGE VERTICAL : en l'absence de terrain suffisant, la technique du captage vertical consiste en un forage dans lequel sont introduits les tubes de transportant le liquide caloporteur.

Précautions générales à prendre avant l'installation d'une installation de géothermie ou d'aérothermie ayant recours à une PAC :

- Vérifier le rendement du système qui dépend largement du niveau d'isolation du bâtiment et de son étanchéité à l'air
- vérifier la possibilité d'effectuer des forages (se renseigner auprès de la DRIEE)
- vérifier les fiches techniques des appareils (COP, niveau de bruit, etc)
- demander les qualifications qualiPAC de l'installateur exigées pour en bénéficier



PRINCIPES D'INSTALLATION DE CAPTAGES GÉOTHERMIQUES : CES DEUX SYSTÈMES SONT RELAYÉS PAR UNE POMPE À CHALEUR SITUÉE ENTRE LE CAPTAGE ET LA DISTRIBUTION

Basée sur l'installation d'une pompe à chaleur, l'aérothermie consiste à puiser les calories présentes dans l'air extérieur. Les calories contenues dans l'air extérieur sont restituées par une pompe à chaleur soit :

- à un circuit primaire d'eau glycolée puis au circuit secondaire de distribution dans le volume chauffé. Le système à chaleur est alors dénommé PAC Air / Eau. Pour la production d'eau chaude sanitaire (ECS), l'eau chaude est généralement stockée dans un ballon d'eau chaude avec appoint, si nécessaire.
- à un circuit de ventilation amenant de l'air chaud soufflé dans le volume chauffé. Le système à chaleur est alors dénommé PAC Air / Air.

AVANTAGES DE CES SYSTÈMES

Le principal intérêt de cette technique réside dans la non nécessité d'une installation lourde de capteurs enterrés.

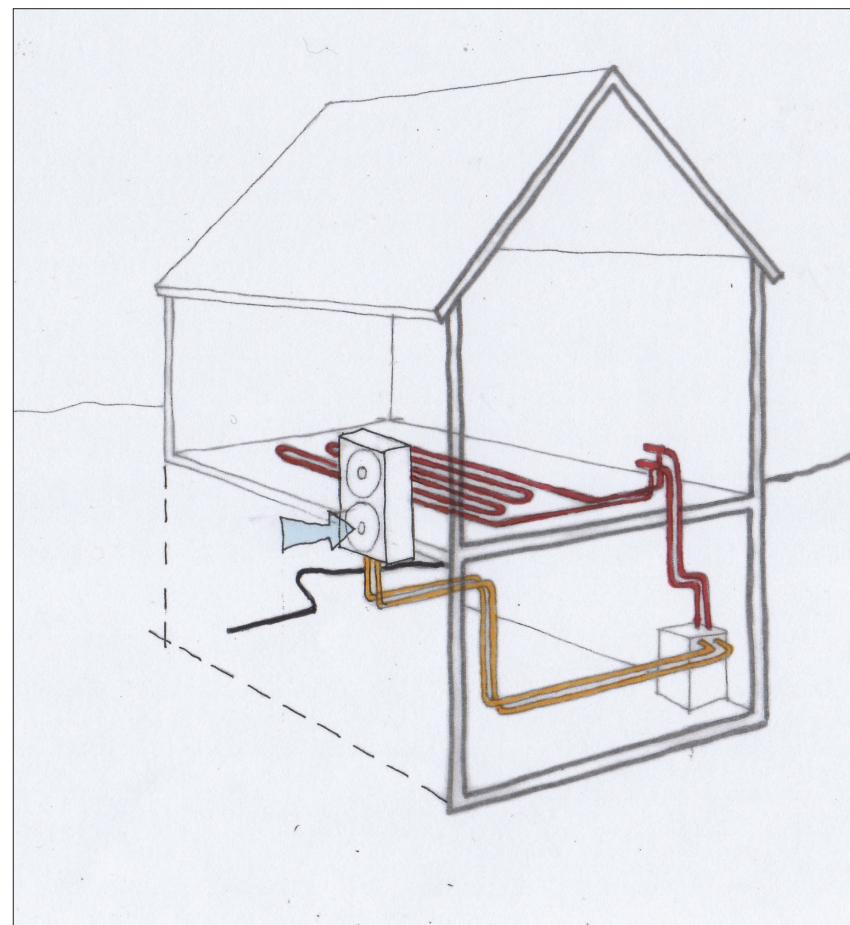
INCONVÉNIENTS DE CES SYSTÈMES

Le principal inconvénient est une performance plus faible du COP affichée par la plupart des pompes à chaleur qui culmine généralement à 3 pour une température extérieure de -7°C.

Les performances chutent fortement en périodes froides et nécessitent un système capable de prendre le relais à la fois du point de vue du chauffage que de l'eau chaude sanitaire.

Les PAC Air / Air présentent généralement les moins bonnes performances et entraînent souvent des consommations électriques d'appoint non négligeables.

L'appareil logeant la pompe à chaleur présentant souvent un encombrement important il peut fortement altérer l'esthétique de la construction et doit donc être positionné dans une partie arrière la plus discrète possible.



PRINCIPE D'INSTALLATION D'UNE PAC AIR/EAU

LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DES ABORDS DU BÂTI

Définition : on désigne comme abords de la construction l'ensemble des aménagements minéraux ou végétaux ainsi que les dispositifs construits formant l'environnement proche des bâtiments.

La nature des abords directs de la construction participe au confort d'hiver et d'été. Ces aménagements jouent souvent un rôle important dans l'équilibre hygrométrique des bâtiments.

On peut distinguer dans les abords les éléments suivants :

La nature , l'implantation de la **couverture végétale** qui agit sur :

L'ensoleillement dans la construction (confort d'été et d'hiver)

La protection éventuelle contre les vents froids en hiver

La contribution à une certaine biodiversité animale et végétale (protection des espèces par l'existence de strates progressives)

La nature, l'implantation des **murs de clôture** pouvant servir à:

La protection contre les intrusions

La protection par rapport au vent, protection solaire (ombrage),

Un effet de stabilisation de la température (effet de radiateurs favorisant la culture de certains fruits par palissage)

Support de végétation, refuge pour la faune

La nature des **traitement de sol** qui agit sur :

L'infiltration des eaux pluviales dans le sol :

limitation du traitement des eaux par la commune,

réduction des remontées capillaires dans les fondations et pieds de murs

La **gestion de l'eau** :

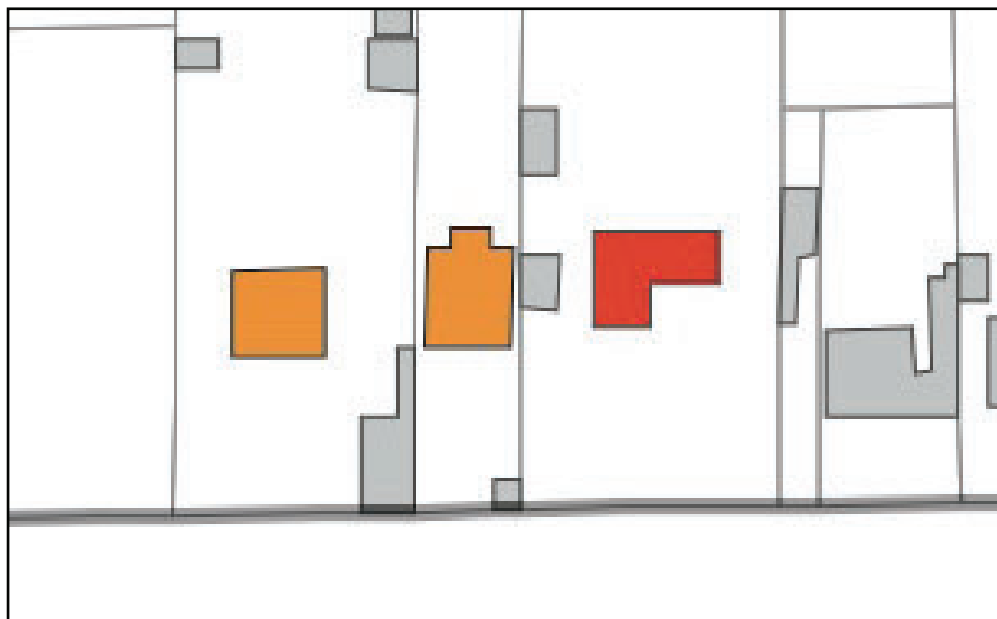
La présence de puits ou de pompes

la gestion et la collecte des eaux pluviales

LA COUVERTURE VÉGÉTALE

L'implantation des masses végétales dans les parcelles est très diversifiée et ne semble pas répondre à une règle commune. On peut néanmoins distinguer deux principaux types d'implantation.

LES IMPLANTATIONS SYMÉTRIQUES ET COMPOSÉES



Dans ce type de composition, le végétal est conçu comme un élément ornemental au service de la mise en perspective du bâtiment :

- alignements d'arbres marquant le porche ou encadrant une allée centrale
- parterres dans l'axe ou en parties latérales du bâtiment principal
- haies latérales le long des murs de clôture

Ces différentes strates végétales sont souvent autonomes et peu complémentaires entre elles.

Ce type de compositions se trouve dans les avant-jardins de quelques parcelles de faubourgs mais plus généralement sur les lotissements du XIX^{ème}, composés de pavillons ou de maisons de maîtres implantés au centre des parcelles.

DES IMPLANTATIONS VÉGÉTALES PLUS LIBRES



DÉGAGEMENT DES FAÇADES SUD, COLONISATION VÉGÉTALE SUR LES PARTIES LATÉRALES ET ARBRES DE HAUTES TIGES ENC CŒUR D'ÎLOT OU EN FOND DE PARCELLES



L'ÉTROITESSE DU PARCELLAIRE ENGENDRE UN BÂTI PRESQUE CONTINU ET LA CRÉATION D'UN AVANT JARDIN D'UN JARDIN ARRIÈRE



EXEMPLE D'AVANT JARDIN D'AGRÈMENT ENTRE LA RUE ET LA FAÇADE



EXEMPLE DE COUVERT VÉGÉTAL PLUS DENSE AUX ABORDS DES MURS DE CLÔTURE EN CŒUR D'ÎLOT

Dans la périphérie du centre ancien et les faubourgs, le parcellaire en lanières génère une implantation du bâti sur une ou deux des limites mitoyennes. L'implantation des masses végétales présente généralement les formes suivantes :

- avant jardin à faible masse végétale entre la rue et la construction
- terrain engazonné ou minéralisé afin de dégager la façade la mieux exposée (Sud-Ouest à Sud –Est)
- présence de plus grands arbres en cœur d'îlots ou en fonds de parcelles
- développement végétal le long des murs de clôture

Ces parcelles présentent généralement une importante surface en pleine terre supportant une végétation assez riche et de tailles diversifiées. La présence de strates végétales d'échelles complémentaires apporte une bonne protection aux petits mammifères et aux oiseaux.

La présence de grands arbres présente plusieurs avantages :

- ils apportent de l'ombre en été et réduisent les températures d'été par évapotranspiration
- leurs importants développements racinaires resserrent le sol et limitent les phénomènes d'érosion

LES MURS DE CLÔTURE

Le paysage urbain de Dourdan est fortement marqué par la persistance de nombreux murs de clôture en maçonneries enduites.

Ces ouvrages marquent une grande continuité entre habitations et aménagements extérieurs. Les murs apparaissent comme une extension naturelle des bâtiments

Les murs expriment que la ville a été construite dans une même unité de temps selon le principe d'une « création continue » entre construit et non construit.



EXEMPLES DE CONTINUITÉS ENTRE BÂTI ET MURS DE CLÔTURE



EXEMPLES DE CONTINUITÉS ENTRE BÂTI ET MURS DE CLÔTURE



LE MUR À PIERRES VUES CONSTITUE UN DES INVARIANTS ET UN DES TRAITS MAJEURS DU PAYSAGE DE LA VILLE



TROIS MURS DE SOUTÈNEMENT RÉGLANT LE DÉNIVELÉ, DEPUIS LA RUE DU MOULIN DU ROI

AUTRES QUALITÉS DES MURS

Ces ouvrages présentent les qualités concrètes suivantes :

- ils apportent une protection contre les intrusions et filtrent les vues depuis la rue (la présence végétale est seulement aperçue),
- ils apportent une bonne protection contre le bruit et le vent. Ils forment un canevas se substituant aux haies coupe vent plutôt utilisées en périphérie



Les murs offrent aux parcelles une ceinture protectrice très opaque aux regards. L'existence de portes pleines sous linteaux maçonnés renforcent encore cette volonté de protection des intérieurs.

AUTRES FONCTIONS DES MURS

- régulateurs thermiques
- protections contre le soleil (porteurs d'ombres en été,)
- effets de radiateurs en hiver
- possibilité de régler l'impact thermique des murs en apposant des végétaux caduques le long des murs (palissage d'arbres fruitiers par exemple)
- supports de micro végétation (mousses, lichens, micro végétaux, etc). Ces végétaux servent à fixer de nombreux animaux : escargots, insectes, etc suivis ensuite par leurs prédateurs : petits mammifères, oiseaux, etc.



COMPOSITION D'UN MUR DE CLÔTURE TRADITIONNEL:
MAÇONNERIE DE CALCAIRE ET SILEX MONTÉES AVEC
MORTIER DE CHAUX ET TERRE, ENDUIT À LA CHAUX À
PIERRES VUES



VÉGÉTATION SPONTANÉE SE DÉVELOPPANT GRÂCE
AUX ASPÉRITÉS ET INTERSTICES DU MUR



LES VÉGÉTAUX SERVENT D'HABITAT POUR CERTAINS
INSECTES



PIED DE VIGNE PALISSÉ SUR UN MUR ANCIEN

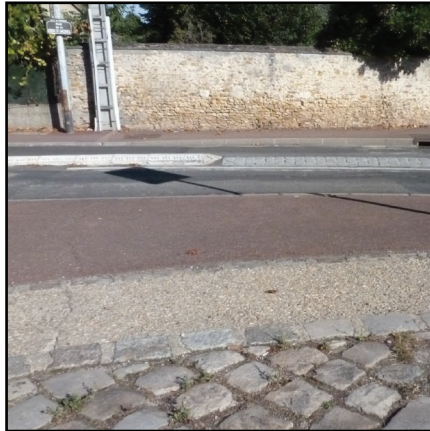
TRAITEMENT DES SOLS

La nature des traitements de sols aux abords des constructions modifie fortement les mouvements d'eau et l'équilibre hydrique du sous-sol.

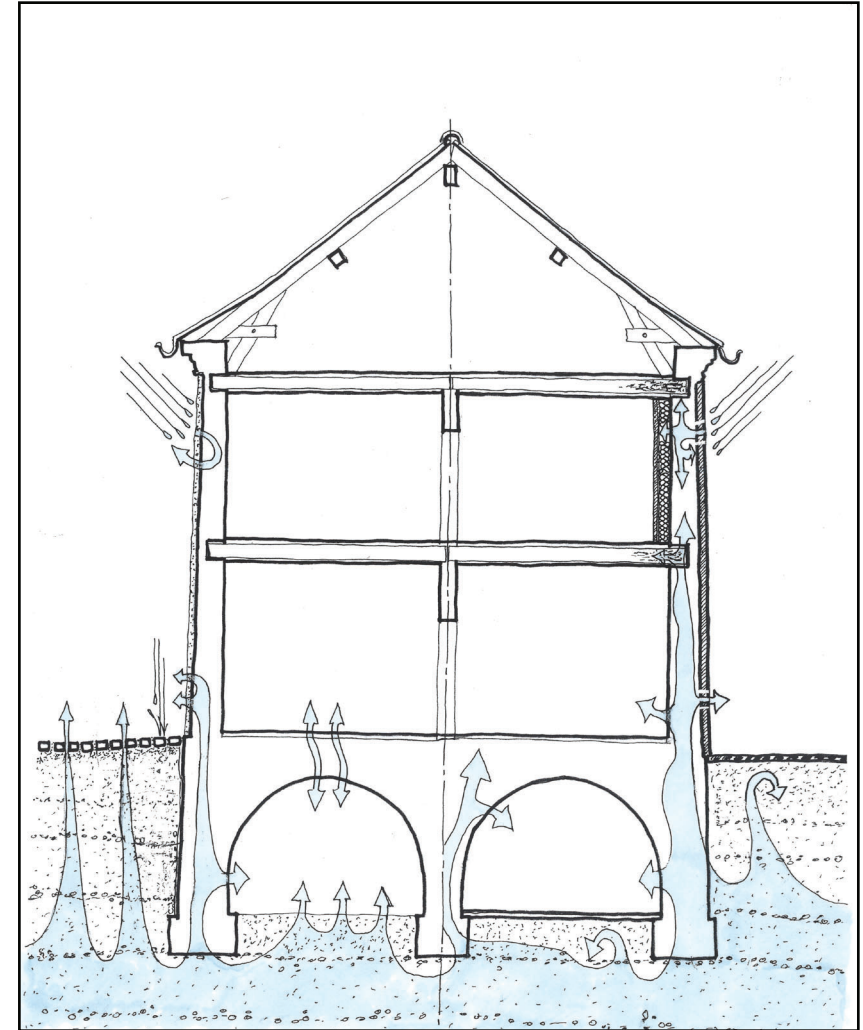
L'EXISTENCE DE SOLS IMPERMÉABILISÉS

De nombreux sols ont été recouverts de revêtements étanches tels que bitumes, béton ou revêtements jointoyés au mortier de ciment. Ces traitements présentent les inconvénients suivants:

- suppression des possibilités d'évaporation naturelle des eaux souterraines et donc augmentation de la quantité d'eau au contact des fondations entraînant une amplification des remontées capillaires dans le bâti ancien, (voir schéma)
- réduction du réapprovisionnement des eaux souterraines des nappes phréatiques,
- augmentation de la quantité d'eaux de ruissellement entraînant parfois la saturation des canalisations pendant certains épisodes pluvieux : incapacité de traitement de ces eaux pluviales et pollution possible des cours d'eau liée au lavage des voiries (graisses, hydrocarbures, etc.)



PAVÉS JOINTOYÉS AU CIMENT, BÉTON LAVÉ ET BITUME FORMENT UNE GRANDE PARTIE DES REVÊTEMENTS DE L'ESPACE PUBLIC



À GAUCHE : L'HUMIDITÉ NATURELLE DU SOL PEUT S'ÉVAPORER LIBREMENT GRÂCE À L'EMPLOI DE MATÉRIAUX PERMÉABLES À LA VAPEUR D'EAU (PAVÉS SUR LIT DE SABLE, TERRE BATTUE EN CAVE, ENDUITS À BASE DE CHAUX NATURELLE, ETC)

À DROITE : L'ÉVAPORATION DE L'HUMIDITÉ NATURELLE EST BLOQUÉE PAR PLUSIEURS TYPES DE BARRIÈRES ÉTANCHES (BITUME OU PAVÉS À JOINTS ÉTANCHES, DALLAGES CIMENT EN CAVE, ENDUITS ÉTANCHES, DOUBLAGES INCORPORANT UN PARE-VAPEUR, ETC). L'IMPOSSIBILITÉ D'ÉVAPORATION ENTRAÎNE UNE CANALISATION ET UN CONFINEMENT DE L'HUMIDITÉ DANS LES ZONES POREUSES DES MURS ET DES PLANCHERS.

SOLS PERMÉABLES CONSERVÉS

Quelques cours ont conservé les anciens pavages à joints de terre. Les abords directs de la façade sont soit traités sous forme d'un pavage en légère pente (revers) soit par un petit trottoir équipé d'un caniveau.



EXEMPLE DE PAVAGE À JOINTS DE TERRE ET SABLE
(INFILTRATION DE 30%)



EXEMPLE DE REVERS PAVÉ ET FIL D'EAU



EXEMPLE DE MAINTIEN DE PAVÉ ET ANCIENNE FOSSE
SCEPTIQUE



FILS D'EAU EN PIERRES DANS UNE ANCIENNE FERME DU
CENTRE ANCIEN

Du point de vue environnemental, les terrains en pleine terre présentent les avantages suivants :

- ils peuvent accueillir des végétaux de grande taille (enrichissement des strates végétales), une bonne aération du sous sol par les racines, etc
- une très bonne infiltration du sol et une rétention des eaux pluviales limitant l'érosion des sols
- l'infiltration et le stockage dans le sol du carbone issu de la décomposition naturelle des végétaux en surface.

La création de plantations en pleine terre dans les cours nécessite une petite étude sur :

- la nature et le tracé des réseaux enterrés de toutes types (électricité, gaz, alimentation et évacuation d'eau, etc.
- le parcours d'écoulement des eaux pluviales avant et après travaux (formes de pentes, caniveau, revers en pied d'immeuble, siphons, etc.)
- les protections anti racinaires éventuelles à mettre en place contre les fondations,
- les distances minimales d'implantation des végétaux par rapport au nu des façades et des murs afin de maintenir un bon éclairage des logements tout en optimisant le développement des végétaux.

Pour information : le code civil limite à 2m la distance entre un mur de clôture et le tronc d'un arbre de haute tige. Cette distance est ramenée à 50 cm pour les arbustes d'une hauteur inférieure à 2m.

RÉCUPÉRATION ET L'UTILISATION DES EAUX SOUTERRAINES ET AÉRIENNES

LES PUIITS

L'essentiel de la collecte d'eau se faisait à l'origine grâce à des puits, ensuite équipés de pompes à main. Un exemple de puits public est encore existant à l'angle de la rue Lebrun et de l'Avenue de Chateaudun, un autre puits privatif est visible dans un jardin de la rue des fossés du Château. D'autre part, certaines cours portent les traces au sol de l'emplacement de l'ancien puits.

L'existence d'un puits dans son terrain offre la possibilité de prélever une certaine quantité d'eau de la nappe phréatique pour un usage domestique limité à 1000m³ par an (Art R214-5 du code de l'environnement). Cependant, l'usage d'un puits existant nécessite au préalable :

- une analyse de l'eau en laboratoire
- une déclaration en mairie

L'eau prélevée ne doit être destinée qu'à l'arrosage ou le lavage des sols et il est fortement recommandé en présence d'enfants, d'équiper le puits de grilles permettant de prévenir les chutes accidentelles.



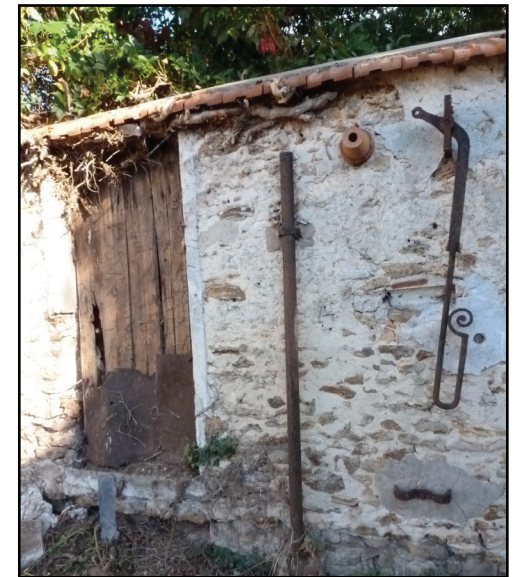
RUE LEBRUN AV DE CHATEAUDUN



VUE INTÉRIEURE DU PUIITS



PUIITS DANS UN JARDIN RUE DES FOSSÉS DU CHATEAU



VESTIGES D'UNE ANCIENNE POMPE À EAU RUE G LESAGE

LES SYSTÈMES DE RÉCUPÉRATION D'EAU DE PLUIE

La récupération et le stockage des eaux de pluies est une pratique ancienne ayant souvent été abandonnée avec le raccordement aux réseaux d'adduction d'eau.

La récupération et le stockage des eaux de pluie présente aujourd'hui plusieurs avantages :

- une économie financière pour les ménages par une réduction de la facture d'eau destinée à l'arrosage et au lavage des sols,
- une rétention des eaux pluviales sur le terrain et réduisant les risques de saturation des réseaux publics et d'inondations
- un recyclage local des eaux et la suppression de son traitement par les stations d'épuration

RÉGLEMENTATION , PRÉCAUTIONS À RESPECTER :

Parce que les eaux de pluies ne respectent pas les limites de qualité réglementaires définies pour l'eau potable, tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable destinée à la consommation humaine est interdit.

Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont explicités dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. La récupération eau de pluie est maintenant plus encadrée avec cet arrêté et limite l'utilisation dans les bâtiments et les maisons au lave linge et WC sous réserve d'un réseau autonome totalement distinct du réseau d'eau potable et d'un étiquetage

Quelques solutions permettant la récupération et le stockage des eaux de pluies

- récupération des eaux pluviales par citerne aérienne ou hors sol
- récupération des eaux pluviales par citerne enterrée ou installée dans le sous sol

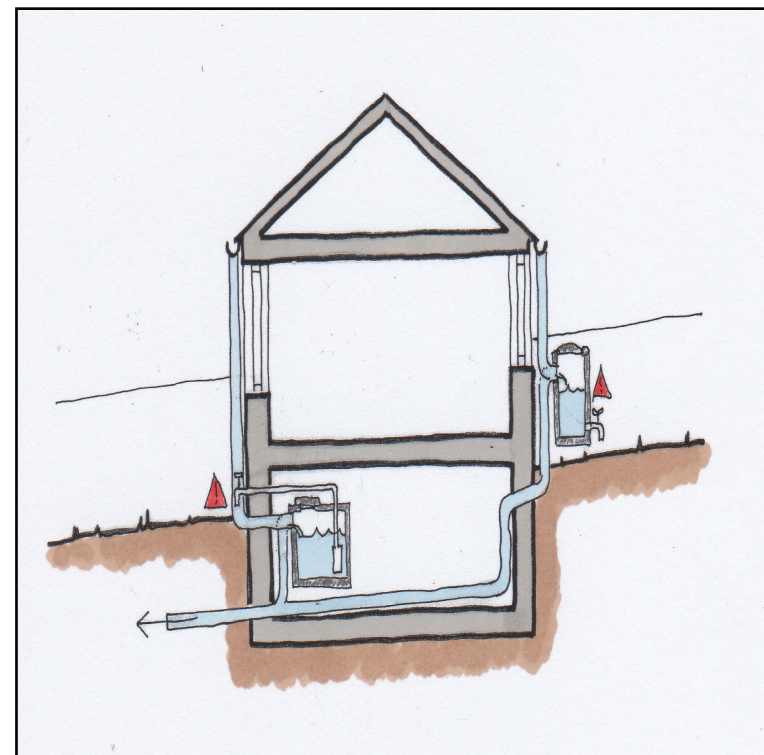


SCHÉMA DE PRINCIPE DE SYSTÈMES DE RÉCUPÉRATION D'EAU DE PLUIE :
A GAUCHE : CUVE ENTERRÉE OU EN SOUS SOL NÉCESSITANT UNE POMPE MANUELLE
OU ÉLECTRIQUE

A DROITE : CUVE EXTÉRIEURE À POSER OU À FIXER AU MUR AVEC ROBINET DE
PUISAGE

UN SYSTÈME DE TROP PLEIN RENVOIE SI BESOIN LES EAUX EXCÉDANTES DANS LE
RÉSEAU PUBLIC



SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

**RÉVISION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE**

RÈGLEMENT

**Dossier soumis à l'approbation du
Conseil municipal**

2020

SOMMAIRE

I. GÉNÉRALITÉS

I.1. Portée du règlement	p.7
I.2. Autorisation d'occupation et d'utilisation du sol	p.8
I.3. Périmètre du SPR et délimitation des secteurs	p.9

II. LES SECTEURS URBANISÉS : CENTRE ANCIEN, FAUBOURGS ET HAMEAUX

II.1 LES INTERVENTIONS SUR LE PAYSAGE URBAIN

II.1.a. Préserver les vues sur le château et l'église	p.12
II.1.b. Préserver et mettre en valeur l'enceinte urbaine	p.14
- Restaurer les ouvrages	
- Favoriser la perception de la continuité de l'enceinte	
- Conforter les plantations d'arbres d'alignement des remparts	
II.1.c. Conserver et mettre en valeur les caractères spécifiques du centre ancien	p.18
- L'extension et la surélévation du bâti existant	
- L'insertion des constructions nouvelles	
II.1.d. Conserver et mettre en valeur les caractères spécifiques des faubourgs	p.26
- L'extension et la surélévation du bâti existant	
- L'insertion des constructions nouvelles	
II.1.e. Conserver et mettre en valeur les caractères spécifiques des hameaux	p.32
- L'extension et la surélévation du bâti existant	
- L'insertion des constructions nouvelles	
II.1.f. Maintenir et mettre en valeur les espaces publics	p.38
- 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	
II.1.g. Intégrer le développement durable dans les aménagements urbains	p.48
- Renforcer la place du végétal et de la biodiversité	
- Entretien des mares	
- 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	

II.2. LES INTERVENTIONS SUR LE BÂTI

II.2.a. Étendue du règlement	p.60
II.2.b. Principes applicables au bâti ancien repéré	p.62
- Volumétrie	
- Façades	

- Toitures	
- Réseaux de distribution	
- Climatisation, ventilation, chauffage	
- Antennes sur mâts et antennes paraboliques	
- Collecte des eaux pluviales	
- Capteurs solaires	
- Eoliennes	
- Pompes à chaleur aérothermiques, climatiseurs	
- Isolation thermiques des façades	
- Traitement des sols aux abords du bâti	
- Cours	
- Jardins et constructions annexes	
- Murs de clôture, portails et portillons	
II.2.c. Règles particulières applicables aux fermes et maisons de maraîcher	p.92
- Travaux de ravalement de façade	
- Travaux d'entretien et de restauration de couverture	
II.2.d. Règles particulières applicables aux maisons de villes et hôtels particuliers	p.96
- Travaux de ravalement de façade	
- Travaux d'entretien et de restauration de couverture	
II.2.e. Règles particulières applicables aux villas et pavillons	p.100
- Travaux de ravalement de façade	
- Travaux d'entretien et de restauration de couverture	
II.2.f. Les devantures commerciales	p.104
- Principes applicables à toutes les devantures commerciales	
- Recommandations pour les enseignes	
- Intégration des équipements et du mobilier	
II.2.g. Principes applicables au bâti existant et aux murs de clôture non repérés	p.108
II.2.h. Principes applicables aux constructions nouvelles	p.110
- Volumétrie	
- Façades	
- Toitures	
- Clôtures	

III. LES SECTEURS NON URBANISÉS

III.1 LES ENTRÉES DE VILLE

III.1.a. Accompagner l'urbanisation future du Puits des Champs	p.116
III.1.b. Mettre en valeur les vues lointaines de la ville	p.118
III.1.c. Conforter les plantations d'alignement	p.120

III.2 LE COTEAU BOISÉ

III.2.a. Accompagner l'urbanisation future du coteau de la Minière	p.122
III.2.b. Maintenir les lisières boisées	p.124
III.2.c. Entretien des chemins	p.126

III.3 LA VALLÉE DE L'ORGE

III.3.a Préserver les espaces libres en fond de vallée: prairies, parcs et jardins	p. 128
III.3.b Restaurer les ouvrages liés à l'Orge et les ouvrages de canalisation	p.130
III.3.c Améliorer la continuité des cheminements le long de l'Orge	p.132
III.3.d Entretien des chemins	p.134

ANNEXES

Plan de périmètre du SPR

Plans de protection et de mise en valeur

Palettes des couleurs proposées par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Palettes végétales

Glossaire

I. GÉNÉRALITÉS

I.1. PORTÉE DU RÈGLEMENT

I.2. AUTORISATION D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

I.3. PÉRIMÈTRE DU SPR ET DÉLIMITATION DES SECTEURS

Une Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique (article L642-1 du Code du Patrimoine).

L'AVAP comprend :

- un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ainsi qu'un rapport de présentation qui expose les motifs et les objectifs relatifs à la création de l'AVAP et les particularités historiques, patrimoniales, architecturales, environnementales et paysagères du territoire retenu,
- un règlement avec des prescriptions à prendre en compte pour l'établissement des projets afin d'assurer une bonne gestion et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés,
- un périmètre correspondant à la délimitation de la zone protégée incluant les éléments identifiés du patrimoine à préserver dans une perspective architecturale, urbaine et paysagère.

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a institué les sites patrimoniaux remarquables. Comme le prévoit l'article 112, l'AVAP de Dourdan est devenue de plein droit un Site patrimonial remarquable (SPR). Pour autant, le règlement de l'AVAP reste le document de gestion du SPR tant que n'est pas créé un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

I.1. PORTÉE DU RÈGLEMENT

- Le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune de DOURDAN est établi en application des dispositions régissant les AVAP :
- de l'article 28 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE, dite "Loi Grenelle II");
- - du décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 (articles D.642-1 à R.642-29 relatifs à l'AVAP).
- - du Code du patrimoine (articles L.642-1 à L.642-10 concernant l'AVAP et L.612-1 et suivants concernant la CRPA);
- du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles R.11-4 et R.11-14 concernant l'enquête publique et article R.11-9 concernant le commissaire enquêteur);
- du Code des collectivités territoriales (articles R.2121-10 et R.5211-41 concernant la publication au recueil des actes administratifs);
- du Code de l'urbanisme (article L.300-2 concernant la concertation avec la population et article L.123-16 alinéa b concernant la consultation des personnes publiques);
- du Décret n° 99-78 du 5 février 1999 relatif à la CRPA;
- et de la Circulaire du 02 mars 2012 précisant les modalités d'application du décret du 19 décembre 2011.

Les dispositions réglementaires et le périmètre de l'AVAP ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexés au P.L.U.

Le règlement de l'AVAP est indissociable des documents graphiques (périmètre de l'AVAP, plans de protection et de mise en valeur) dont il est le complément.

Les pages d'illustrations situées en vis à vis des règles n'ont pas de portée réglementaire. Elles n'ont qu'un caractère pédagogique et sont destinées à illustrer une possibilité de la règle parmi d'autres.

Les documents à caractère pédagogique produits et diffusés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et concernant particulièrement les thématiques patrimoniales pourront utilement accompagner le règlement de l'AVAP au titre des recommandations.

Les dispositions du présent règlement :

- n'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques qui continuent d'être régis par les règles de protection édictées par la loi du 31.12.1913;
- n'affectent ni le périmètre ni le régime d'autorisation des Sites Classés qui sont régis par les règles de protection édictées par la loi du 02.05.1930;
- suspendent les protections des abords des Monuments Historiques -art.13bis et 13ter de la loi du 31.12.1913- situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP;
- suspendent les effets des Sites Inscrits -art.4 de la loi du 02.05.1930- pour la partie de ceux-ci qui se trouve incluse dans l'AVAP.

Les dispositions de la loi du 27.09.1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et du décret du 05.02.1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme sont applicables à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

I.2. AUTORISATION D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Tous les travaux ayant pour objet et pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente, conformément aux articles L422-1 à L422-8 du Code de l'Urbanisme.

Les projets qui seront par nature soumis au Code de l'Urbanisme feront l'objet d'un dépôt de déclaration préalable, de permis de construire, de permis de démolir ou de permis d'aménager.

Les projets non soumis à l'autorisation au titre du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une autorisation spéciale de travaux à déposer auprès de l'autorité compétente en matière d'urbanisme. Ces autorisations peuvent être assorties de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au Préfet de région qui statue.

Les règles édictées dans le présent document peuvent être adaptées afin de mettre en valeur dans le paysage urbain le caractère exceptionnel d'un édifice. De telles adaptations sont motivées au regard de leur apport à la qualité architecturale du paysage urbain. Elles sont autorisées dès lors qu'elles reçoivent l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France et des deux tiers des votes exprimés lors de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable de Dourdan.

L'installation de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits dans l'AVAP conformément à l'article R111-42 du Code de l'Urbanisme.

L'interdiction de publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP conformément à l'article L581-8 du Code de l'Environnement.

Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi en application de l'article L581-14.

I.3. PÉRIMÈTRE DU SPR ET DÉLIMITATION DES SECTEURS

Le périmètre du SPR prend en considération l'évolution de l'urbanisation de la ville et les composantes patrimoniales qui fondent son originalité, en distinguant plusieurs secteurs:

- les secteurs urbanisés comprenant: le centre ancien correspondant au tissu urbain compris à l'intérieur de l'enceinte urbaine, les faubourgs correspondant au tissu urbain ancien qui s'est développé à l'extérieur de l'enceinte urbaine, les hameaux situés sur le plateau agricole et dans la vallée de l'Orge;
- les entrées de ville correspondant aux principales voies d'accès au centre ancien;
- le coteau de la Minière et le Puits des Champs;
- le coteau boisé au nord du centre ancien;
- la vallée de l'Orge en amont et en aval du centre ancien et de ses faubourgs.

La délimitation du périmètre du SPR et des différents secteurs figure sur le document graphique intitulé "Plan de périmètre du SPR".

II. LES SECTEURS URBANISÉS: CENTRE ANCIEN, FAUBOURGS ET HAMEAUX

II.1. LES INTERVENTIONS SUR LE PAYSAGE URBAIN

II.2. LES INTERVENTIONS SUR LE BÂTI

II.1. LES INTERVENTIONS SUR LE PAYSAGE URBAIN

II.1.a. Préserver les vues sur le château et l'église

Des vues remarquables ont été identifiées dans les secteurs urbanisés. Elles constituent des panoramas plus larges avec des cadrages sur l'église et/ou le château qu'il convient de maintenir ou d'encadrer en cas d'implantation de nouvelles constructions afin de ménager la visibilité sur le centre ancien.

Règle

Les nouvelles constructions ou extensions situées dans ces cônes de vue repérés sur le Plan de protection et de mise en valeur – Secteurs urbanisés doivent présenter une hauteur et une volumétrie qui ne masquent pas ces vues sur les édifices majeurs de la ville et sa silhouette urbaine.

La présence de mobilier urbain et de végétaux dans les cônes de vue est limitée au maximum afin de ne pas perturber les perspectives. L'implantation du mobilier, y compris panneaux de signalisation, signalétique urbaine mais aussi enseignes, stores et bannières est étudiée dans le but de ne pas perturber les perspectives.

Illustration

Une construction neuve, une surélévation ou une reconstruction dans un gabarit différent des bâtiments existants pourrait masquer le donjon ou l'église.



Route de Liphard



Avenue de Chateaudun



Anale rue Jubé de la Pérelle/Rue de l'Abbé Gérard



Esplanade du Québec

II.1.b. Préserver et mettre en valeur l'enceinte urbaine

L'enceinte urbaine édifiée dans la seconde moitié du 16e siècle perd ses fonctions défensives dans la seconde moitié du 18e siècle. Le démantèlement des fortifications est un lent processus qui s'est prolongé jusqu'au 20e siècle. En dépit des destructions et des altérations de certaines portions du rempart, trois secteurs sont aujourd'hui en partie préservés. Le secteur nord le long du boulevard des Alliés avec deux tours encore en place est en grande partie conservé. Le secteur sud-ouest le long du boulevard Emile Zola est très altéré par la multiplication de percements et d'ouvertures diverses et la partie située entre le Petit Huis et le faubourg du Puits des Champs est peu altérée mais dans un état dégradé. Le secteur sud-est comprenant deux tours est la partie la mieux conservée mais la tour à proximité de la porte d'Etampes reste invisible et inaccessible.

Restaurer les ouvrages

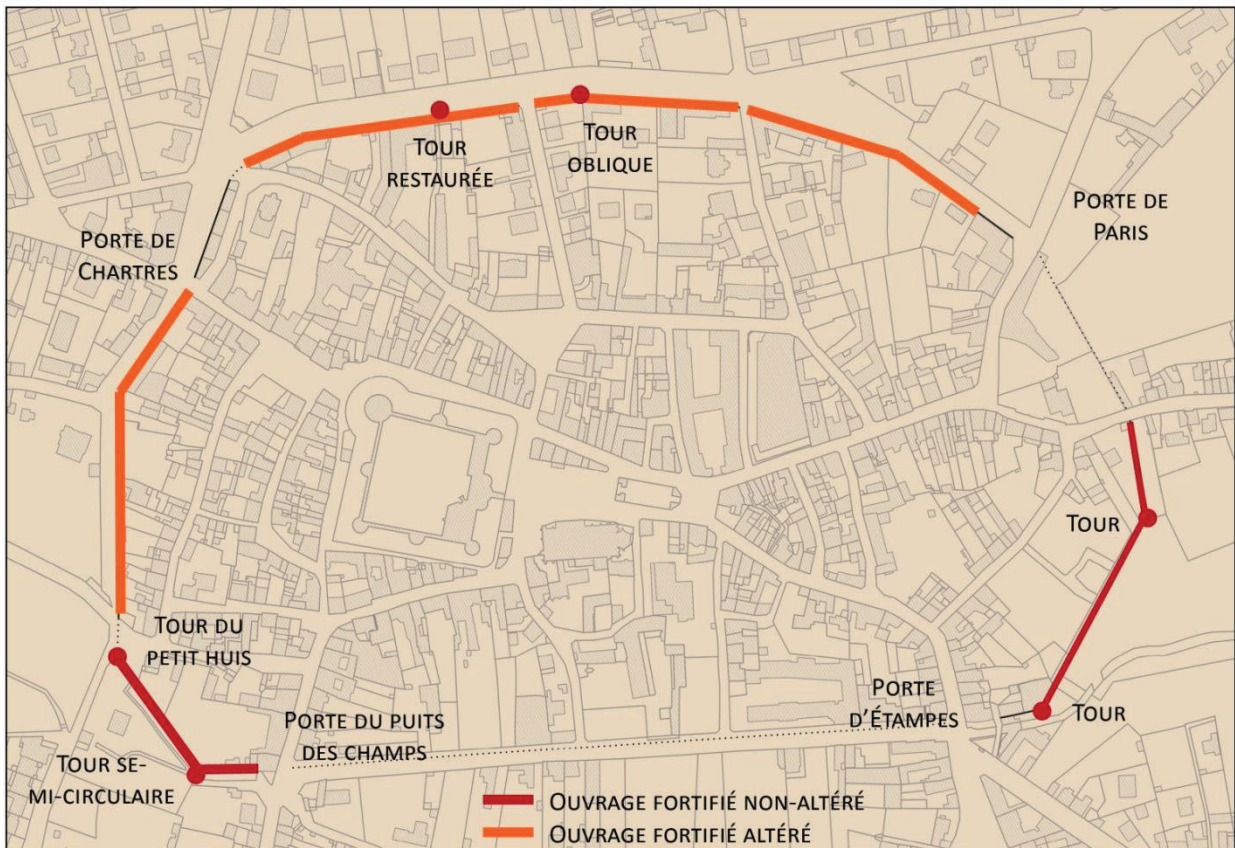
Règle

Les ouvrages de l'enceinte urbaine repérés sur le Plan de protection et de mise en valeur – Secteurs urbanisés sont conservés. Tout nouveau percement est interdit ainsi que tout agrandissement de percement existant. Ces ouvrages sont débarrassés de la végétation et des matériaux rapportés qui les dénaturent et sont restaurés avec les matériaux et les techniques de mise en œuvre traditionnelles notamment pour ce qui concerne le confortement des maçonneries en partie courante, le dégagement des éventuelles ouvertures comme les meurtrières et le couronnement des remparts. La restauration des éléments altérés s'effectue suivant les dispositions anciennes conservées.

Illustration



Exemple d'une tour restaurée sur la section d'enceinte située boulevard des Alliés, avec réfection de l'enduit sur moellons, restauration de la toiture en poivrière, etc.....



Les vestiges de l'enceinte urbaine

Favoriser la perception de la continuité de l'enceinte

Les anciennes 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 de Chartres des piles ont été édifiées pour marquer le franchissement de l'enceinte mais dans les autres situations rien ne signale la présence et le franchissement de l'enceinte.

Règle

Afin de favoriser la perception de la continuité de l'enceinte urbaine, il pourra être imposé que les éléments bâtis et notamment les constructions annexes adossés à l'extérieur de l'enceinte soient démolis à l'occasion d'un projet de restauration et de mise en valeur.

Le dégagement de l'espace public le long de l'enceinte est l'occasion de souligner la perception d'ensemble de l'enceinte et de favoriser une continuité du cheminement piéton. La perception de l'enceinte ne doit pas être masquée par la végétation.

Le franchissement de l'enceinte par les différentes voies d'accès au centre ancien est souligné par un traitement particulier du revêtement de sol de la voirie.

Conforter les plantations d'alignement des remparts

Les alignements d'arbres le long des remparts ont changé au grès des différents aménagements qui se sont succédé. Actuellement des platanes taillés en rideaux ont été replantés récemment sur une séquence. Par contre sur le boulevard Emile Zola, qui longe les remparts, on retrouve des érables et des prunus. Une même essence utilisée pour le tour des remparts pourrait souligner la présence de ce mur et renforcer la compréhension du tracé.

Règle

Autour des anciens remparts et notamment de la rue Emile Zola, le platane d'orient planté depuis le 19^{ème} siècle au niveau des boulevards de la ville situés autour des remparts est utilisé pour tous travaux de replantation afin de renforcer la compréhension du tracé des remparts.

Illustration



*La présence de l'enceinte fortifiée pourrait être marquée par plusieurs éléments ; notamment un **marquage au sol** de la continuité de l'enceinte et de la présence de l'ancien fossé par des revêtements différents (pavements, etc...), la mise en place de **panneaux** de présentation et d'historique permettant de contextualiser le monument.*

II.1.c. Conserver et mettre en valeur les caractères spécifiques du centre ancien

Le centre ancien a conservé en grande partie ses caractéristiques héritées du début du 19ème siècle avec des rues principales bordées de bâti à l'alignement.

On distingue deux types de parcelles qui caractérisent les fronts de rue.

- Le parcellaire étroit, ancien, d'origine médiévale, le long des voies les plus anciennes. Il accueille principalement des maisons de ville. La largeur du parcellaire est inférieure à 8m. Il se situe principalement dans des fronts de rue continus, avec des façades sur rue et implantés en limites séparatives.

- Le parcellaire large, supérieur à 8m de largeur, correspond à un bâti qui peut résulter du regroupement de deux lots contigus. Il laisse place à des espaces non bâtis généreux. Les fronts de rue dans lesquels il se retrouve présentent des façades qui peuvent être en retrait ou en alignement de la rue et qui ne sont pas toujours en limites séparatives. Selon l'implantation de divers corps de bâtiments et leur composition, se dégagent des cours qui peuvent être sur la rue mais protégées par un mur de clôture ou disposées sur l'arrière. On y accède alors par une porte cochère.

La morphologie bâtie et la densité des constructions caractérisent la qualité patrimoniale du centre ancien de Dourdan. Il est important de préserver les principes de la structure constitutive du centre ancien et d'assurer une insertion cohérente des extensions et surélévation du bâti existant et des constructions neuves.

Règle

Les constructions nouvelles, l'extension ou la surélévation du bâti existant sont autorisées sous réserve que le projet ne dénature pas le front bâti dans lequel elles s'insèrent ou l'architecture en place et qu'il ne remette pas en cause la qualité architecturale et urbaine de ce front bâti. Leur implantation doit respecter l'ensemble des règles décrites au paragraphe II.1.c.

Les constructions nouvelles, extensions ou surélévations reprennent les caractéristiques architecturales du front bâti dans lequel elles s'insèrent, volumétrie, composition des façades, rythmes et proportions des baies, dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente. Elles reprennent les règles architecturales décrites au paragraphe « Principes applicables aux constructions nouvelles II.2.h.

Les extensions et surélévations peuvent également jouer sur les contrastes de volumétrie afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine de qualité clairement identifiable.

Les façades arrières et les façades sur rue sont traitées avec le même soin.

On privilégie les extensions aux surélévations.

Illustration



Exemples de fronts de rue du centre ancien (zone à l'intérieur de l'ancienne enceinte urbaine) présentant une alternance de parcelles étroites et parcelles plus larges.

Ils se caractérisent majoritairement par l'implantation d'un bâti à l'alignement et entre limites séparatives, parfois par l'alternance d'un bâti à l'alignement sur rue et d'un bâti en retrait et détaché des limites séparatives.

L'extension et la surélévation du bâti existant

Règle

Extension du bâti existant :

Les extensions du bâti existant sont autorisées sur l'arrière sous réserve :

- d'être en continuité du front bâti arrière par une implantation dans une bande d'alignement comprise entre les alignements des constructions les plus proches sur le front de rue;
- de ne pas générer d'avancées sur la cour lorsque celle-ci est repérée sur le Plan de protection et de mise en valeur – Secteurs urbanisés;
- de s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante.

Dans le cas d'un parcellaire étroit, soit inférieur à 8m de largeur, la hauteur maximale est limitée à la hauteur du rez-de-chaussée.

Dans le cas d'un parcellaire large, soit supérieur à 8m de largeur, les extensions peuvent être également autorisées sur les façades latérales si elles s'inscrivent dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie existante et préservent les vues sur le jardin situé à l'arrière (illustration 2) et, le cas échéant, des échappées visuelles sur le centre ancien et ses édifices majeurs en évitant qu'une émergence ou une construction inadaptée ne vienne obturer la vue.

La hauteur maximale admise au faîtage est comprise dans une bande d'alignement comprise entre les hauteurs des faîtages des constructions les plus proches sur le front de rue .

Surélévation du bâti existant :

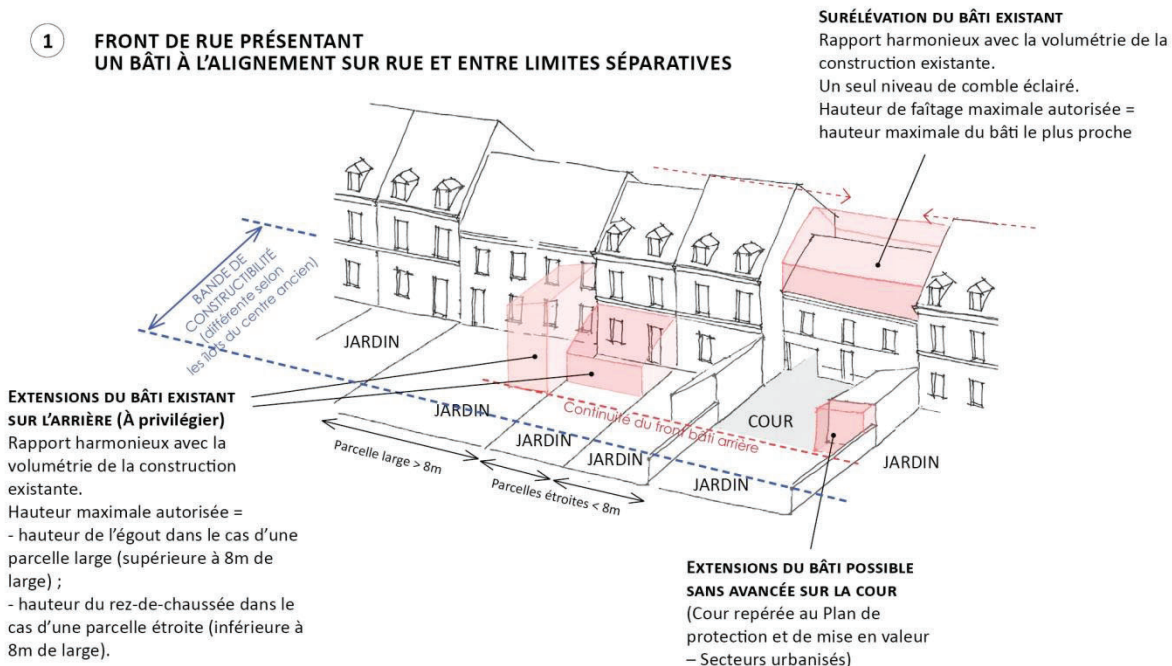
La toiture du bâti ne peut abriter qu'un seul niveau de comble éclairé. La hauteur maximale du faîtage est celle du bâti ancien contigu.

On privilégie des volumes de couverture présentant des formes traditionnelles : à deux pentes (entre 40 et 60°) éventuellement à brisis et terrasson sur un bâti du 19^e ou 20^e siècle. L'emploi de toiture terrasse ou à faible pente est envisageable dans les cas où il s'avère nécessaire d'assurer des transitions entre les différents volumes dans le but d'améliorer la lecture du paysage urbain.

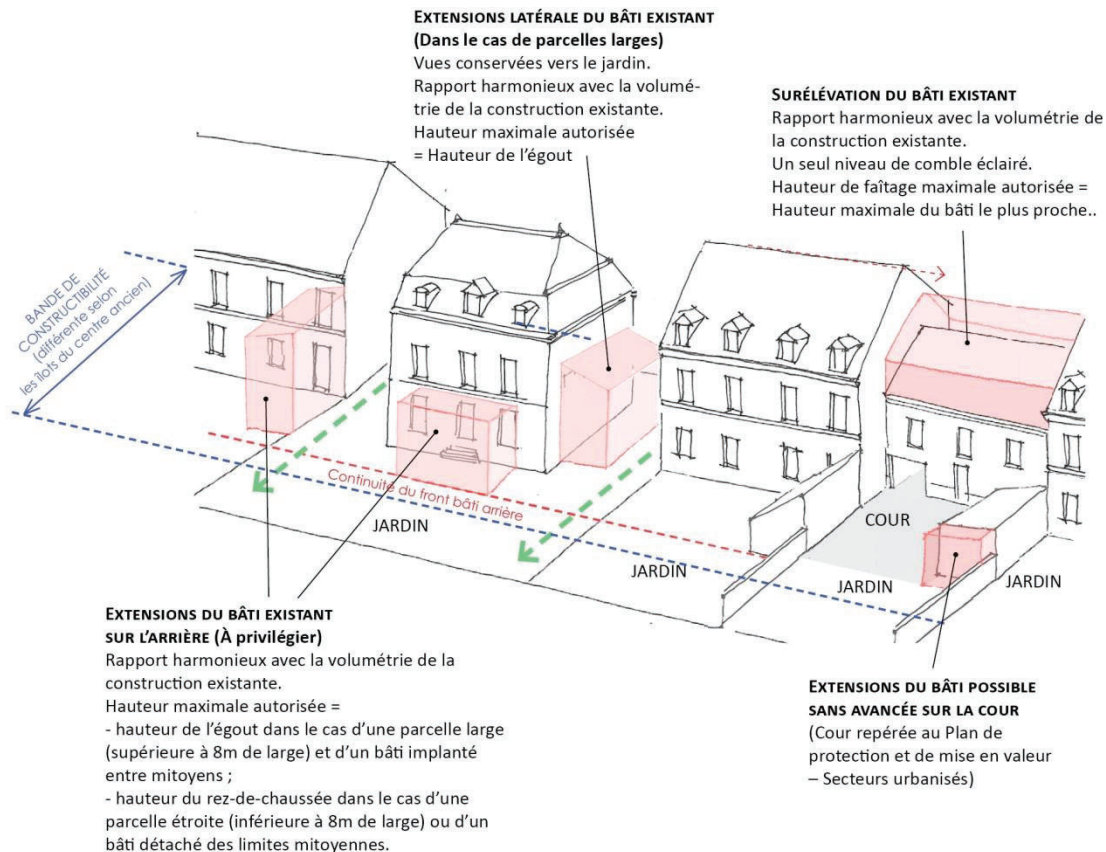
Illustration

LE CENTRE ANCIEN

1 FRONT DE RUE PRÉSENTANT UN BÂTI À L'ALIGNEMENT SUR RUE ET ENTRE LIMITES SÉPARATIVES



2 FRONT DE RUE PRÉSENTANT UNE ALTERNANCE DE BÂTI À L'ALIGNEMENT SUR RUE ET EN RETRAIT



L'insertion des constructions nouvelles

Règle

Tout bâtiment nouveau est conçu comme un élément participant à la définition d'une composition d'ensemble de la rue, de la place ou de l'îlot. Ainsi, l'autorisation de construire est refusée si la construction, par son architecture, sa dimension ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au paysage des fronts de rue du centre ancien.

Une construction nouvelle doit donc respecter les principes de composition du front de rue dans lequel elle s'insère en prenant en considération le mode d'implantation des constructions les plus proches sur ce front de rue.

Dans un front de rue continu (illustration 1) l'insertion d'une construction nouvelle s'effectue par une implantation en limite de voie ou d'emprise publique.

Dans un front de rue non continu (illustration 2) la construction nouvelle peut ne pas être implantée d'une limite séparative à l'autre. Dans ce cas, la continuité du front bâti sur rue est assurée par un mur de clôture.

Dans le cas d'une parcelle d'angle, l'implantation s'effectue à l'alignement des deux voies, la façade et la couverture se retournant afin de ne pas créer de pignon.

L'implantation de toute construction nouvelle sur le côté nord-ouest de la rue Jubé de la Pérelle doit ménager des échappées visuelles sur le centre ancien et ses édifices majeurs.

Les constructions nouvelles sur cour sont obligatoirement en continuité du front bâti existant sur cour par une implantation dans une bande d'alignement comprise entre les alignements des constructions les plus proches sur le front de rue.

L'implantation de constructions nouvelles autour des cours ouvertes ou fermées sont autorisées sous réserve qu'elles suivent le principe de composition du lieu en respectant:

- le caractère de la cour ouverte sur la rue en conservant sur au moins un des côtés un mur avec portail à l'alignement sur rue;
- le caractère fermé de la cour en conservant sur la rue un front bâti continu. Un porche assimilé à un portail ou à une porte cochère peut être ménagé à rez-de-chaussée pour accéder à la cour.

En cas de regroupement de parcelles ou d'opération d'ensemble, on doit conserver une lecture du parcellaire ancien : lisibilité en façade et en couverture sur rue en reprenant et affirmant le rythme du découpage parcellaire préexistant.

La toiture du bâti ne peut abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

Les volumes de couverture présentent des formes traditionnelles : à deux pentes (entre 40 et 60°) ou à brisis et terrasson. L'emploi de toiture terrasse ou à faible pente est envisageable dans les cas où il s'avère nécessaire d'assurer des transitions entre les différents volumes dans le but d'améliorer la lecture du paysage urbain.

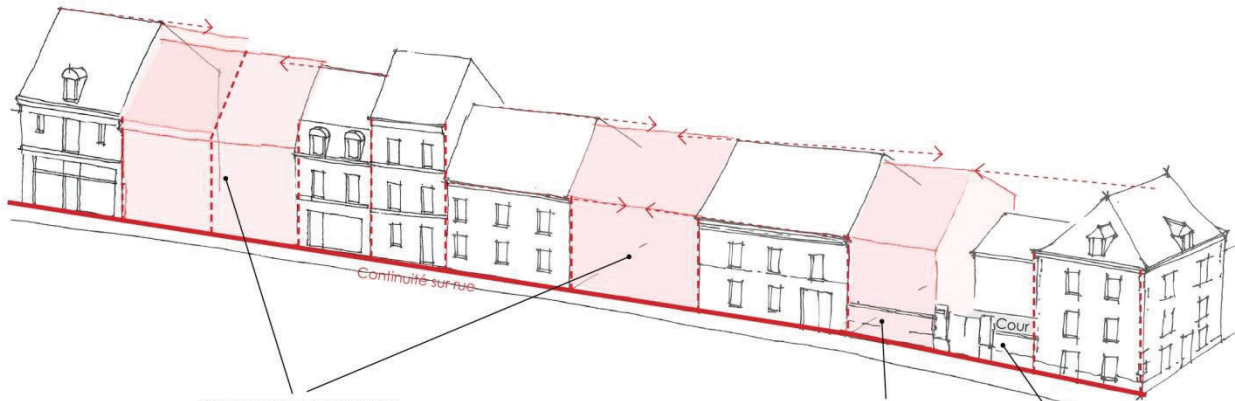
La hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions à édifier est comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions les plus proches sur le fronts de rue.

Les constructions nouvelles reprennent les règles architecturales décrites au paragraphe « Principes applicables aux constructions nouvelles ».

Illustration

LE CENTRE ANCIEN

1 FRONT DE RUE PRÉSENTANT UN BÂTI À L'ALIGNEMENT SUR RUE ET ENTRE LIMITES SÉPARATIVES



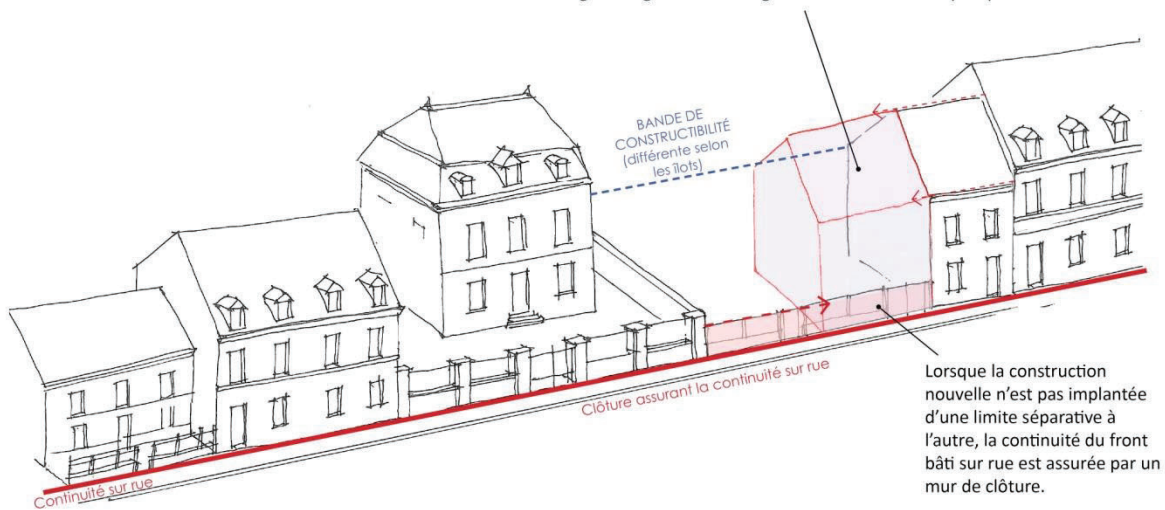
CONSTRUCTION NOUVELLE
Gabarit cohérent avec le bâti environnant
Implantation à l'alignement sur rue et entre limites séparatives.
Hauteur des lignes d'égout et de faîtage comprise entre la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions les plus proches.
Lisibilité en façade et en toiture du rythme parcellaire préexistant en cas de regroupement de parcelles.

Construction respectant le caractère ouvert de la cour

Cour et mur de clôture à préserver

2 FRONT DE RUE PRÉSENTANT UNE ALTERNANCE DE BÂTI À L'ALIGNEMENT SUR RUE ET EN RETRAIT

CONSTRUCTION NOUVELLE
Gabarit cohérent avec le bâti environnant
Implantation à l'alignement sur rue
Hauteur des lignes d'égout et de faîtage comprise entre la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions les plus proches.



Lorsque la construction nouvelle n'est pas implantée d'une limite séparative à l'autre, la continuité du front bâti sur rue est assurée par un mur de clôture.

Bandes de constructibilité

Règle

Sur les emprises des parcelles situées dans le centre ancien, l'implantation des constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants sont réalisées dans une bande de 20 m de profondeur à partir de l'emprise publique.

Dans les îlots repérés sur le Plan de protection et de mise en valeur – Secteurs urbanisés, l'implantation des constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants sont réalisées dans une bande de 25 m de profondeur à partir de l'emprise publique.

Sur les emprises des parcelles situées à l'arrière des remparts repérés sur le Plan de protection et de mise en valeur – Secteurs urbanisés, l'implantation de nouvelles constructions est interdite à l'exclusion des abris de jardins de taille restreinte.

Les extensions du bâti existant sont autorisées sous réserve de respecter un recul non aedificandi de 5m à partir des remparts. Cette bande de recul reste perméable pour ne pas nuire à la conservation du mur d'enceinte.

Tout mur pignon a une hauteur inférieure à celle des remparts les plus proches. La hauteur des égouts des toitures des extensions et surélévations réalisées dans les jardins derrière les remparts ne dépassent pas la hauteur de ces remparts. Aucune baie n'est admise à une hauteur supérieure à celle des remparts les plus proches.

II.1.d. Conserver et mettre en valeur les caractères spécifiques des faubourgs

Les faubourgs (faubourgs de Chartres, faubourgs du Puits des champs, faubourg d'Etampes et faubourg Grouteau) ont conservé leurs caractéristiques héritées du début du 19ème siècle avec des rues bordées d'un bâti rural (fermes et maisons de maraîchers) alternant avec un bâti plus urbain (maisons de ville, villas et pavillons).

Les villas et pavillons introduisent une rupture dans la forme urbaine par leur mode d'implantation dans le parcellaire qui est en retrait de l'alignement sur rue. Des fronts de rue homogènes se sont ainsi formés. Ils se trouvent en différents lieux, principalement près de la gare et de la voie ferrée (ex : rue Champfleury, avenue de Paris) mais également au sud de la ville. Dans tous les cas, une continuité sur rue est assurée soit par un mur haut ou un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.

Règle

Les constructions nouvelles, l'extension ou la surélévation du bâti existant sont autorisées sous réserve que le projet ne dénature pas le front bâti dans lequel elles s'insèrent ou l'architecture en place, qu'il ne remette pas en cause sa qualité architecturale et urbaine de ce front bâti. Leur implantation doit respecter l'ensemble des règles décrites au paragraphe II.1.d.

Les constructions nouvelles, extensions ou surélévations reprennent les caractéristiques architecturales du front bâti dans lequel elles s'insèrent, volumétrie, composition des façades, rythmes et proportions des baies, dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente. Elles reprennent les règles architecturales décrites au paragraphe « Principes applicables aux constructions neuves II.2.h.

Les extensions et surélévations peuvent également jouer sur les contrastes de volumétrie afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine de qualité clairement identifiable.

Les façades arrières et les façades sur rue sont traitées avec le même soin.

On privilégie les extensions aux surélévations.

Illustration



Exemples de fronts de rue des faubourgs. Ils se caractérisent par l'alternance d'une implantation du bâti à l'alignement sur rue ou en retrait avec un mur de clôture qui assure la continuité sur rue. Parfois l'ensemble du bâti peut être en retrait.

L'extension et la surélévation du bâti existant

Règle

Extension du bâti existant :

Les extensions du bâti existant sont autorisées sur l'arrière sous réserve :

- de ne pas générer d'avancées sur la cour;
- d'être en continuité du front bâti arrière par une implantation dans une bande d'alignement comprise entre les alignements des constructions les plus proches sur le front de rue;
- de s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante, la hauteur maximale admise au faîtage est celle de l'égout de la construction existante.

Les extensions latérales du bâti existant sont autorisées si elles s'inscrivent dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante et préservent les vues vers le jardin situé à l'arrière. La hauteur maximale admise au faîtage est comprise dans une bande d'alignement comprise entre les hauteurs des faîtages des constructions les plus proches sur le front de rue.

Surélévation du bâti existant :

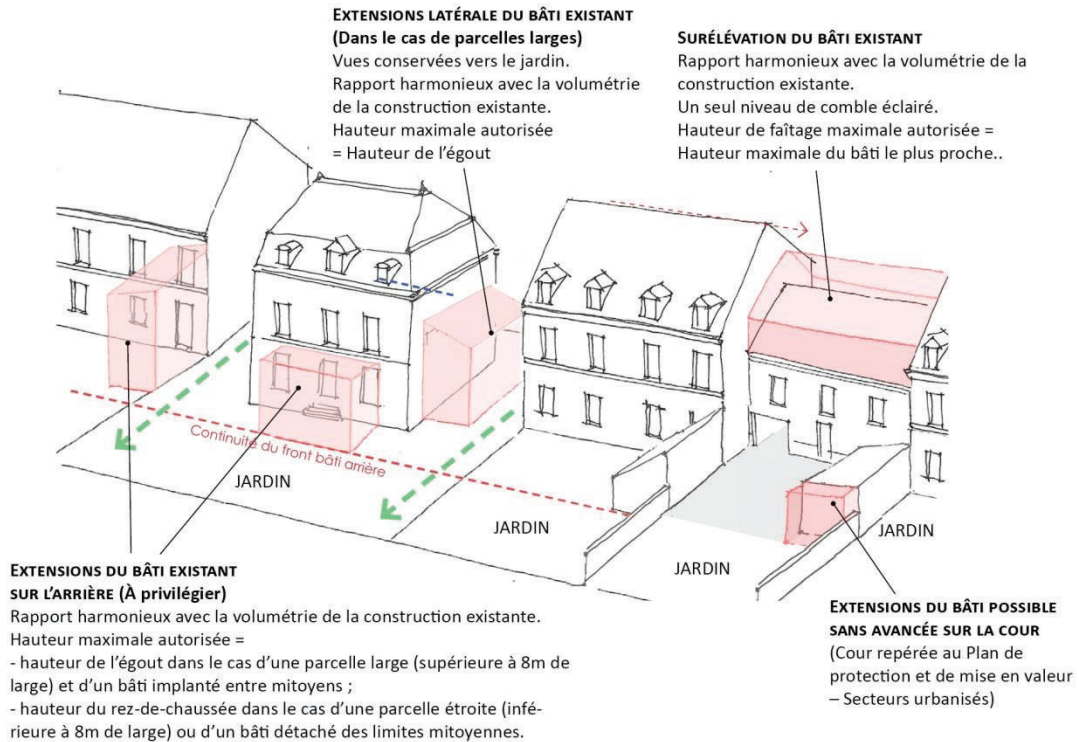
La toiture du bâti ne peut abriter qu'un seul niveau de comble éclairé. La hauteur maximale du faîtage est celle du bâti ancien contigu.

On privilégie des volumes de couverture présentant des formes traditionnelles : à deux pentes (entre 40 et 60°) éventuellement à brisis et terrasson sur un bâti du 19^e ou 20^e siècle. L'emploi de toiture terrasse ou à faible pente est envisageable dans les cas où il s'avère nécessaire d'assurer des transitions entre les différents volumes dans le but d'améliorer la lecture du paysage urbain.

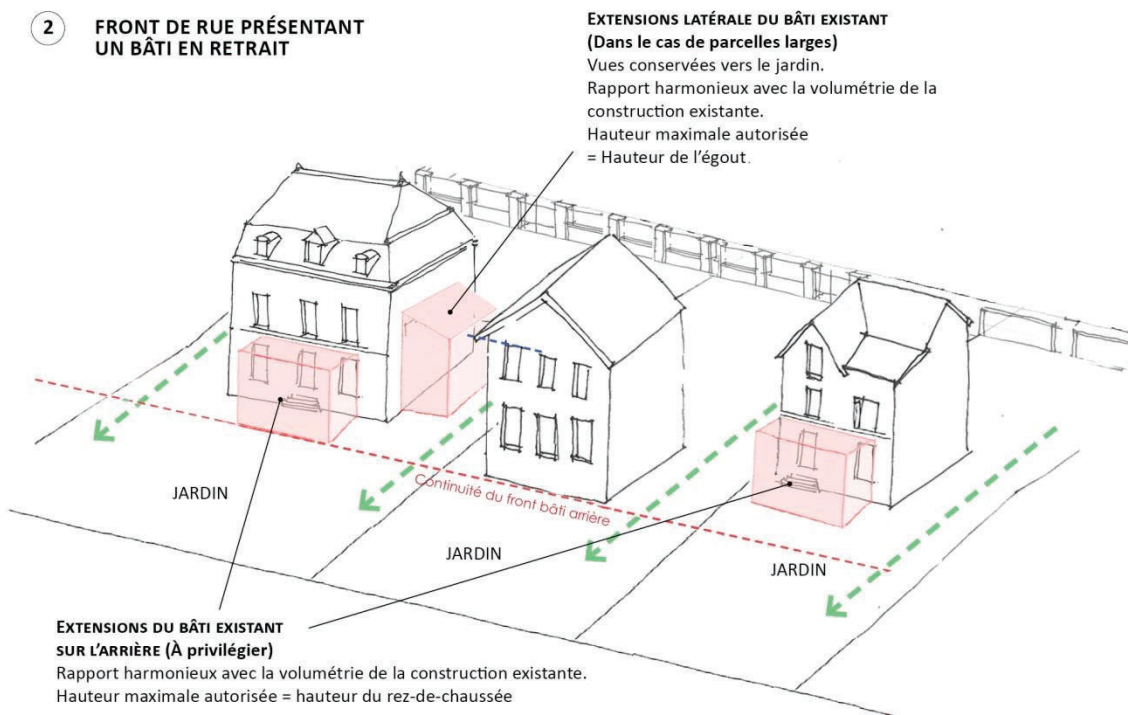
Illustration

LES FAUBOURGS

1 FRONT DE RUE PRÉSENTANT UNE ALTERNANCE DE BÂTI À L'ALIGNEMENT SUR RUE ET EN RETRAIT



2 FRONT DE RUE PRÉSENTANT UN BÂTI EN RETRAIT



L'insertion des constructions nouvelles

Règle

Tout bâtiment nouveau est conçu comme un élément participant à la définition d'une composition d'ensemble d'une rue, d'une place ou d'un îlot. Ainsi, l'autorisation de construire est refusée si la construction, par son architecture, sa dimension ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au paysage des fronts de rues des faubourgs. Une construction nouvelle doit donc respecter les principes de composition du front de rue dans lequel elle s'insère en prenant en considération le mode d'implantation des constructions les plus proches sur ce front de rue.

L'insertion d'une construction nouvelle dans un front de rue s'effectue:

- soit en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite de voie ou d'emprise publique (illustration 1);
- soit en retrait par rapport à l'emprise publique et dans ce cas dans une bande d'alignement comprise entre les alignements des constructions les plus proches sur le front de rue. La continuité du front bâti est alors assurée par un mur de clôture (illustration 2);

L'implantation d'une construction nouvelle s'effectue:

- soit d'une limite séparative à l'autre ou adossée sur l'une des limites séparatives et dans ce cas la continuité du front bâti est assurée par un mur de clôture (illustration 1);
- soit en retrait des limites séparatives et dans ce cas la continuité du front bâti est assurée par un mur de clôture (illustration 2).

Dans le cas des fronts de rue homogènes présentant un bâti en retrait, l'implantation devra se faire obligatoirement en retrait par rapport à l'emprise publique et en retrait des limites séparatives (illustration 2).

Les dispositions des murs de clôture sont conformes à l'article « Murs de clôture, portails et portillons ».

Les constructions nouvelles sur cour sont obligatoirement en continuité du front bâti existant sur cour par une implantation dans une bande d'alignement comprise entre les alignements des constructions les plus proches sur le front de rue.

L'implantation de constructions nouvelles autour des cours ouvertes ou fermées sont autorisées sous réserve qu'elles suivent le principe de composition du lieu en respectant:

- le caractère de la cour ouverte sur la rue en conservant sur au moins un des côtés un mur avec portail à l'alignement sur rue;
- le caractère fermé de la cour en conservant sur la rue un front bâti continu. Un porche assimilé à un portail ou à une porte cochère peut être ménagé à rez-de-chaussée pour accéder à la cour.

En cas de regroupement de parcelles, ou d'opération d'ensemble, on veille à conserver une lecture du parcellaire ancien : lisibilité en façade et en couverture sur rue en reprenant et affirmant le rythme du découpage parcellaire préexistant.

La toiture du bâti n'abrite qu'un seul niveau de comble éclairé.

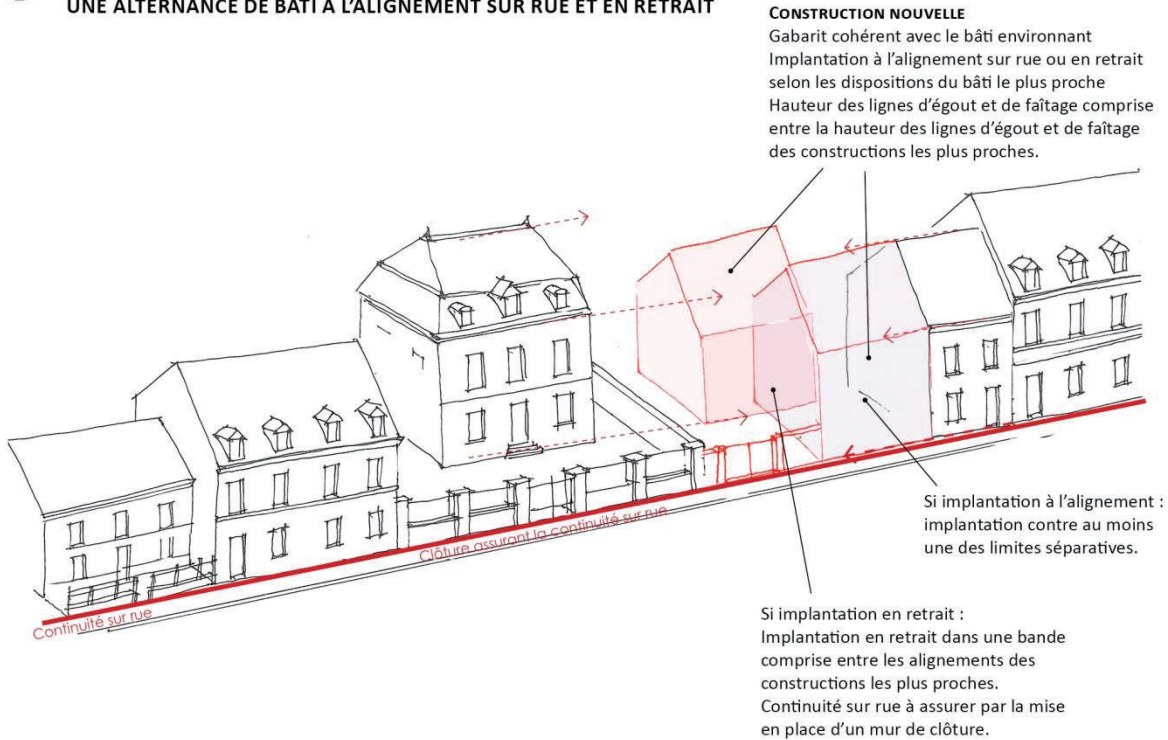
Les volumes de couverture présentent des formes traditionnelles : à deux pentes (entre 35° et 50°) ou à brisis et terrasse. L'emploi de toiture terrasse (notamment végétalisées) ou à faible pente est envisageable dans les cas où il s'avère nécessaire d'assurer des transitions entre les différents volumes ou dans le but d'améliorer la lecture du paysage urbain ou dans le cas de volumes arrières non visibles depuis l'espace public.

La hauteur des lignes d'égout et de faitage des constructions à édifier est comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faitage des constructions les plus proches sur le fronts de rue. Les constructions nouvelles reprennent les règles architecturales décrites au paragraphe « Principes applicables aux constructions nouvelles ».

Illustration

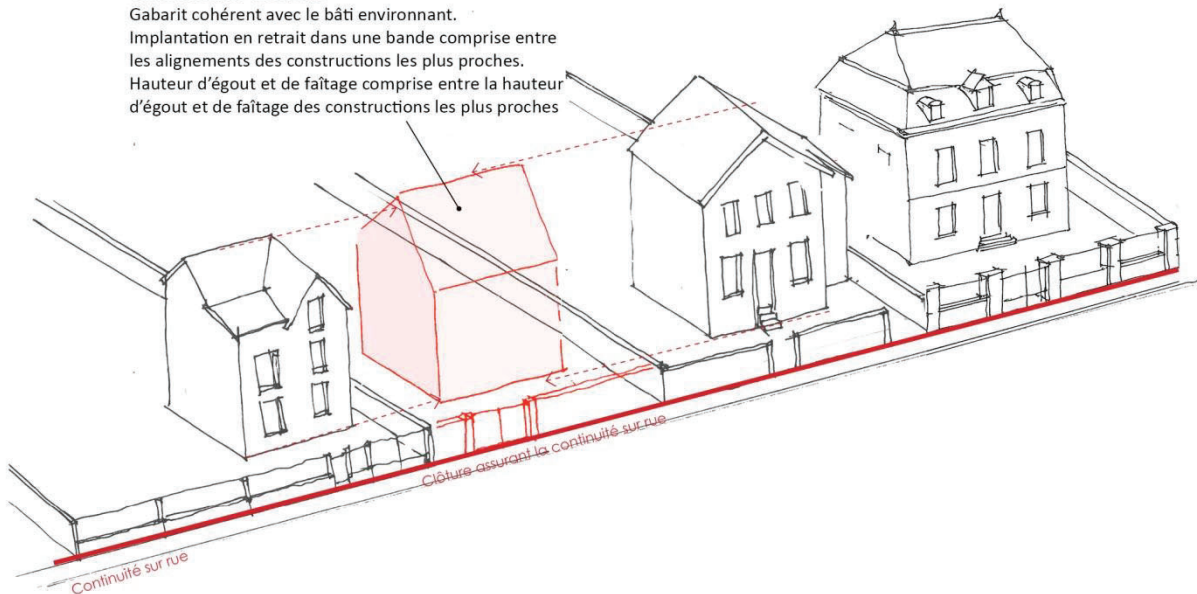
LES FAUBOURGS

1 FRONT DE RUE PRÉSENTANT UNE ALTERNANCE DE BÂTI À L'ALIGNEMENT SUR RUE ET EN RETRAIT



2 FRONT DE RUE PRÉSENTANT UN BÂTI EN RETRAIT

CONSTRUCTION NOUVELLE
Gabarit cohérent avec le bâti environnant.
Implantation en retrait dans une bande comprise entre
les alignements des constructions les plus proches.
Hauteur d'égout et de faitage comprise entre la hauteur
d'égout et de faitage des constructions les plus proches



II.1.e. Conserver et mettre en valeur les caractères spécifiques des hameaux

La structure des hameaux d'origine rurale est très caractéristique avec des modes récurrents d'implantation des constructions en relation avec des cours et intimement liées aux espaces cultivés.

Les fermes, selon leur implantation dans la parcelle et leur composition par rapport à l'espace public dégagent une cour ouverte ou fermée.

Le bâti des fermes à cour fermée présente généralement un corps d'habitation édifié à l'alignement sur rue, entre limites séparatives et différents corps de bâtiment liés à l'exploitation agricole se répartissant autour de la cour.

Pour la ferme à cour ouverte, différents modes de composition du bâti sont observables : corps de logis implanté perpendiculairement à la rue et dépendances construites en retour d'équerre au fond de la cour, ou inversement corps de logis implanté parallèlement à la rue en fond de cour.

Règle

Les constructions nouvelles, l'extension ou la surélévation du bâti existant sont autorisées sous réserve que le projet ne dénature pas le front bâti dans lequel elles s'insèrent ou l'architecture en place, qu'il ne remette pas en cause la qualité architecturale et urbaine de ce front bâti et qu'il ne porte pas atteinte au paysage.

Leur implantation doit respecter l'ensemble des règles décrites au paragraphe II.1.e.

Les constructions nouvelles, extensions ou surélévations reprennent les caractéristiques architecturales du front bâti dans lequel elles s'insèrent, volumétrie, composition des façades, rythmes et proportions des baies, dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente. Elles reprennent les règles architecturales décrites au paragraphe « Principes applicables aux constructions neuves II.2.h.

Les extensions et surélévations peuvent également jouer sur les contrastes de volumétrie afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine de qualité clairement identifiable.

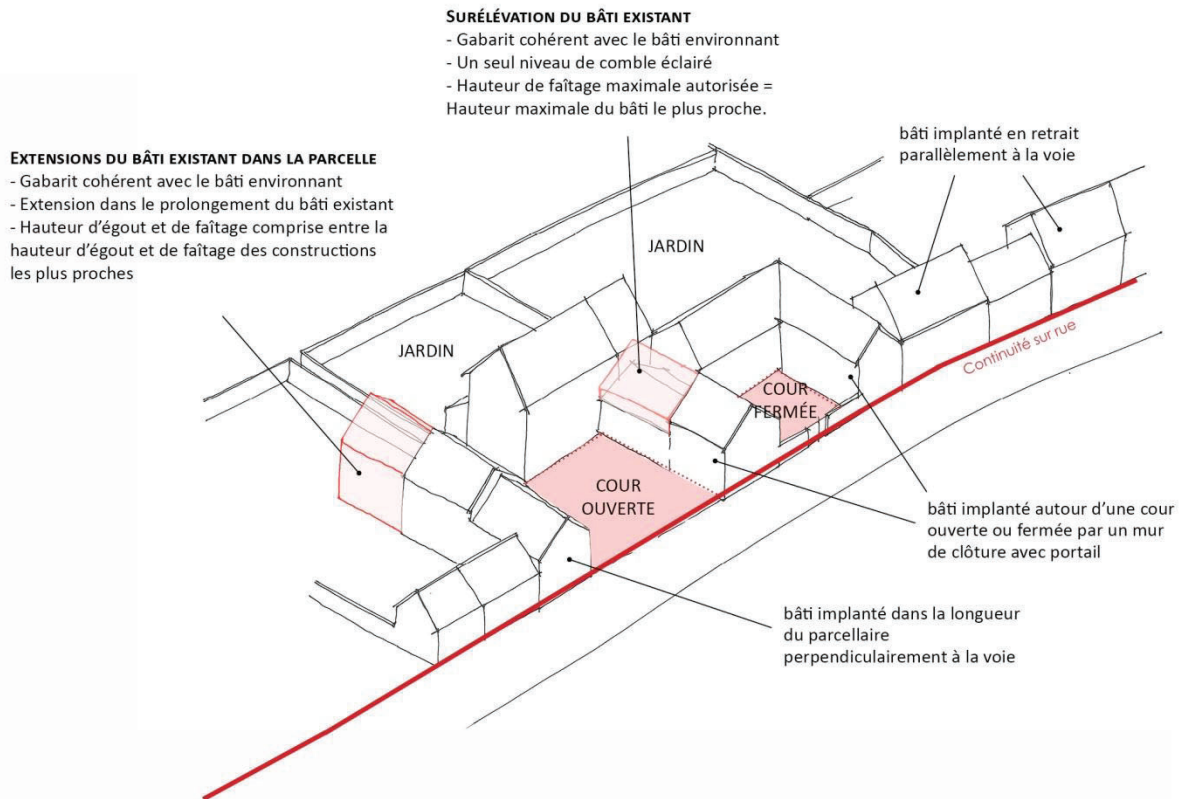
Les façades arrières et les façades sur rue sont traitées avec le même soin.

Illustration



Exemple du hameau de Rouillon, avec une implantation du bâti en relation avec des cours.

Illustration



L'insertion des constructions nouvelles

Règle

Une construction nouvelle doit respecter les principes de composition du front de rue dans lequel elle s'insère en prenant en considération le mode d'implantation des constructions les plus proches sur ce front de rue.

Les implantations de constructions nouvelles autour des cours ouvertes ou fermées des hameaux sont autorisées sous réserve qu'elles suivent le principe de composition du lieu :

- le caractère de la cour ouverte sur la rue, en conservant une ouverture sur la rue ;
- le caractère fermé de la cour en conservant sur la rue un front bâti continu. Un porche assimilé à un portail ou à une porte cochère, peut être ménagé pour accéder à la cour.

Les constructions nouvelles sont obligatoirement en continuité du front bâti sur cour par une implantation une bande d'alignement comprise entre les alignements des constructions les plus proches sur le front de rue. Dans les parcelles de jardin l'implantation des constructions nouvelles est réalisée en appui sur les limites parcellaires ou sur du bâti existant.

La hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions à édifier est comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions les plus proches sur le fronts de rue.

Les constructions nouvelles reprennent les règles architecturales décrites au paragraphe « Principes applicables aux constructions nouvelles ».

Le découpage des parcelles d'origine agricole et les opérations de lotissement aux abords des hameaux sont autorisés sous réserve de proposer une implantation des nouvelles constructions en continuité des formes rurales existantes.

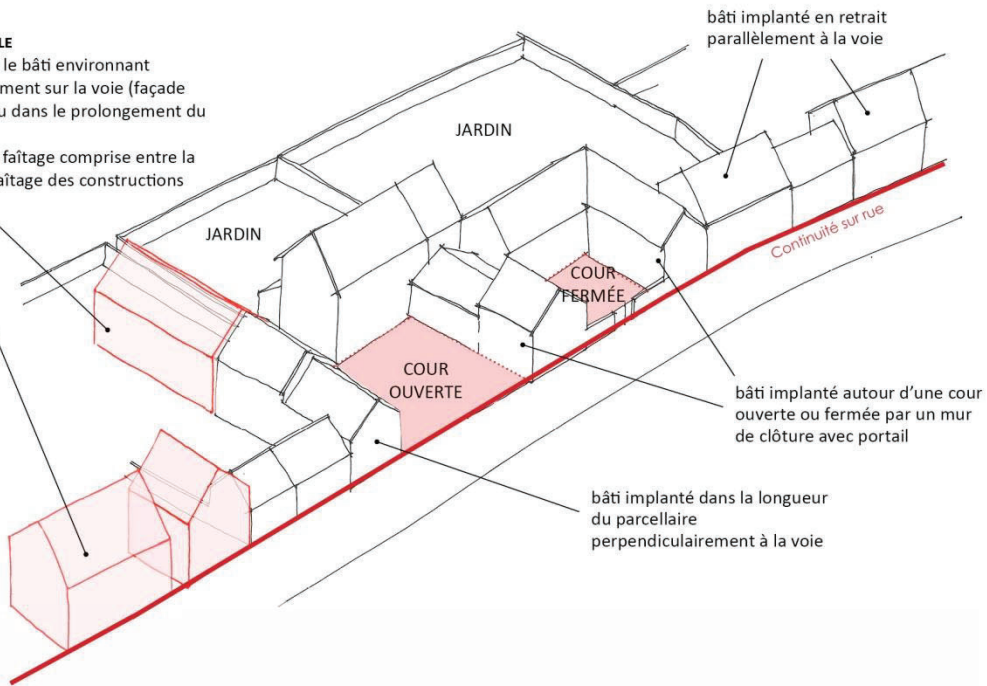
Les constructions annexes liées à l'activité agricole (locaux d'exploitation, hangars, etc...) sont édifiées :

- à proximité et dans la continuité des constructions existantes ;
- avec un gabarit et une hauteur similaires aux granges traditionnelles.

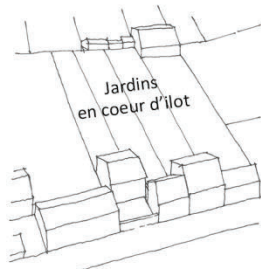
Illustration

CONSTRUCTION NOUVELLE

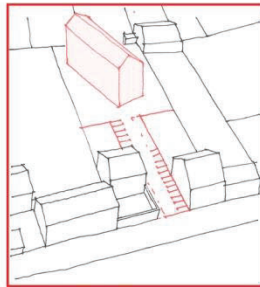
- Gabarit cohérent avec le bâti environnant
- Implantation à l'alignement sur la voie (façade principale ou pignon) ou dans le prolongement du bâti existant
- Hauteur d'égout et de faitage comprise entre la hauteur d'égout et de faitage des constructions les plus proches



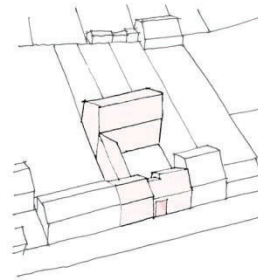
PRINCIPE D'IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES SUR LES PARCELLES



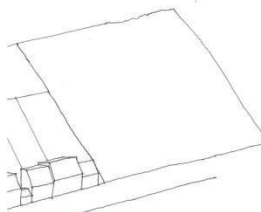
Situation existante
Bâti en front de rue implanté sur parcellaire occupé par des jardins en coeur d'îlot



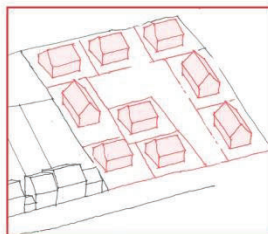
Exemple d'opération à proscrire
Suppression du bâti en front de rue, création d'une voie d'accès avec parking, regroupement de parcelles en coeur d'îlot et construction d'un immeuble collectif



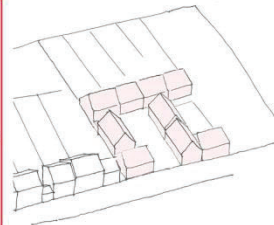
Exemple de proposition
Recomposition du bâti en front de rue en respectant le parcellaire ancien, l'implantation à l'alignement et entre mitoyens. Création d'un passage sous porche et construction d'un immeuble en appui sur les limites parcellaires



Situation existante
Grande parcelle non bâtie



Exemple d'opération à proscrire
Morcellement de la parcelle en plusieurs lots desservis par une voie en impasse. Développement d'un habitat individuel très consommateur en foncier.



Exemple de proposition
Prolongement du front bâti existant sur la rue et implantation des nouvelles constructions en continuité des formes existantes. Création d'une cour ouverte.

II.1.f. Maintenir et mettre en valeur les espaces publics

Les espaces publics sont des éléments essentiels du cadre de vie et de l'image de la ville. Le paysage urbain de Dourdan est marqué par une grande diversité d'espaces publics. Outre les voies de circulation qui structurent la ville, des espaces publics « majeurs » (places, boulevards...) remplissent d'autres fonctions urbaines. Par l'ancienneté de leur tracé et la qualité de leur traitement, de nombreux espaces publics constituent aujourd'hui un des aspects du patrimoine urbain de la ville de Dourdan et contribuent à son identité. C'est pourquoi, ils font partie intégrante de l'AVAP et de son règlement.

Deux axes d'orientation d'aménagement sont proposés :

- l'harmonisation de certains principes d'aménagement dans un tout unique et cohérent (mobilier urbain, plantations d'alignement...);
- la déclinaison de préconisations spécifiques, en fonction de l'origine plus ou moins ancienne de l'espace public et de la physionomie dégagée.

Les règles énoncées ci-après veillent donc à ce que tout projet d'espace public puisse prendre en considération la ville et son histoire. Les projets aptes à dialoguer avec l'histoire des lieux, sont encouragés au sein de l'AVAP.

Hiérarchiser et mettre en valeur le réseau viaire ancien

Règle

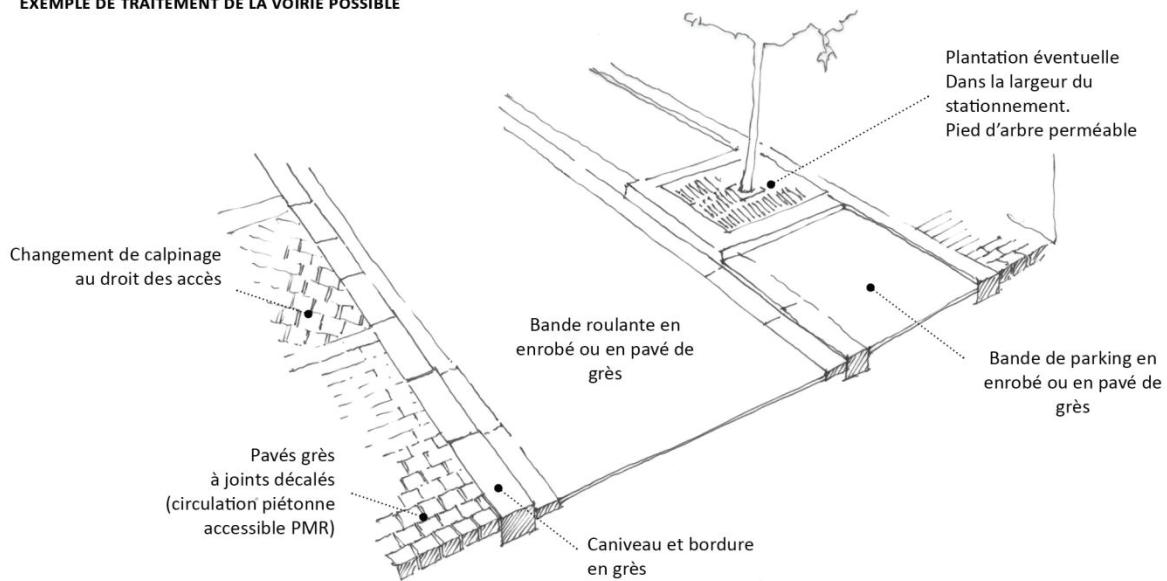
Généralités

L'aménagement des espaces publics urbains, création d'aires de stationnement, mise en œuvre de revêtements de sol, réseaux de distribution, installation de mobilier urbain support ou non d'éclairage public, plantations d'arbres, repose sur les principes suivants:

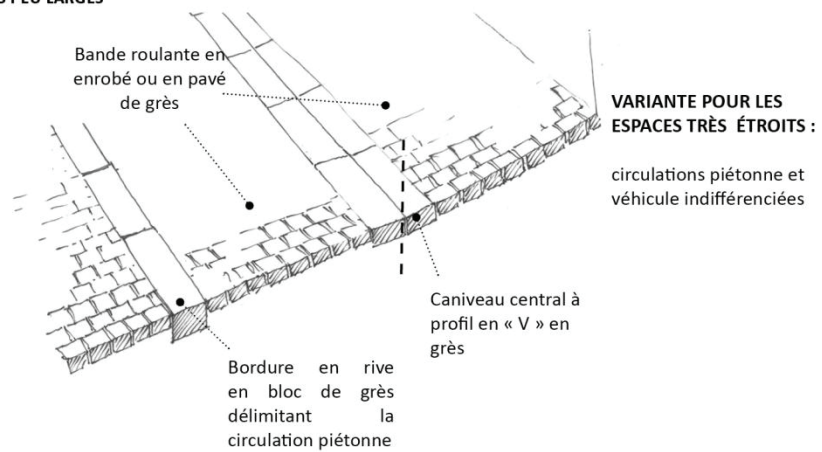
- se fonder sur les caractères spécifiques du paysage urbain constitué de sols possédant une topographie naturelle et de volumes construits possédant des gabarits, des rythmes, des façades particulières;
- se fonder sur la géométrie, les proportions et les échelles des lieux dictés par le bâti, le relief, les cours d'eau qui doivent s'imposer aux logiques d'usage routier;
- adapter les matériaux de revêtement de sols à la hiérarchie des espaces (espaces d'exception/espaces courants) et respecter une homogénéité de traitement des revêtements de sol en évitant de fragmenter l'espace public par la multiplicité des types de matériaux;
- respecter une sobriété des formes et l'unité de style du mobilier urbain, et éviter sa prolifération en limitant le nombre et en composant son implantation de façon à ne pas altérer les rythmes déterminés par les façades des fronts de rue;
- utiliser et mettre en valeur les éléments historiques encore présents sur le site comme par exemple les ouvrages liés à l'eau: fontaines, puits, etc.
- remettre en valeur les éléments de la géographie et notamment le passage de l'Orge et les vues sur les perspectives lointaines permettant de donner à comprendre le lien de Dourdan avec sa géographie.

Illustration

EXEMPLE DE TRAITEMENT DE LA VOIRIE POSSIBLE



PRINCIPES DE TRAITEMENT DES RUES ET RUELLES PEU LARGES



Règle

Sols

- Les revêtements de sols pavés anciens sont conservés mais peuvent faire l'objet d'un réaménagement (modification des profils, calepinage...).
- Retrouver les surfaces de pierre probablement recouvertes d'enrobé, à l'exception des chaussées circulées, afin de les réutiliser dans les projets d'aménagement.
- Favoriser les joints perméables.
- Privilégier l'usage du grès (y compris pour les bordures et caniveaux). L'usage de pavés autobloquants est proscrit.
- Rendre aussi discrets que possible les éléments dits techniques (tampons, avaloirs, panneaux, etc.). Ils seront positionnés, orientés et dimensionnés en cohérence avec le calepinage qui les entoure. S'il doit y avoir des avaloirs, leur matériau pourra être en cohérence avec les aménagements (par exemple en pierre sur un revêtement de sol pavé).
- S'il doit y avoir du stationnement, l'installer en « Lincoln » (en long). L'interrompre devant les éléments de patrimoine et au droit des points de vue majeurs.

Mobilier et réseaux

- Le mobilier urbain est homogène sur l'ensemble du centre ancien, (gamme de mobilier, matière, RAL)
- Privilégier le principe de luminaire en applique en façade lorsque la hauteur des façades s'y prête.
- Les réseaux électriques sont enfouis.

Lieux

- Les voies étroites adoptent des trottoirs abaissés ayant une vue maximale de 2cm au-dessus du niveau de voirie ou un profil en plateau (sans trottoir) afin de faciliter les déplacements des piétons. Dans ce cas, privilégier un caniveau central pavé afin de structurer la voie.
- Les axes commerçants sont aménagés de façon privilégiée selon le principe des zones de rencontre (régies comme tel par le Code de la route). Ils présentent une continuité de matériau et de niveau de façade à façade afin de valoriser l'accès des vitrines commerciales.

Illustration

Exemple de la place du Chariot pour laquelle une amélioration qualitative est préconisée



La photo aérienne 2011



Proposition schématique d'aménagement

Recommandations

Remettre en valeur les éléments de la géographie et notamment le passage de l'Orge et les vues sur les perspectives lointaines.

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, pourraient être mises en scène au moyen d'un parvis permettant de créer une espace de transition entre l'équipement et la place.

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 dourdannais.

Mettre en valeur les jardins publics

Règle

Le parc du Parterre et le parc Lejars-Rouillon sont des espaces publics emblématiques de Dourdan à préserver.

Tout aménagement, mise en œuvre de revêtements de sol, réseaux de distribution, installation de mobilier urbain support ou non d'éclairage public, plantations d'arbres, doit s'intégrer dans un projet d'aménagement global, dont le parti repose sur les principes suivants:

- respecter la structure originelle du parc et ses grandes composantes spatiales;
- respecter une homogénéité de traitement des revêtements de sol en évitant de fragmenter l'espace public par la multiplicité des types de matériaux;
- remettre en valeur les éléments de la géographie et notamment le passage de l'Orge et les vues sur les perspectives lointaines permettant de donner à comprendre le lien de Dourdan avec sa géographie;
- respecter une sobriété des formes et l'unité de style du mobilier urbain, et éviter sa prolifération en limitant le nombre et en composant son implantation.

Illustration



Le parc Lejars-Rouillon ci-dessus et le parc du Parterre ci-dessous sont les deux grands parcs emblématiques de la ville ayant une valeur patrimoniale.



Mettre en valeur les espaces publics plantés

Règle

Composer des structures végétales en rapport avec le motif paysager de l'espace public : mail planté, allée, perspective, arbre isolé sur une place.

Choisir les essences non seulement en fonction de l'ambiance recherchée et des attendus du développement durable (résistance aux maladies, besoin en arrosage, biodiversité, adaptation au climat,...) mais également en fonction du motif paysager de l'espace public (rythme de plantation, port, usages locaux, etc.).

Les alignements d'arbres repérés sur le Plan de protection et de mise en valeur -Secteurs urbanisés sont conservés et mis en valeur ou le cas échéant replantés dans une essence similaire ou présentant une volumétrie similaire.

Ménager au pied des arbres une surface plantée (vivaces, herbe, etc.) la plus grande possible afin de permettre les échanges entre le sol et l'atmosphère (air, eau, etc.).

Réaliser un diagnostic phytosanitaire et un plan de gestion des arbres repérés.

Améliorer l'accessibilité pour tous aux espaces publics

L'accessibilité de la ville aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite (PMR) est devenue une obligation. Au-delà de ces personnes, c'est bien l'utilisateur et l'ensemble de la population qui doit en bénéficier. Elle conditionne l'intégration, l'égalité des chances et la qualité de vie de ses citoyens et visiteurs.

À partir de la réflexion sur le handicap et l'accessibilité, il est possible de développer une vision globale sur la qualité de l'espace public de la ville tout en ayant une préoccupation patrimoniale sur ces espaces. Valoriser un trottoir, c'est certes lui accorder une largeur suffisante et donner ainsi à tous le droit à la libre circulation, au confort et à la sécurité mais c'est aussi repenser un matériau de sol et l'intégration du mobilier urbain.

Une réflexion peut aussi être conjointement menée sur la fréquentation des lieux, la densité des flux et la vitesse de leur débit (sorties d'écoles ou de spectacles), mais aussi sur les fonctions des activités riveraines empiétant sur l'espace public (étals, échoppes, terrasses de café ou de restaurant) afin de dimensionner au mieux les espaces de desserte piétonnière.

Règle

Les prescriptions techniques applicables à l'occasion de la réalisation de travaux sont définies dans l'arrêté du 15 janvier 2007.

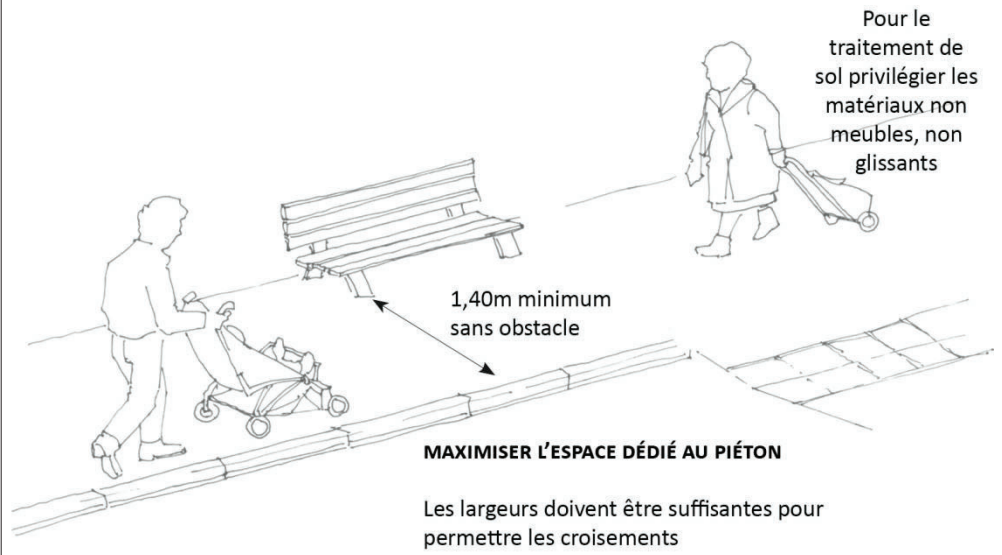
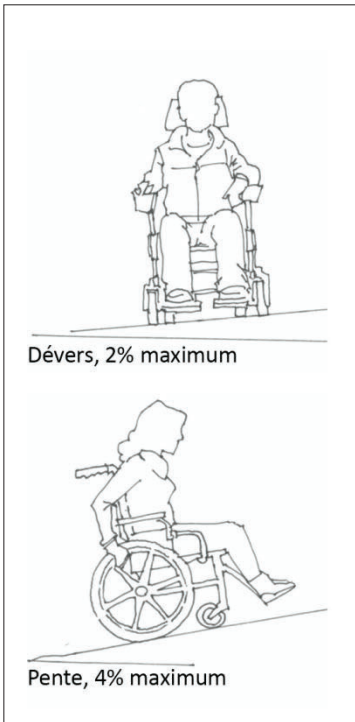
On opte pour une mise en œuvre des matériaux capables d'assurer les qualités d'usage, de sécurité et d'accessibilité : contrastes visuels, réduction du bruit urbain, réduction de la réverbération, planéité des joints, glissance, profils en travers et ruptures de niveaux, marquages.

Les aménagements de voirie cherchent notamment à :

- hiérarchiser le réseau afin de permettre des usages multiples (véhicules individuels, transports en commun, piétons, cyclistes) ;
- résorber les discontinuités des trottoirs et des pistes cyclables (pistes pratiquées par les fauteuils roulants) ;
- résorber les revêtements de trottoirs vétustes ou accidentés ;
- garder le principe d'une continuité des trottoirs et de leurs délimitations ;
- s'appuyer sur le réseau en place afin de déterminer des itinéraires prioritaires accessibles vers les principaux équipements des quartiers desservis.

L'espace dédié aux piétons est maximisé.

Illustration



II.1.g. Intégrer le développement durable dans les aménagements urbains

Renforcer la place du végétal et de la biodiversité

La défense d'une certaine biodiversité repose en grande partie sur les supports végétaux qui apportent, refuge, nourriture et permettent la reproduction et la nidification. Les espaces naturels, fourrés, haies bocagères, boisements et autre ripisylve constituent des éléments à très forte valeur environnementale et paysagère, ils représentent un enjeu majeur de préservation.

Les recherches récentes montrent la grande importance d'une diversité végétale tant du point de vue des espèces et des essences que du point de vue de la taille des sujets.

La juxtaposition de végétaux selon plusieurs strates végétales complémentaires constitue le meilleur moyen pour le maintien et le développement de la faune locale.

Les espaces de fleurissement, souvent de petite dimension, présentent une concentration importante d'essences horticoles sur une seule strate herbacée et subissent des interventions fréquentes. Les alignements d'arbres quant à eux se concentrent sur une unique strate arborée .

Règle

Dans les aménagements urbains, on choisit des essences dites « locales », rustiques bien adaptées au milieu et à l'écosystème local, qu'elles soient natives ou naturalisées. Seules les essences considérées comme invasives sont à proscrire (par exemple l'ailante, la renouée du Japon, etc.).

Garantir de bonnes conditions de plantation et de développement en réalisant de grandes fosses. En milieu urbain, il est préférable de réaliser des fosses linéaires continues pour les arbres plantés en alignement afin d'obtenir un volume important de sol, sans imperméabiliser la surface de la fosse au pied des végétaux.

Adapter la gestion du végétal existant au motif paysager de l'espace public : taille et densité seront choisies en fonction des gabarits bâtis environnants, d'une perspective à mettre en valeur. Lors de projets de plantation, penser la gestion du végétal dès la phase de conception.

Illustration

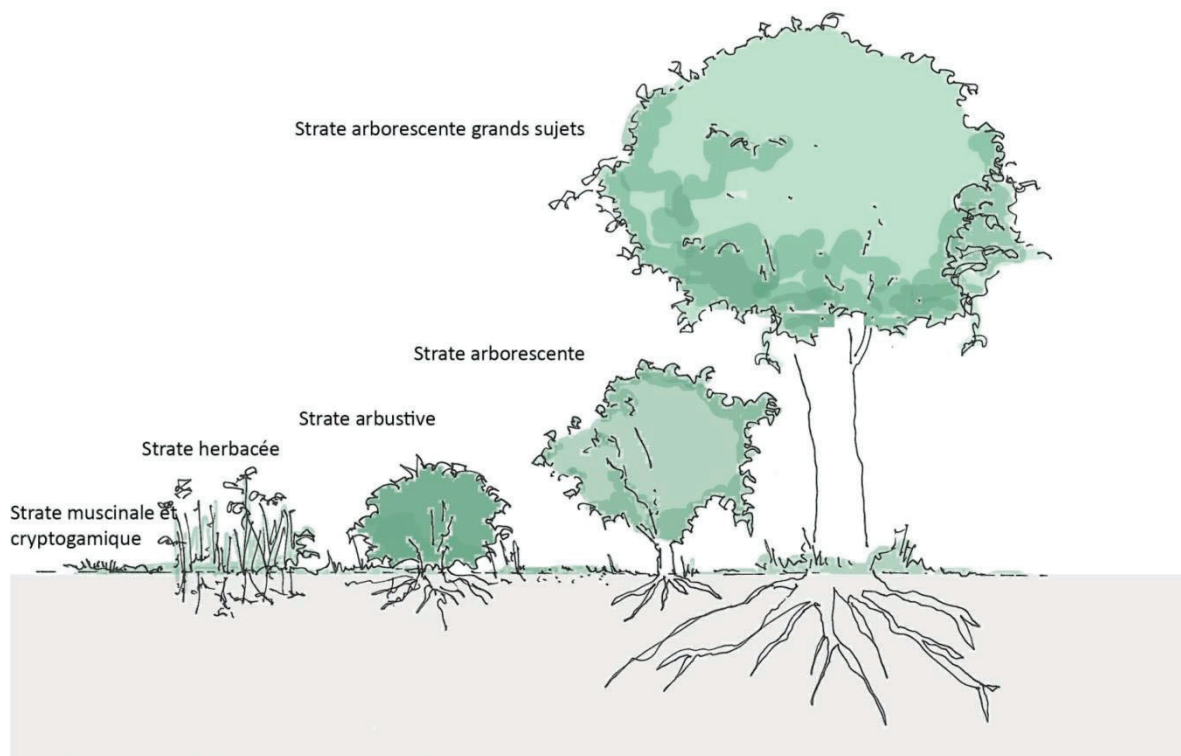


SCHÉMA DES DIFFÉRENTES STRATES VÉGÉTALES POUVANT SERVIR DE REFUGE POUR LA FAUNE LOCALE



Recommandations

Dans le choix des végétaux on peut chercher à établir plusieurs strates végétales complémentaires. On recommande de ne pas utiliser de produits pesticides ou herbicides qui sont la cause d'une grande partie de la pollution des sols et des eaux.

Le volume des fosses de plantation doit être supérieur à 12 m³/arbre sur une profondeur de 1 à 1,2 m pour les arbres de grand développement, et de 9 m³/arbre minimum pour les arbres de petit développement.

Entretien des mares

Les mares des plateaux sont des affleurements de la nappe phréatique ou des bassins de rétention des eaux pluviales. Elles étaient le motif de l'installation des fermes et des hameaux sur les plateaux.

Elles étaient alors un lieu de la vie sociale important dans les hameaux. Elles servaient pour abreuver les animaux, de réservoir d'eau pour lutter contre les incendies, de bassin de rétention pour les eaux pluviales des fermes. Les mares portent le sens de l'origine même de l'implantation humaine sur le plateau et ont de ce fait une valeur patrimoniale. L'espace de la mare porte également une valeur paysagère forte en contraste avec les paysages ouverts de plateau. D'autre part elles ont également une valeur écologique importante avec la présence d'une faune et d'une flore spécifique.

Règle

Il est interdit de remblayer les mares des hameaux et des fermes repérées sur les "Plans de protection et de mise en valeur " et situées sur le domaine public ou le domaine privé.

Les mares seront entretenues. Le nettoyage du fond de la mare, afin d'enlever la vase sans abîmer la couche d'argile, est obligatoire. L'entretien des plantations existantes sur les bords de la mare et dans la mare est obligatoire. Les parties mortes de végétation devront être retirées.

Tous les ouvrages anciens liés à la constitution de la mare (berges minérales, petits ouvrages) seront conservés et maintenus en bon état ou restaurés à l'identique ou dans les formes et matériaux similaires, le plus proche possible de leur état originel. Leur destruction est interdite.

Illustration

Recommandations :

Entretien des mares

L'envasement de la mare

L'entretien peut se faire par curage mécanique ou manuel ou par une aspiration mécanique afin d'enlever la vase sans toucher la couche d'argile.

L'entretien des plantations

Il est important de trouver un équilibre entre les différentes espèces tant arborées, qu'arbustives, que des plantes flottantes et immergées.

Les actions d'aménagement

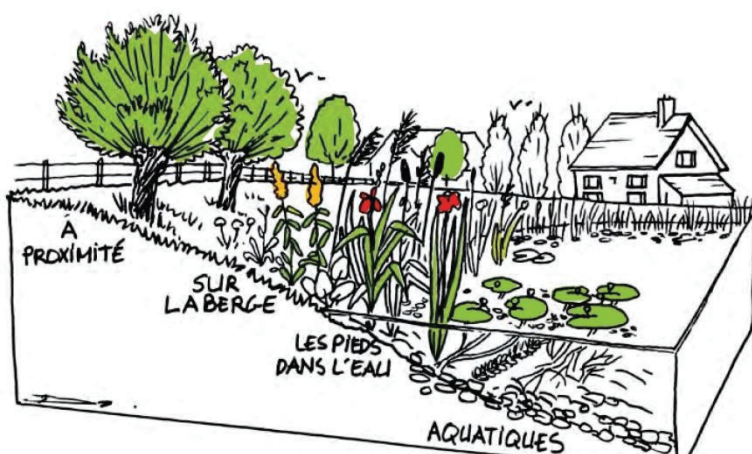
Les plantations

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 verticales et horizontales

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

Les berges à pente douce sont préconisées, lorsque cela est possible. Elles facilitent l'accès à l'eau, elles permettent la plantation d'espaces herbacées sur les risbermes (voir schéma ci-dessous).



Fascines de saule pour le maintien des berges

Extrait du guide Eco-Jardin publié par le PNR de la vallée de Chevreuse

Limiter l'imperméabilisation des sols

En milieu urbain surtout, les sols font l'objet d'aménagements qui ont souvent pour effet de les imperméabiliser.

Recouvert, le sol ne peut plus remplir ses fonctions naturelles, ce qui a des incidences sur le cycle de l'eau (risques accrus d'inondation, pollution des nappes phréatiques et des cours d'eau, augmentation des coûts d'assainissement...) et procure des effets négatifs sur l'environnement. L'artificialisation des sols s'accompagne également d'une fragmentation et d'un cloisonnement des milieux naturels, défavorables à de nombreuses espèces.

La maîtrise, voire la réduction, de l'imperméabilisation des sols dans les espaces urbanisés est un objectif crucial pour réduire la vulnérabilité des milieux urbains aux effets des changements climatiques en cours et à venir (en particulier effet îlot de chaleur urbain et risque inondation accru). Cet enjeu est aussi à concilier et à articuler avec le renforcement de la présence de la nature en ville.

Règle

Dans tout projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales est prise en compte.

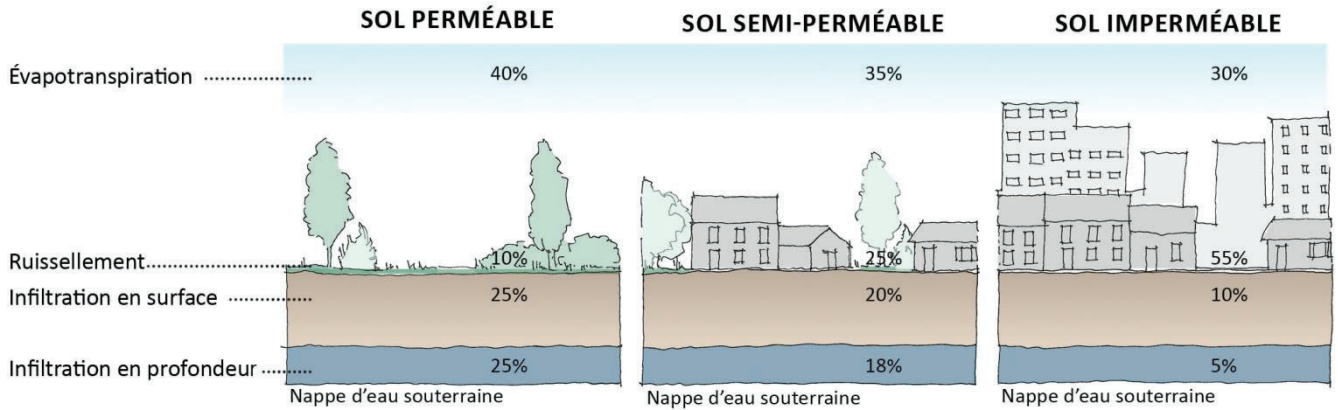
On veille à limiter l'imperméabilisation des sols pour ne pas aggraver le risque d'inondation. On réduit le rejet vers les réseaux d'assainissement en favorisant une infiltration directe ou alors un stockage temporaire pour une restitution étalée dans le temps.

On choisit des matériaux durables et une mise en œuvre respectueuse de l'environnement, notamment on veille à la proximité de la provenance des matériaux, leur durabilité, et le coût d'entretien.

On envisage autant que possible la dépose repose en réutilisation des dispositifs anciens.

On se réfère aux règles du paragraphe « Traitement des sols aux abords du bâti ».

Illustration



PAVÉ + JOINTS DE TERRE ET CHAUX
 PERMÉABILITÉ = 30%



REVÊTEMENT DE TYPE EVERGREEN
 PERMÉABILITÉ = 70%



TERRE + GRAVIER
 PERMÉABILITÉ = 90%

Recommandations

Dans le choix des matériaux infiltrants, les enrobés drainants, bétons poreux... constituent une alternative relativement récente aux matériaux traditionnels. Il convient néanmoins de rappeler que les pratiques de calepinage de pavés posés sur lit de sable et avec des joints sable ou en joint terre permettent une bonne perméabilité des sols. Ce dispositif est à favoriser au moins en pied de façade afin d'assurer la perméance et ne pas aggraver les problèmes d'humidité en pied de mur des façades et/ou dans les caves.

Adapter la ville au changement climatique en limitant les îlots de chaleur

La présence du végétal en cœur d'îlot a un impact important sur l'ambiance urbaine et sur son confort tout au long de l'année. Le végétal apporte des possibilités de rafraîchissement grâce à l'ombrage et à l'évapotranspiration des abords de la construction.

La qualité d'implantation et le choix d'essences adaptées peuvent fortement influencer sur le confort d'habiter.

L'implantation des végétaux nécessite un bon compromis entre la hauteur, la distance d'implantation et l'adaptation de l'essence à l'environnement et aux sols.

Ceci permet de bénéficier :

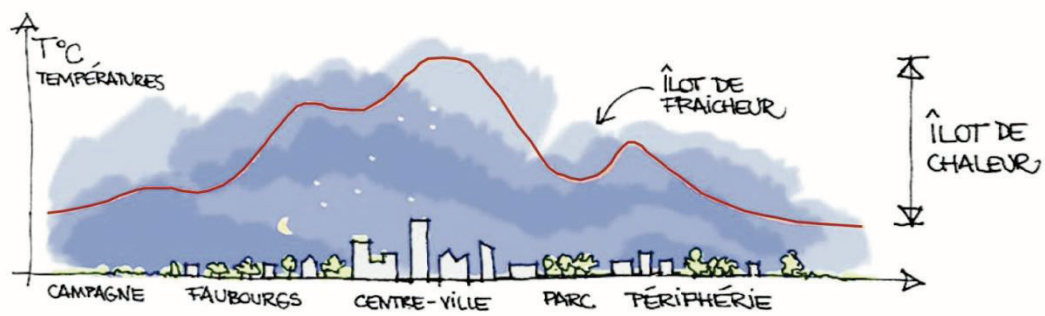
- d'un ensoleillement suffisant dans l'habitation en hiver tout en limitant les surchauffes en été ;
- d'un rafraîchissement efficace des abords et de l'habitation ;
- d'une évaporation de l'eau à travers le feuillage permettant de rafraîchir l'air ambiant ;
- d'une filtration et d'une fixation des poussières, sources d'allergies.

Règle

Dans les cœurs d'îlot, les espaces libres sont traités en pleine terre. Les surfaces minérales sont traitées préférentiellement en matériaux de teintes claires afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

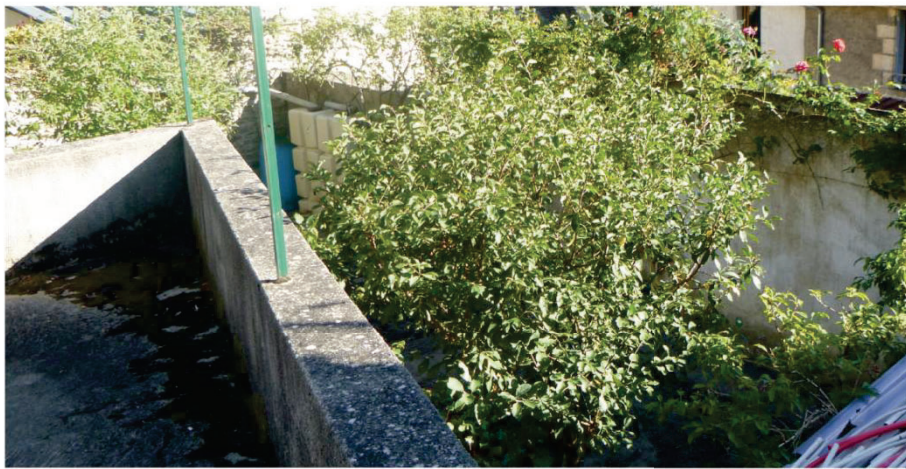
Sauf impossibilité technique ou dans le cas de surfaces trop restreintes, les végétaux sont plantés en pleine terre.

Illustration

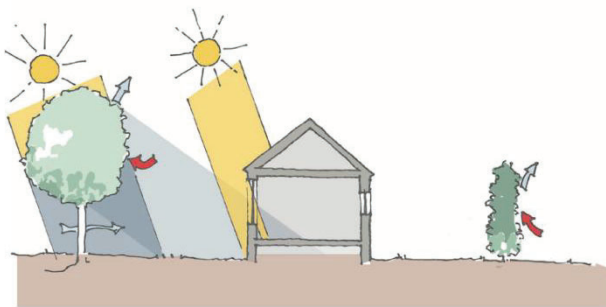


ÎLOT DE CHALEUR

Élévation localisées des températures enregistrées en milieu urbain par rapport aux zones rurales ou forestières voisines

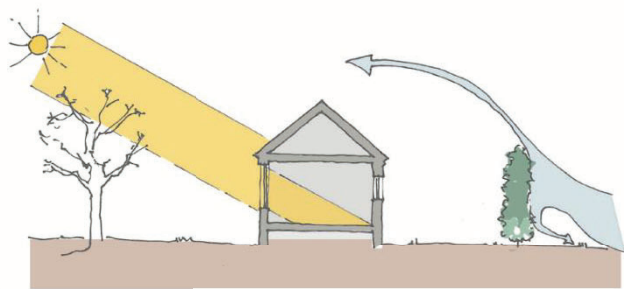


La présence du végétal dans en cœur d'îlot permet de réduire les îlots de chaleur



SITUATION D'ENSOLEILLEMENT EN ÉTÉ

La végétation joue le rôle de masque empêchant les surchauffes estivales



SITUATION D'ENSOLEILLEMENT ET DE VENT EN HIVER

La végétation fait barrière contre le vents. Les arbres caduques permettent l'ensoleillement de l'intérieur du bâti.

Gérer les ressources naturelles en améliorant la gestion de l'eau : puits, fontaines et citernes

Les puits : Avant l'arrivée de l'eau courante, l'essentiel de l'approvisionnement en eau se faisait à partir de puits à margelle, dont certains ont ensuite été équipés de pompes à main pour faciliter le puisage. De nombreux exemples sont encore visibles dans la ville dont un puits couvert, situé à l'angle de la rue Lebrun et de l'Avenue de Châteaudun. De nombreuses cours ayant conservé leurs sols d'origine portent les traces de l'emplacement d'un ancien puits.

Les citernes : Un autre moyen de fourniture d'eau se faisait au moyen de citernes enterrées, stockant les eaux pluviales recueillies à partir de la toiture des constructions. Il existe aujourd'hui des solutions modernes permettant la récupération et le stockage des eaux de pluies, soit par citerne aérienne ou hors sol soit par citerne enterrée ou installée dans le sous-sol. Le puisage des eaux souterraines ou la récupération des eaux de pluie présentent aujourd'hui plusieurs avantages :

- la réduction de la consommation d'eau pour l'arrosage ou le lavage des sols,
- le recyclage local des eaux et la suppression de son traitement par les stations d'épuration.
- la rétention temporaire des eaux pluviales sur la parcelle, réduisant ainsi la saturation des réseaux publics et les risques d'inondations et de pollution des cours d'eau.

Règle

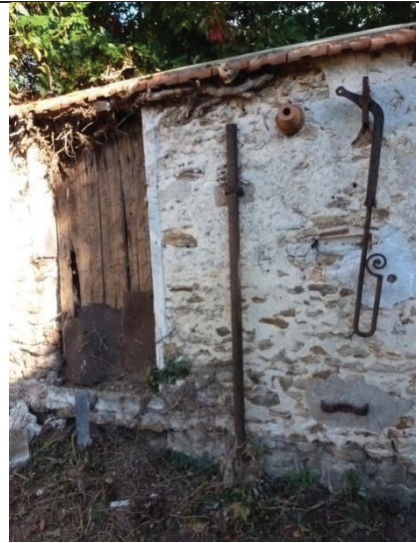
L'ensemble des dispositifs anciens existants de captage ou de stockage des eaux tels que puits, puisards, fontaines, citerne, aqueduc, pompes, etc. ainsi que tous les ouvrages liés à leur usage, doivent être conservés dans leur intégralité et mis en valeur ou restitués.

L'installation de citernes aériennes devra respecter les principes suivants :

- l'installation de la citerne sur l'arrière des parcelles est réalisée sur un emplacement non visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, une structure permettant le recouvrement végétal de la citerne est requis;
- les chutes ou descentes d'eaux pluviales en PVC sont interdites.

Illustration

Amélioration de la gestion de l'eau



Rue Lebrun Av de Chateaudun

Puits conservé dans un jardin

Vestiges d'une ancienne pompe à eau

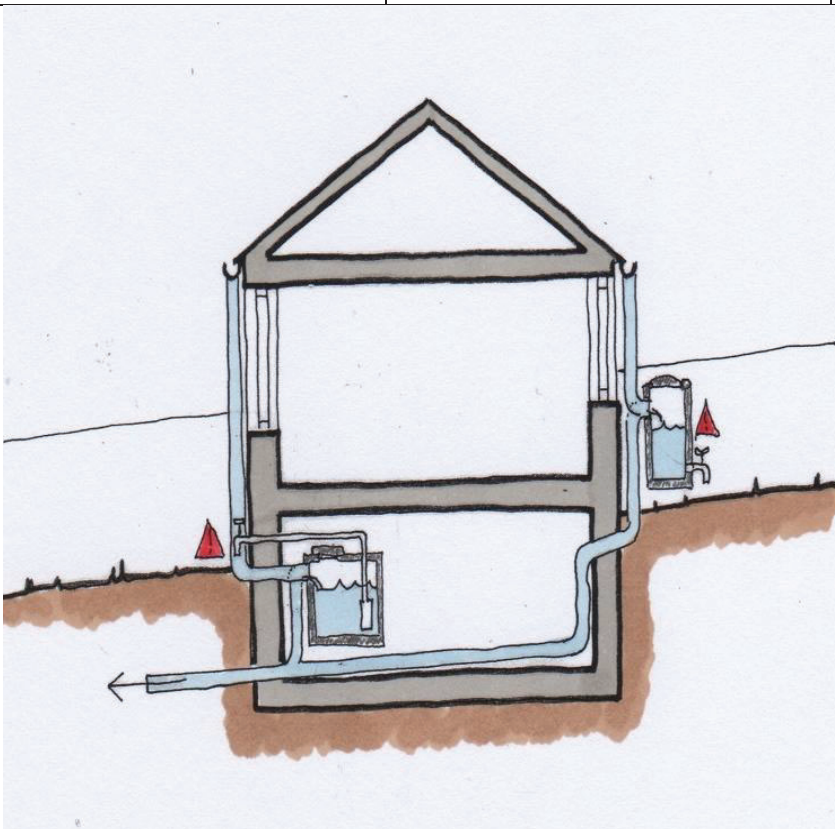


Schéma de principe de systèmes de récupération d'eau de pluie :

A gauche : cuve enterrée ou en sous sol nécessitant une pompe manuelle ou électrique

A droite : cuve extérieure à poser ou à fixer au mur avec robinet de puisage. Un système de trop plein renvoie si besoin les eaux excédentes dans une tranchée ou noue de rétention/infiltration

Adapter le matériel d'éclairage au paysage urbain et aux économies d'énergie

L'éclairage artificiel nocturne est de plus en plus présent dans les paysages urbains, voire même ruraux. Les tendances récentes ont poussé à une augmentation de l'intensité lumineuse des éclairages avec de nombreuses conséquences énergétiques et environnementales, mais aussi sur le paysage urbain.

Effets de la pollution lumineuse sur la facture énergétique:

Vitrines, lampadaires, signalétiques, l'éclairage urbain sont particulièrement énergivores et la facture pèse aussi bien sur la collectivité que sur l'environnement.

Ainsi, l'éclairage public pèse sur 40% de la facture moyenne d'électricité des villes. En revanche, son amélioration présente un retour sur investissement très rapide : entre 3 et 5 ans (contre 15 ans en moyenne pour l'isolation).

Effets de la pollution lumineuse sur la faune:

La trop forte intensité de l'éclairage perturbe également la vie et la reproduction des espèces animales avec des conséquences sur le maintien de la chaîne alimentaire naturelle. Pour les populations d'insectes nocturnes et pollinisateurs, par exemple, le « sur-éclairage » des espaces publics et naturels représente, après les pesticides, la première cause de mortalité.

Règle

Tenir compte de la nature du paysage urbain et de son ambiance pour définir le projet d'éclairage.

Hiérarchiser les éléments à mettre en valeur à travers l'éclairage et distinguer les monuments des immeubles.

Définir les couleurs de lumière en fonction de l'ambiance recherchée.

Harmoniser les luminaires et utiliser des équipements les plus discrets possibles.

Planter les potences sur les façades en fonction de l'emplacement des fenêtres et de la qualité des décors.

Ancrer ces appareillages dans les lits des joints et non dans la pierre, la réparation étant plus aisée lors de la dépose des appareils.

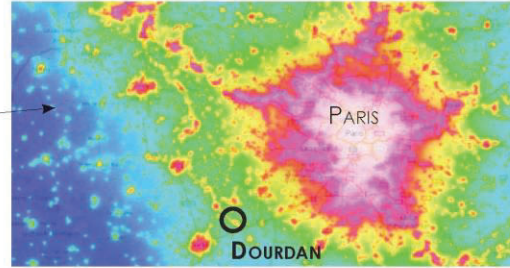
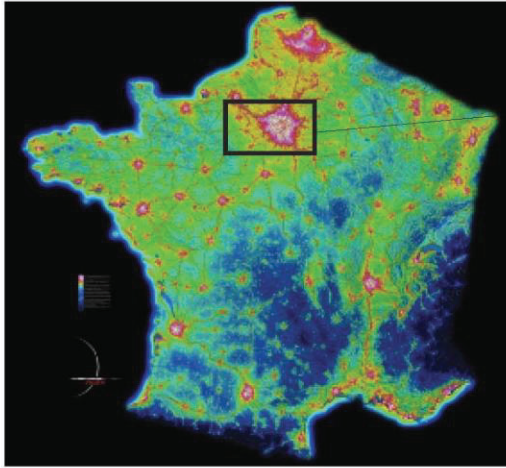
Dissimuler les câbles et les boîtiers.

Remplacer les lampes "ancienne génération" par des lampes plus économes en énergie.

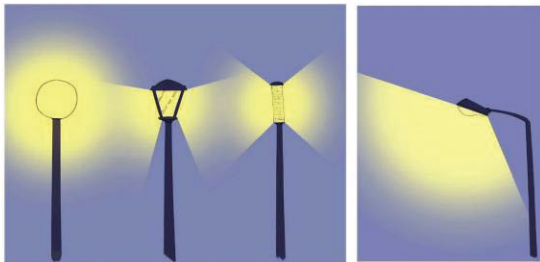
Orienter le flux lumineux des appareils servant à l'éclairage public vers le sol.

Planter les appareils à l'écart des arbres afin de ne pas perturber la faune et la flore.

Illustration



Carte de France de la pollution lumineuse
(source : <http://www.avex-asso.org>)



Diffusion lumineuse de différents types de mobilier d'éclairage traditionnels. On observe une déperdition plus ou moins importante.

MATÉRIEL À PROSCRIRE



Exemple de mobilier d'éclairage récent. La géométrie du mobilier permet un flux lumineux quasi exclusivement orienté vers le bas et réduisant ainsi substantiellement la pollution lumineuse.

Différents types d'ampoules économes en énergie existent. Elles sont à choisir en fonction des situations rencontrées.

II.2. LES INTERVENTIONS SUR LE BÂTI

II.2.a Étendue du règlement

Le territoire communal de Dourdan présente un bâti ancien de qualité, fruit du développement et du renouvellement de la ville.

Un repérage à la parcelle de ce bâti ancien a été conduit sur l'étendue du territoire communal. Une typologie du bâti a été établie. On distingue d'une part la période de construction et d'autre part le type d'usage du bâti : le bâti rural (fermes et maisons de maraîcher), le bâti urbain (maisons de ville, hôtels particuliers et villas et pavillons).

L'identification d'une typologie architecturale fine permet de mettre au point des prescriptions d'entretien et de restauration adaptées à chaque type de bâti. Un certain nombre d'édifices publics et privés (mairie, écoles, etc...) ne s'insèrent pas dans cette typologie mais ont été repérés.

Aussi l'ensemble des prescriptions énoncées ci-après relatives à la mise en valeur du bâti ancien de la ville de Dourdan, s'applique au bâti situé dans le périmètre de l'AVAP repéré sur le "Plan de protection et de mise en valeur - Secteurs urbanisés".

Le bâti repéré est conservé, entretenu et restauré sans préjudice vis à vis des mesures de sécurité qui pourraient être prises.

Les prescriptions concernent toutes les parties du bâti : façades et toitures.

Elles ont pour objectifs de favoriser la préservation et la mise en valeur des dispositions architecturales anciennes du bâti constitutif de Dourdan quelle que soit sa typologie architecturale.

Elles visent également à permettre l'évolution de ce bâti vers de nouveaux usages.

L'évaluation de l'état de conservation du bâti a mis en évidence la fragilité des constructions les plus anciennes. Certaines maisons présentent un excellent état de conservation des dispositions d'origines, d'autres montrent des altérations mineures susceptibles d'être réparées, d'autres enfin sont marquées par de lourdes altérations à caractère plus irréversible.

Toute disposition architecturale ancienne conservée sur un bâti servira de référence pour toute intervention concernant la volumétrie, les façades, les toitures, les menuiseries et les ferronneries.

II.2.b Principes applicables au bâti ancien repéré

Volumétrie

Règle

Un bâti dont les dispositions architecturales anciennes ont été altérées, ne peut faire l'objet de transformations ou de modifications que si celles-ci ne compromettent pas une restitution ultérieure des dispositions architecturales anciennes. La restitution des dispositions anciennes attestées (façade, toiture, etc...) peut être imposée afin de rendre sa cohérence générale au bâti.

Ces travaux doivent être réalisés, dans tous les cas, en harmonie de couleur et de mise en œuvre avec les matériaux traditionnels.

Percements en façade

Règle

Les percements d'origine, ainsi que ceux modifiés qui n'altèrent pas la composition de la façade, sont conservés.

Les percements profondément modifiés qui nuisent à la composition de la façade peuvent être restitués d'après les traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine, ou conformément aux dispositions relevées sur les édifices de référence.

Les modifications des percements d'origine, élargissement de la baie ou abaissement du niveau du linteau, sont interdites.

La création de nouveaux percements est éventuellement admise pour améliorer l'habitabilité sous réserve de prendre en considération les principes de composition des façades et de respecter les dimensions et les proportions des percements d'origine. Dans le cas de façades arrières non visibles depuis l'espace public, des percements plus généreux peuvent être admis sous réserve de respecter les principes de composition de la façade. Dans le cas de particulier de la création de nouveaux percements sur des bâtiments annexes (granges, dépendances agricoles, etc...) ne disposant que de faibles ouvertures, on veille à préserver l'esprit de ce type de bâti en évitant la multiplication des baies et en respectant les proportions et les dimensions du bâti rural.

Menuiseries

Règle

En raison de leur intérêt, la conservation de certaines menuiseries anciennes peut être imposée. Lors de la présentation d'un projet de travaux, les menuiseries doivent être dessinées et décrites avec soin. Les menuiseries sont homogènes sur la totalité du bâti.

Elles sont peintes dans les tonalités de la palette des couleurs proposées par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (voir en annexe), les finitions bois, lasure ou vernis, étant proscrites.

Les matériaux modernes de substitution dont le PVC et l'aluminium sont interdits.

Fenêtres et portes

Règle

La restauration ou le remplacement des fenêtres et des portes s'effectue suivant les dispositions de menuiserie contemporaine de la construction du bâti ou d'après celles d'un bâti de même type pris en référence. Les fenêtres et portes sont en bois et respectent les dimensions et les profils des menuiseries traditionnelles et les dimensions des clairs de vitrage. La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) est proscrite. Pour les fenêtres présentant une forte valeur patrimoniale (menuiseries à petits carreaux et petits bois caractéristiques du 18^e siècle), la conservation et la réparation des menuiseries est requise. Une amélioration thermique des baies peut être réalisée par la mise en place d'une seconde fenêtre posée entre la fenêtre conservée et le volume chauffée. La fenêtre mise en œuvre en doublage intérieur a les caractéristiques suivantes : une finesse des profils menuisés, l'absence de petits bois, une teinte neutre pour la mise en peinture des dormants et ouvrants (gris clair par exemple).

Les portes charretière sont conservées et restaurées.

Illustration



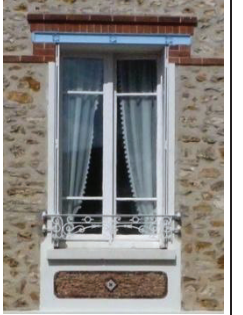
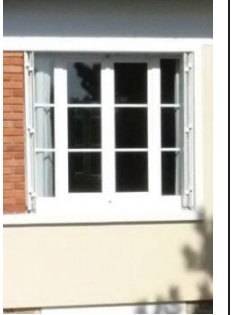


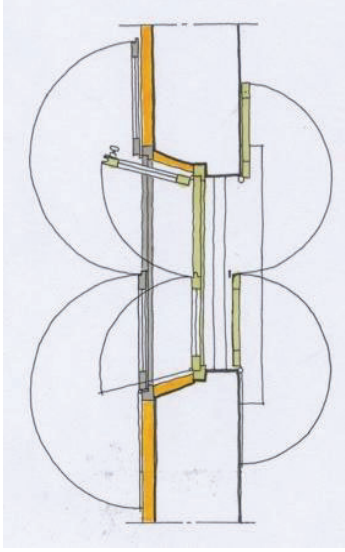
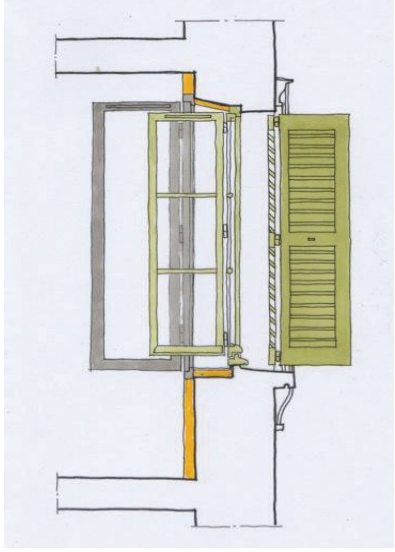
Exemples de menuiseries caractéristiques des typologies présentes à Dourdan				
Hôtels, château	Maisons de ville, maisons rurales,	Pavillons, villas	Pavillons de l'entre deux-guerres	Pavillons des années 50 /60
				
Menuiserie à petits carreaux et petits bois caractéristique du XVIIIème siècle	Fenêtre à 3 grands carreaux égaux caractéristique du bâti construit au XIXème siècle.	Fenêtre de la fin XIXème / début XXème présentant une partition à 3 carreaux de proportions différentes	Maintien des petits bois mais évolution notable de la baie qui tend parfois vers le carré	Maintien des petits bois en partie haute et évolution de la baie qui tend vers le rectangle

Schéma de principe d'une double menuiserie intérieure

		
Exemple de menuiserie à valeur patrimoniale	Coupe et plan de principe pour la pose d'une double fenêtre avec maintien de grilles de ventilation.	Coupe de principe pour la pose d'une double fenêtre avec maintien de grilles de ventilation

Contrevents et volets roulants

Règle

Les contrevents d'origine déposés lors des réfections ou des ravalements de façade sont restaurés et remis en place après travaux. La quincaillerie d'origine est, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.

La restitution des contrevents adaptés à la typologie du bâtiment est demandée.

La restauration ou le remplacement des contrevents s'effectue suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence. Les contrevents à écharpe (nommés couramment en « Z ») sont interdits sauf lorsque cela constitue une disposition d'origine.

Les volets roulants de type réhabilitation, à lames plastique ou aluminium sont proscrits.

Ferronneries

Règle

La restauration des éléments altérés, le remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie (lambrequins, grilles d'imposte, garde-corps, barre d'appui, etc.) s'effectue suivant les dispositions anciennes conservées.

Après brossage, décapage et traitement anticorrosion, les ouvrages de ferronnerie sont protégés par un produit couvrant ou une peinture sombre dont la tonalité est choisie dans la palette des couleurs proposées par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe).

Afin d'améliorer la sécurité de certains garde-corps, certains vides sont comblés par la pose d'une barre complémentaire en fer de section carrée de 2,5 à 3cm de côté.

Les barres d'appui en tubes métalliques ronds sont proscrites.

Toitures

Règle

Profil

Les dispositions anciennes de toiture ainsi que les toitures modifiées qui n'altèrent ni la volumétrie d'origine du bâti ni la composition de ses façades, sont conservées.

Les toitures profondément modifiées peuvent être restituées conformément aux dispositions relevées sur un bâti du même type architectural, en particulier dans le cas d'un remplacement complet de la charpente.

Souches de cheminée

Les souches traditionnelles sont conservées et restaurées dans leur dimension, forme et matériaux d'origine (moellon ou brique) même si elles sont inutilisées car elles peuvent être réemployées comme conduits de ventilation et participent de la qualité du paysage urbain.

On limite la création de nouvelles souches à une seule souche par toiture. L'implantation s'effectue le plus loin de la façade et si possible contre les mitoyens dans le cas de bâtiments adossés. Les souches sont maçonnées, en brique, avec couronnement et mitron en terre cuite.

Les conduits métalliques, béton ou fibrociment sont interdits. Les tourelles d'extraction, visibles depuis l'espace public sont interdites sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Éléments de décor de toiture

Les éléments de décor de toiture et de finition réalisés en plomb, cuivre, zinc ou terre cuite (épis ou crêtes de faîtage, girouettes) sont conservés, restaurés ou restitués dans leur disposition d'origine.

Fenêtres de toit

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve de ne pas être visibles de l'espace public. Elles doivent être au nu de la couverture et de faible dimension. L'implantation des fenêtres de toit respecte le rythme des travées de la façade et leur nombre est inférieur au nombre des travées. Dans le cas de remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leurs dimensions restent inférieures à celles des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 80cm. Aucun système d'occultation extérieur n'est admis. Le groupement de plusieurs châssis de toiture est interdit.

Réseaux de distribution

Règle

Lors des ravalements de façade, la filerie, les boîtes de dérivation, tous les conduits et branchements désaffectés sont supprimés.

Lorsqu'ils ne peuvent pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF/GDF et autres coffrets techniques, sont encastrés dans la maçonnerie de la façade lorsque celle-ci est à l'alignement sur rue. Dans ce cas l'encastrement est d'une profondeur suffisante pour rapporter un volet à remplissage d'enduit ou un volet métallique ou en bois peint dans la couleur de la façade. Le volet est placé au strict nu de la façade. Leur implantation et leur protection sont réalisées en fonction de leur composition, des matériaux et des couleurs de la façade.

Climatisation, ventilation, chauffage

Règle

Les appareillages de climatisation, ventilation, les conduits d'extraction ou les ventouses de chaudière ne sont pas apparents en façade sur rue ou visible depuis l'espace public. Les grilles de ventilation sont encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou en tableau. Elles sont peintes des couleurs de la façade.

Antennes sur mâts et antennes paraboliques

Règle

Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. En cas d'impossibilité, on étudie la possibilité d'une implantation derrière une souche de cheminée et la discrétion maximale est recherchée par le matériau et la couleur. Dans tous les cas, l'implantation en façade sur rue est proscrite.

Collecte des eaux pluviales

Règle

La collecte des eaux pluviales est la plus rationnelle possible afin de ne pas multiplier les évacuations. Collecte et évacuation des eaux pluviales sont en zinc, cuivre ou fonte.

Capteurs solaires

Dans une construction neuve, l'intégration de capteurs solaires est réalisée dès la conception du bâtiment (bonne orientation des façades et des toitures, conception de pente adaptée, intégration des panneaux dans l'architecture, etc.)

Dans l'ancien, l'installation de capteurs solaires est beaucoup plus complexe car non prévue lors de la conception des bâtiments. Ces projets se confrontent à de nombreuses contraintes : orientation, pente, surface et volumétrie souvent défavorables des couvertures, présence d'éléments tels que lucarnes, châssis de toiture, souches de cheminées, masques solaires liés à la forte densité du bâti, etc. Pour cela, l'installation de capteurs solaires sur le bâti ancien doit faire l'objet d'une étude poussée afin de concevoir une installation à la fois efficace en matière de production d'énergie tout en respectant une intégration réussie dans le paysage urbain.

L'autorisation pour la pose de capteurs solaires est examinée au cas par cas en fonction du secteur de la ville où se situe le projet, de la valeur architecturale du bâtiment sur lequel est prévue l'installation mais aussi en fonction du type d'installation et de son insertion dans l'environnement.

D'une manière générale, on privilégiera l'installation de capteurs solaires sur les parties les moins visibles depuis l'espace public y compris depuis les points hauts de la ville comme le donjon.

Les installations à privilégier sont :

- les implantations sur toitures de bâtiments annexes ou d'appentis,
- les implantations sur les bâtiments neufs ou sur les extensions du bâti existant.

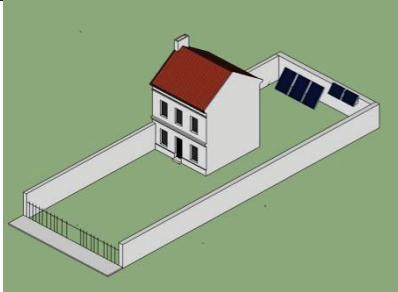
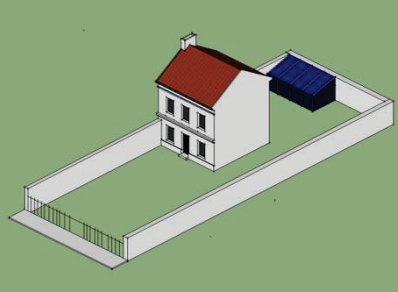
Règle

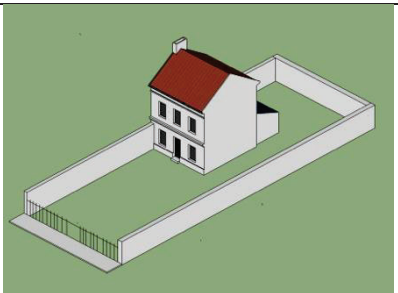
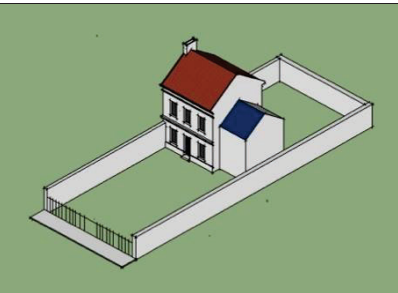
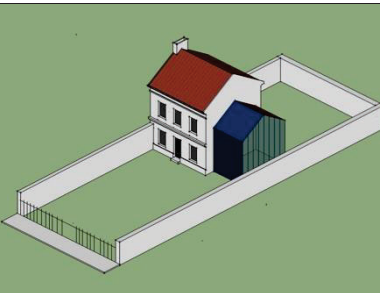
Qu'ils soient visibles ou non de l'espace public, les capteurs solaires doivent être intégrés dans les versants de toiture de manière à éviter toute surépaisseur à la couverture. Les installations prennent la forme de panneaux encastrés, traités anti reflets afin d'éviter tout phénomène de luisance, le cadre doit présenter une finition mate de même teinte que les panneaux, les éléments de fixation doivent être discrets.

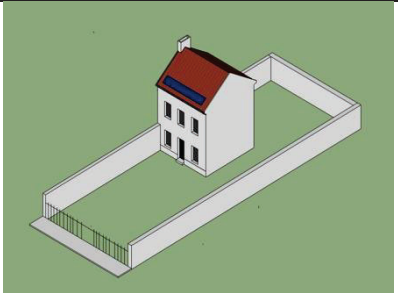
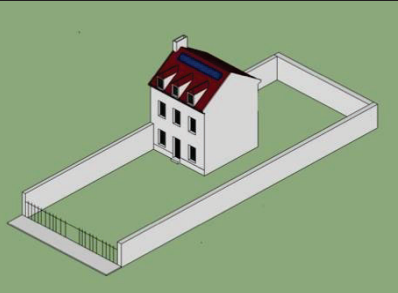
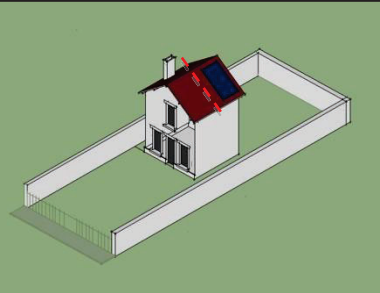
Les éléments présentant des parties de couleur claire ou de texture brillante sont interdits. L'insertion des capteurs solaires doit respecter les principes suivants:

- intégration dans les pentes de toiture existantes;
- installation sous forme groupée des panneaux selon une forme rectangulaire ou carrée;
- on privilégie une implantation des panneaux en partie basse des versants de toiture ou bien en partie haute en présence de lucarnes;
- tout projet d'installation doit faire l'objet d'une simulation de l'installation après travaux, à partir de l'espace public.

Illustration

Solutions admissibles sur tous les secteurs de l'AVAP :		
		
implantation au sol ou en console sur les murs en fond de parcelle	implantation sur toiture d'une extension non visible depuis l'espace public	

Solutions admissibles sur tous les secteurs de l'AVAP hors centre ancien		
		
implantation des panneaux solaires sur toiture d'une extension existante non visible depuis l'espace public	implantation des panneaux solaires sur toiture d'une extension neuve Surface des capteurs limitée à 1/3 de la surface de la surface de toiture du bâtiment principal	implantation des panneaux solaires sur toiture et façade d'une extension neuve Surface des capteurs limitée à 1/3 de la surface de la surface de toiture du bâtiment principal

Solutions admissibles sur tous les secteurs de l'AVAP exceptés :		
<ul style="list-style-type: none"> - Dans le centre ancien - Sur les bâtiments repérés 		
		
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	Installation encastrée en partie haute de toiture. Ensemble d'un seul tenant (panneaux assemblés) sous forme de bandeau horizontal parallèle au faitage. 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	Implantation groupée sur la partie arrière de la toiture <ul style="list-style-type: none"> - Ensemble d'un seul tenant (panneaux assemblés) - Bordures homogènes entre rive, faitage et gouttière - Limitation à 20 m² de panneaux solaires

Eoliennes

L'installation d'éoliennes sur le territoire peut générer des nuisances sonores et peut avoir un impact visuel important pouvant altérer le paysage architectural et urbain. D'autre part, l'installation d'une éolienne nécessite une étude préalable sur les conditions de vent sur le site afin de vérifier la pertinence du recours à cette technologie. On distingue deux types d'appareils : les éoliennes à axe vertical de rotation et les éoliennes à axe horizontal.

Pour des raisons techniques liées aux vibrations, il est recommandé de ne pas fixer ces appareils sur le bâtiment d'habitation.

Règle

Tout projet d'installation d'éolienne dans la parcelle doit faire l'objet d'une autorisation préalable, ceci quelle que soit la taille et la puissance de l'appareil. Dans tous les cas, un seul appareil peut être admis par parcelle cadastrale. Tout projet doit faire l'objet d'une simulation de l'installation après travaux, à partir de l'espace public. Les appareils sont de couleurs mates et non réfléchissantes limitant l'effet stroboscopique.

L'autorisation d'installation d'une éolienne dépend du secteur et de la valeur architecturale du bâti :

- sur les bâtiments repérés sur le Plan de protection et de mise en valeur – Secteurs urbanisés : aucune installation n'est admise.

- sur les bâtiments non repérés sur le Plan de protection et de mise en valeur – Secteurs urbanisés l'autorisation d'installation est soumise aux conditions suivantes : l'installation d'éolienne à axe vertical, d'un diamètre maximum de 30 cm et d'une hauteur limitée à 1m. La hauteur maximale de l'installation de doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant (augmentée d'un mètre si l'installation est prévue sur une souche de cheminée) sans excéder 12m.

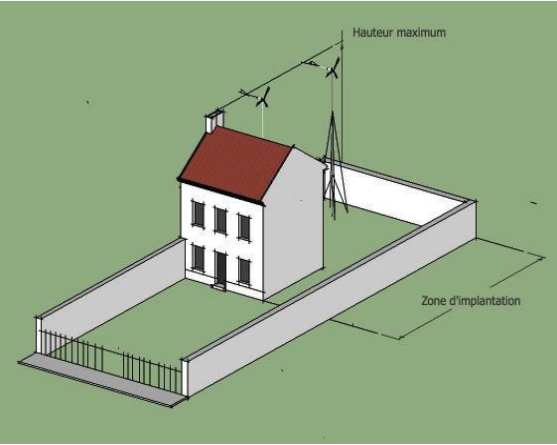
Les éoliennes sur mât d'axe horizontal sont interdites dans le centre ancien.

Elles sont autorisées dans les faubourgs et les hameaux avec un diamètre maximum de 1 m pour une hauteur totale de l'installation inférieure à la partie la plus haute du bâtiment sans excéder 12m.

L'implantation de l'appareil s'effectue sur la partie arrière de la parcelle (entre la façade arrière du bâtiment principal et le fonds de parcelle) et ne doit pas être visible de l'espace public.

Illustration

Solutions admissibles sur le centre ancien et sur les bâtiments non repérés	
<p>Éolienne à axe vertical</p> <ul style="list-style-type: none">- 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)	 <p>éolienne de type Savonius</p>

Solutions admissibles hors du centre ancien et sur les bâtiments non repérés	
<p>Éolienne à axe vertical:</p> <ul style="list-style-type: none">- Implantation sur souches de cheminées avec hauteur limitée à 1m <p>Éolienne à axe horizontal:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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) <p>hauteur totale de l'installation: inférieure à la partie la plus haute du bâtiment sans excéder 12m</p>	

Pompes à chaleur aérothermiques, climatiseurs

L'installation d'appareils de type pompe à chaleur permet de puiser les calories contenues dans l'air extérieur. Ces appareils sont pourvus d'échangeurs présentant généralement un volume important pouvant altérer l'aspect extérieur des constructions.

Règle

Les pompes à chaleur peuvent être admises sous les conditions cumulatives suivantes :

- installation sur un emplacement non visible depuis l'espace public;
- installation en partie basse des bâtiments à une hauteur inférieure à 3m par rapport au sol naturel.

L'implantation sur une façade donnant sur l'espace public peut être autorisée si les appareils sont masqués par une grille à vanelles intégrée à la façade, mais toute solution technique de ventilation devra être recherchée pour éviter la présence de vanelles.

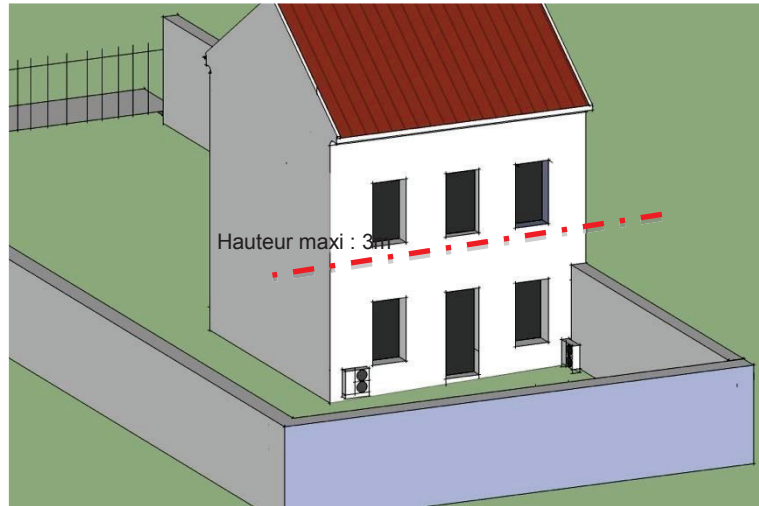
Illustration

Pompes à chaleur aérothermiques Solutions admissibles sur tous les secteurs et types de bâti

Installation des appareils :

Aucune installation ne doit être visible depuis l'espace public.

Les appareils pourront être installés sur les arrières de parcelles, de préférence au sol et dans la limite de la hauteur du niveau de rez-de-chaussée (altitude inférieure à 3 m à partir du sol naturel).



Isolation thermique des façades

L'isolation thermique des façades permet de limiter les fuites de chaleur à travers la paroi, et l'effet de paroi froide en hiver. L'isolation thermique des parois constitue donc une action importante pour la réduction des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effets de serre (GES). Bien adaptée au type de bâti et à la constitution des parois, l'isolation thermique est un investissement à long terme apportant une amélioration durable du confort d'hiver et d'été.

Cependant, en présence d'un bâti ancien à forte valeur architecturale, l'isolation thermique des façades nécessite certaines précautions et limitations afin de perpétuer d'une part, la qualité comportementale du bâti ancien et sa lisibilité historique d'autre part.

Certains bâtiments présentent des façades épurées, revêtues d'un simple enduit et dépourvues de toute ornementation. Il s'agit principalement de bâtiments récents, représentatifs de l'architecture moderne de l'après-guerre et présentant les caractéristiques architecturales suivantes : planéité des façades, absence de corniche, simples appuis en béton armé, toiture éventuellement débordante, etc. Dans ces cas et hormis les contraintes juridiques ou réglementaires liées à la mitoyenneté ou à l'emprise sur voie publique, l'étude d'une ITE peut être autorisée.

Attention ! La pose d'une ITE nécessite la reconnaissance préalable de la nature des parois. Les matériaux employés doivent dans tous les cas être adaptés aux maçonneries et aux différentes contraintes existantes dans le bâtiment lui-même ou liées à l'environnement proche (présence de fuites, d'humidité tellurique en particulier y compris dans le bâti récent, etc.)

Les principaux types de façades concernés sont :

- certaines façades sur cour de constructions anciennes de facture simple d'origine ou altérées de manière irréversible (absence d'éléments permettant la restitution de l'état initial);
- certains pignons mitoyens ou façades latérales totalement dépourvues de décors appartenant généralement aux maisons de ville du XIXème ou du XXème siècle;
- façades de constructions des années 50/60 et façades de constructions très récentes.

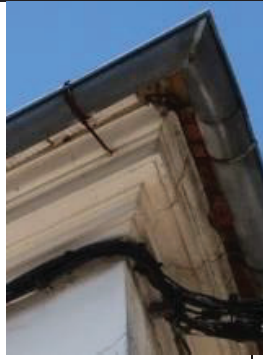
Règle

Le recouvrement de la façade par une Isolation Thermique Extérieure (ITE) ou par un enduit isolant est autorisé à l'exclusion des cas suivants :

- présence de décors de toute nature tels qu'encadrements de fenêtre, bandeau, corniche, entablement, faux appareillage de pierre ou de bois ainsi que toutes modénatures quelles qu'elles soient;
- présence de parement de façade en matériaux tels que : brique, pierre, rocaillage, béton architecturé, pan de bois ou de fer, linteaux métalliques, ou tout autre matériau destiné à l'origine à rester apparent;
- présence d'enduit à pierre vue;
- présence d'éléments indissociables de la façade tels que balcons ouvragés, marquises, serres, éléments ouvragés de charpente, dont les éléments pourraient être altérés par la pose d'une isolation.

Illustration

Exemples de façades sur lesquelles une ITE n'est pas admise



Exemples de façades avec décors

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



Façades en matériaux destinés à rester apparents :

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



Façades enduites à pierre vue

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



Éléments indissociables de la façade :

- perrons, marquises, serres consoles, balcons, éléments de charpente, ancrés , etc

Illustration

Exemples de façades sur lesquelles une Isolation Thermique Extérieure peut être admise			
			<p>façades ou pignons anciens</p> <ul style="list-style-type: none"> - pignons mitoyens en maçonneries simplement rejointoyées - pignons ou façades latérales traités en enduit et sans ornementation
Façade arrière en briques alvéolaires	Pignon en moellons simplement jointoyés sur une maison de ville	Pignon certainement enduit d'origine sur cette villa du XIXème	
			<p>Façades plus récentes</p> <ul style="list-style-type: none"> - volumes épurés et planéité des façades - absence de modénature - débordement des toitures - toiture terrasse
Façade et pignon enduit de forme épurée	Maison des années 60 à soubassement en pierre à conserver apparentes	Façade enduite sans corniche et toiture débordante des années 60	
			
Façade épurée des années 70	Bâtiment néo moderne des années 80	Façade enduite sans décor sur bâtiment récent	

Traitement des sols aux abords du bâti

Le traitement des sols aux abords des constructions joue un rôle important dans l'équilibre hydrique des murs, des sols et des végétaux.

La conservation ou la réalisation de traitements de sol non étanches (dits « infiltrants ») aux abords de la construction présentent les avantages suivants:

- ils permettent l'évaporation naturelle des eaux souterraines et donc la réduction de la quantité d'eau au contact des fondations, réduisant ainsi les remontées d'humidité dans les murs, (remontées capillaires);
- ils améliorent le réapprovisionnement des nappes phréatiques et limitent l'assèchement des terres;
- ils permettent un stockage temporaire des eaux de pluies en cas d'orage réduisant ainsi les risques de pollution des cours d'eau et la saturation des canalisations publiques.

Règle

Les revêtements de sol existants tels que terres stabilisées, pavés à joints de terre ou tout autre revêtement présentant une bonne infiltration des sols sont conservés ou restitués dans leur intégralité. Les dispositions des caniveaux existants en pierre, fils d'eau, trottoirs, revers pavés, traces d'anciens puits et puisards, chasses roues, etc. sont conservés dans leur intégralité.

Illustration

Conservation / réalisation de revêtements de sol infiltrants

Quelques cours ont conservé les anciens pavages à joints de terre. Les abords directs de la façade sont soit traités sous forme d'un pavage en légère pente (revers) soit par un petit trottoir équipé d'un caniveau.



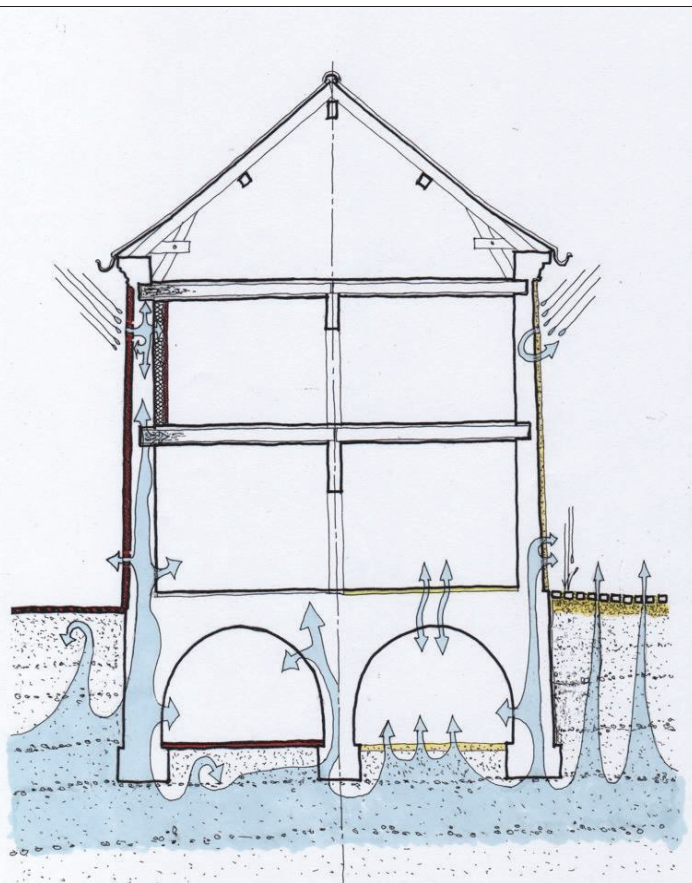
Exemple de pavage à joints de terre et sable (infiltration de 30%)



Fils d'eau en pierre dans une ancienne ferme du centre ancien



Exemple de maintien des pavés et des dalles de pierre sur une ancienne fosse sceptique



Exemple de revêtements de sols infiltrants à privilégier :

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

A gauche : revêtements de sol imperméable accentuant les remontées d'eau dans les fondations

A droite: revêtements de sol infiltrant permettant l'évaporation naturelle de l'eau à travers les sols, réduisant les remontées d'eau dans les fondations

Cours

Les cours situées dans le centre ancien, les faubourgs et les hameaux, présentent des configurations différentes qui résultent du mode d'implantation du bâti dans la parcelle et du mode de composition du bâti par rapport à l'espace public.

On distingue :

- les cours fermées qui sont le plus souvent de forme régulière et pavées, entourées de bâtiments. On y accède par une porte cochère percée dans le bâtiment implanté sur rue;
- les cours ouvertes, bordées par un haut mur de clôture qui les séparent de la rue et dans lequel est ménagé un portail d'accès.

Ces cours présentent des caractères propres qui méritent d'être préservés et mis en valeur.

Règle

Les cours repérées sur le Plan de protection et de mise en valeur - Secteurs urbanisés sont préservées et mises en valeur sous réserve des règles applicables sur les constructions et extensions dans les cours.

Les sols pavés sont restaurés. Ils doivent être composés en fonction des traces pavées persistantes et notamment des caniveaux d'évacuation des eaux pluviales qui sont conservés selon leurs dispositions anciennes de manière à faciliter l'évacuation des eaux de ruissellement et éviter leur stagnation au niveau des portes cochères.

Le revêtement de sol pavé est restitué s'il a été déposé ou masqué par la pose d'un enduit ciment. Les parties de revêtement de sol pavé altérées sont restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels : la pose des pavés de grés appareillés à joints coupés s'effectue sur un lit de sable, les joints de liaison peuvent être garnis au sable ou au mortier sec.

Les dimensions des pavés employés pour la restauration d'anciens pavages sont identiques à celles des pavés encore en place. Le nombre des émergences est limité au minimum strictement nécessaire à l'exploitation des réseaux.

L'implantation des regards de visite d'assainissement est adaptée au calepinage du pavage.

Les chasse-roues à l'entrée des cours sont conservés.

Les constructions annexes sans qualité architecturale édifiées sur l'emprise des cours peuvent être démolies à l'occasion de projets destinés à une mise en valeur de la cour en redonnant la lecture de la surface non bâtie.

La partition par une clôture, qu'elle qu'en soit la nature, d'une cour repérée sur le Plan de protection et de mise en valeur – Secteurs urbanisés est proscrite.

Jardins et constructions annexes

De nombreux jardins dans le centre ancien et les faubourgs mais aussi le long de l'Orge et autour des hameaux constituent une part importante du patrimoine de la ville de Dourdan.

Les jardins situés en cœur d'îlot du centre ancien forment de précieuses respirations dans le tissu urbain dense. Les îlots situés en périphérie du centre ancien, contre les remparts, ont conservé, pour la plupart, de grands jardins comprenant de nombreux arbres de haute tige. Ils sont soumis à une forte pression foncière liée à leur emplacement en centre-ville.

Les jardins attenants à l'Orge constituaient une grande couronne de jardins au 19ème siècle entourant les remparts de la ville. Il reste aujourd'hui quelques fragments de cette couronne de jardins comme par exemple les jardins des parcelles au sud de la rue Bonniveau et les parcelles autour de la promenade René Veneau.

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

Règle

Les jardins repérés sur le Plan de protection et de mise en valeur - Secteurs urbanisés restent végétalisés en dehors du cadre des règles dévolues aux extensions et à l'insertion des constructions neuves.

Les jardins conservent une végétation locale (cf. liste en annexe) et évitent les plantes exotiques pouvant modifier leur aspect sauf en cas de composition paysagère préexistante. Les alignements d'arbres structurants sont préservés pour la cohérence qu'ils apportent à l'ensemble. Les arbres ne peuvent être abattus sauf pour des raisons sanitaires ou de dangerosité avérée et ils sont soumis au préalable à permis d'abattage.

Les jardins sur rue restent engazonnés ou paysagers, les revêtements restent perméables. Seules les allées d'accès véhicule et piéton peuvent être réalisées en matériau minéral, les joints assurant la perméabilité du sol. Les terrasses, dont l'emprise doit rester mesurée, sont constituées de matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

La clôture est préservée si elle est repérée sur le Plan de protection et de mise en valeur - Secteurs urbanisés. Si la mise en place d'une haie en doublement de la clôture est tolérée, la mise en place de systèmes occultants est proscrite.

Les fonds de parcelle des jardins attenants à l'Orge repérés sur le Plan de protection et de mise en valeur - Secteurs urbanisés sont inconstructibles sur une largeur de 6m en partant de la berge et de 15m en partant de la berge pour les parcelles de la rue de Bonniveau. Cette bande inconstructible doit être laissée entièrement végétalisée et sans clôture opaque de manière à préserver l'espace naturel sur les berges de l'Orge.

Afin de préserver la couronne végétale autour des hameaux, la clôture des jardins jouxtant les espaces agricoles est une haie végétale plantée, doublée ou non d'une clôture. Les clôtures en fer forgé sont autorisées pour cette deuxième clôture, sous réserve qu'un dessin de barreaudage simple vertical et régulier soit utilisé.

Illustration



Depuis la prairie du Potelet, les fonds de parcelle des jardins de la rive sud de la rue de Bonniveau forment un premier plan végétal.



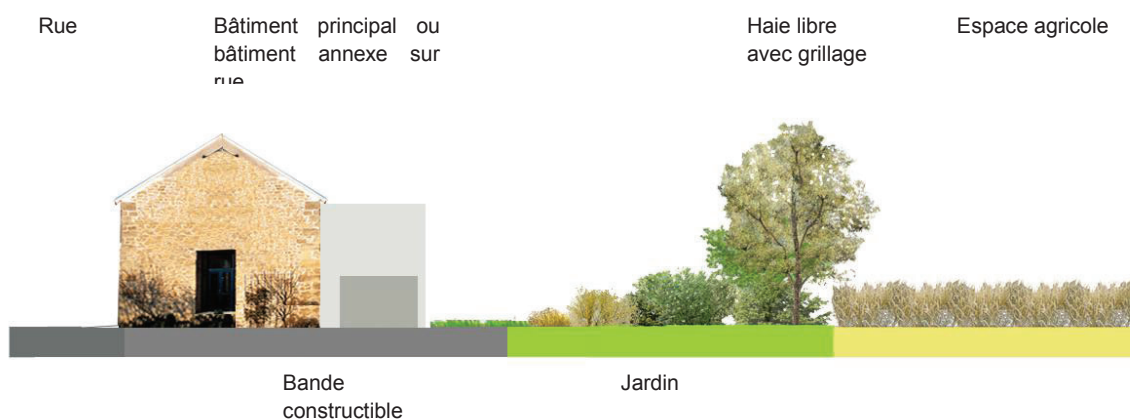
La sente René Veneau, les fonds de parcelle des jardins attenants à l'Orge sont à préserver de toute construction.

L'implantation des constructions annexes légères (abris pour matériel, serres de petits volume) est la plus discrète possible et ne nuit pas à la visibilité du bâti principal. Les matériaux, leurs textures et leurs couleurs, de ces constructions sont choisis pour permettre cette discrétion et pour leur bonne intégration dans le jardin.

Les constructions annexes telles que kiosques à musique, gloriettes, tonnelles et treilles, orangeries et serres d'horticulture dans les jardins des maisons repérées sur le Plan de protection et de mise en valeur- Secteurs urbanisés sont conservés et restaurés selon les dispositions ou témoins en place, leurs matériaux et mises en œuvre.

Les piscines et leurs abords s'insèrent dans la composition du jardin. Leurs matériaux de revêtement, leurs textures et leurs couleurs, permettent cette insertion. L'implantation de la piscine ne doit pas entraver la visibilité du bâti principal. Cette implantation est proscrite entre la façade sur rue et l'emprise publique. Les piscines sont conçues en affleurement du sol. Les piscines hors-sol sont autorisées sous réserve de ne pas être visibles de l'espace public.

Illustration



Un grillage associé à une haie est préconisée. Le Parc naturel de la Vallée de Chevreuse propose des préconisations précises dans le guide Eco-Jardin sur la plantation des haies.

"La haie, un régulateur du climat

Elle est souvent implantée pour protéger du vent qui est freiné en la traversant. Cela favorise du coup un microclimat du bon côté de la haie, moins exposée à l'érosion éolienne. La haie forme également un obstacle physique au ruissellement de l'eau propice à son infiltration dans le sol ; c'est donc un élément de régulation hydrologique. Elle participe ainsi directement à la protection des sols. Sur le plan biologique, la haie constitue un fantastique écosystème.

La haie, un réservoir de biodiversité offrant gîte et couvert aux animaux.

La haie contribue à la biodiversité lorsqu'elle est composée d'essences locales. Elle permet à la faune de réaliser son cycle biologique en étant utile à la nidification des oiseaux, à l'alimentation des insectes et en constituant un refuge pour les mammifères.(...)

La haie des ressources renouvelables pour l'homme

*Certaines plantes fournissent un bon bois de chauffage (Charme commun-(*Carpinus betulus*), Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)-Cornouiller mâle (*Cornus mas*)). On peut également y intégrer des petits fruitiers (framboisiers, cassis, groseilliers)) (...)*

Des dispositions pour tous les goûts

La disposition sur une seule ligne permet de former une haie sur une faible largeur, tandis que la disposition en quinconce sur deux à trois lignes permet plus de combinaisons et plus de densité. Tout dépend donc du but recherché ; par exemple, l'utilisation de plusieurs strates de végétation donnera de la profondeur à une limite de propriété.

*Les 9 espèces préconisées sont l'aubépine (*Crataegus monogyna*), le buis (*Buxus selpervirens*), le charme commun (*Carpinus betulus*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), le hêtre commun (*Fagus sylvatica*), l'if (*Taxus baccata*), le noisetier (*Corylus avellana*), le prunellier (*Prunus spinosa*), le troène commun (*Ligustrum vulgare*).*

En annexe du document figure une liste complète des plantes préconisées par le PNR de la vallée de Chevreuse.

Murs de clôture, portails et portillons

Sur le plan environnemental, ces ouvrages présentent les qualités suivantes :

- ils apportent une bonne protection contre le bruit et le vent. Ils forment un canevas se substituant aux haies coupe vent plutôt utilisées en périphérie;
- ils servent de régulateurs thermiques pour les plantes (forte inertie régulant les températures entre la nuit et le jour);
- ils sont facteurs de biodiversité car ils permettent la fixation d'une micro végétation (mousses, lichens, etc). apportant un refuge à de nombreux animaux : escargots, insectes, suivis ensuite par leurs prédateurs comme les petits mammifères, les oiseaux, etc.

Règle

- Les murs et clôtures repérés sur le Plan de protection et de mise en valeur - Secteurs urbanisés sont conservés, entretenus et restaurés au même titre que les façades. Leur démolition est proscrite. En cas de désordre ou d'écroulement total ou partiel, leur reconstruction à l'identique est demandée.

- Les maçonneries sont débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties altérées sont restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels : relancis de moellons et rejointoiement au mortier de chaux. Les enduits sont réalisés en fonction des dispositions encore en place soit très couvrant soit à pierre vue, laissant affleurer la tête des pierres dont les joints comportent des sables grossiers teintés dans la masse et dont la finition est brossée. Les couronnements sont en pierre de taille, en maçonnerie de « dos d'âne » ou avec un chaperon en tuile.

- Les clôtures mixtes, composées de murs bas (« mur bahut ») surmontés de grilles ouvragées en fer forgé, en bois sont conservées et restaurées à l'identique. Selon les matériaux composant le mur bahut, on se reporte aux règles relatives au ravalement des différents matériaux de façade. Les festonnages métalliques d'origine sont conservés et peints dans la même teinte que la grille. La pose de nouveaux panneaux d'occultation en PVC et autres matériaux de synthèse, aluminium ou en bois est proscrite.

- De nouveaux percements sont admis s'ils se révèlent indispensables à l'accessibilité des parcelles.

- Pour les murs maçonnés pleins d'une hauteur supérieure ou égale à 2,70m, le percement d'une baie est limitée à 3m de largeur pour les accès automobile et 1m pour les accès piétons, un encadrement enduit légèrement saillant est réalisé tout autour de la baie créée. La baie créée est surmontée d'un linteau d'au moins 60cm de hauteur. La partie supérieure du mur, dos d'âne ou chaperon sont conservés.

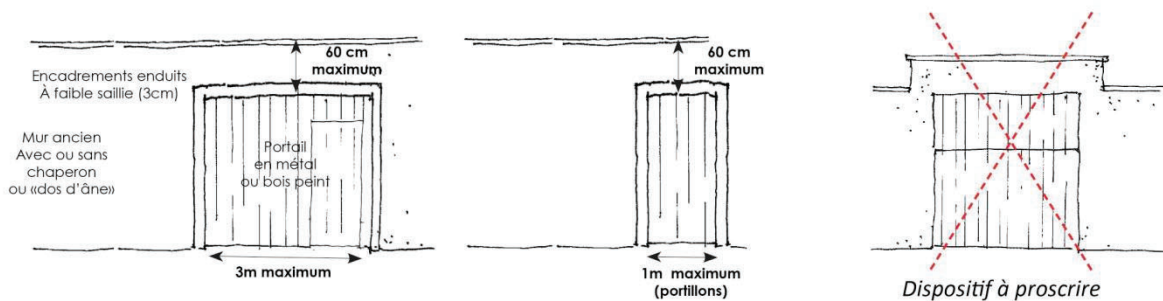
- Pour les murs maçonnés pleins d'une hauteur inférieure à 2,70 m, l'ouverture créée dans le mur est arrêtée par des piliers maçonnés traités en enduit de chaux compatible avec les maçonneries. Les ouvertures sont limitées à 3m de largeur pour les accès automobile et à 1m pour les accès piéton. La hauteur des portes ou portails règne avec le sommet du mur conservé.

- Dans les clôtures ouvragées, l'ouverture créée dans le mur est arrêtée par des piliers maçonnés traités en enduit de chaux compatible avec les maçonneries. La longueur des ouvertures est limitée à 3m de largeur pour les accès automobile et à 1m pour les accès piéton. La forme et la hauteur des portes ou portails règnent avec les proportions de la grille conservée.

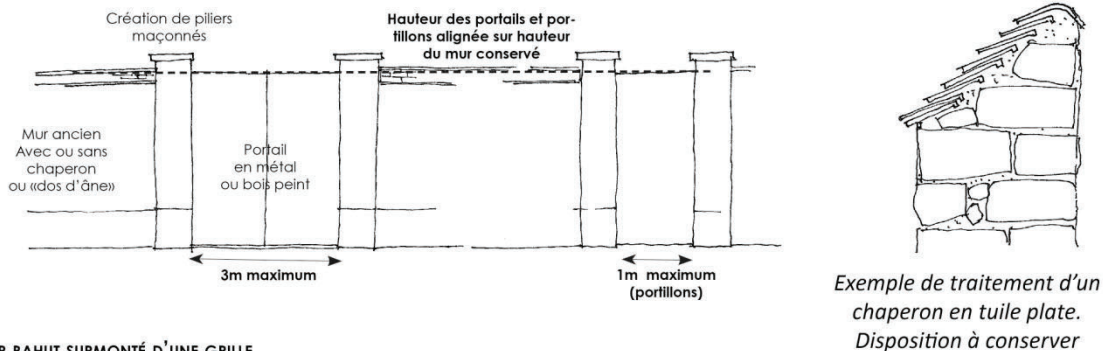
- Dans tous les cas, les nouvelles menuiseries présentent des matériaux et des teintes en harmonie avec les éléments de la clôture conservée. Tout élément en PVC et autres matériaux de synthèse (portails, portillons, barreaudages, etc....) est interdit sur tout le périmètre du SPR.

PRINCIPES DE PERCEMENT DES MURS

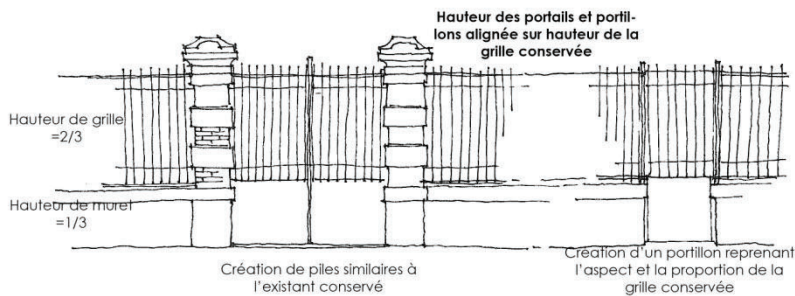
- MUR MAÇONNÉ PLEIN D'UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE OU ÉGALE À 2M70



- MUR MAÇONNÉ PLEIN D'UNE HAUTEUR INFÉRIEURE À 2M70



- MUR BAHUT SURMONTÉ D'UNE GRILLE



Illustration

Les murs : un élément fort, apportant une grande qualité au paysage urbain de Dourdan



Exemples de continuités entre bâti et murs de clôture. Le mur à pierre vue constitue un des invariants et un des traits majeurs du paysage de la ville.



Composition d'un mur de clôture traditionnel

Succession de murs de soutènement réglant le dénivelé

Conservation d'un mur sur l'emprise de l'ancienne enceinte de la ville



Ouverture piétonnière par percement avec conservation du chaperon



Les végétaux servent d'habitat pour certains insectes



Pied de vigne palissé sur un mur ancien

II.2.c. Règles particulières applicables aux fermes et maisons de maraîchers

L'évaluation de l'état de conservation du bâti ancien a mis en évidence la fragilité du bâti vernaculaire d'origine rurale constitué des fermes et des maisons de maraîchers. Ce bâti présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété :

- la façade sur rue du corps de logis de la ferme est peu percée, les rythmes et les proportions des baies sont irréguliers. La modénature de la façade est simple : soubassement, encadrements des baies et bandeau d'égout.

- l'élévation principale de la maison de maraîcher comprend deux à trois travées, la distribution intérieure de la maison étant lisible en façade. La régularité des rythmes et des proportions des percements en façade la distingue de la ferme. La modénature reste simple et sobre, soulignée par la finition de l'enduit au plâtre. Les menuiseries des fenêtres à deux vantaux sont de même facture que celles des fermes.

Il s'agit d'un bâti très souvent malmené. L'ensemble des altérations rencontrées (modification du parement ou du matériau de toiture, dépose des portes charretières, des menuiseries bois et des contrevents, etc...) génère un appauvrissement architectural et une banalisation du patrimoine.

Travaux de ravalement de façade

Règle

Dans le cas de travaux de ravalement de façade des fermes et des maisons de maraîchers, les façades sont débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, sont restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

Les éléments de modénature et les vestiges conservés tels que corniche, bandeau d'égout, enduit de parement, servent de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes. La modénature existante, très sobre, bandeau d'égout et encadrements de baie, est conservée et traitée d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante. Le bandeau d'égout et les encadrements de baies sont au nu ou en très légère saillie de l'enduit en partie courante et de finition lissée.

L'enduit est réalisé suivant les dispositions encore en place soit en plâtre gros, de finition serrée et lissée, soit en chaux hydraulique ou aérienne naturelle de finition talochée ou brossée. La coloration de l'enduit peut être déclinée suivant l'adjonction de sables de carrière ou de rivière et de sablons (voir en annexe la palette des couleurs proposée par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse).

Dans le cas de travaux de ravalement de façades de grange ou de bâtiment annexe en pierre de pays, l'enduit à la chaux est réalisé à pierre vue, laissant affleurer la tête des moellons dont les joints comporteront des sables grossiers teintés dans la masse et dont la finition devra être brossée.

Illustration

Mise en œuvre 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.



Bâti rural

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 *magasineries* traditionnelles anciennes.



Bâtiment d'un corps de ferme



Maison de maraîcher

Travaux d'entretien et de restauration de la couverture

Couverture en tuile plate

Règle

Les couvertures existantes en tuile plate en terre cuite sont conservées et restaurées en préservant les ouvrages encore en place et notamment les coyaux.

Dans le cas où la tuile plate a été remplacée par un autre matériau (type tuile mécanique), la tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27cm ou 16 x 24cm) est utilisée lors de la restauration de la couverture. Le nombre de tuiles au m² doit être de 60 à 80 en fonction des dimensions des tuiles et du recouvrement.

Pour l'entretien et la restauration des couvertures en tuile plate en terre cuite, on utilise les techniques traditionnelles de mise en œuvre de ce matériau : tuile faîtière, solin au mortier de chaux. Le faîtage est réalisé au mortier de chaux teinté dans la masse, à embarrures et crêtes. Les arêtières sont réalisés au mortier de chaux teinté dans la masse. Les rives doivent être scellées et réalisées par des ruellées au mortier de chaux teinté dans la masse avec dévirure.

Lors de la restauration d'une couverture en tuile en terre cuite, les tonalités des tuiles sont panachées. La pose des tuiles s'effectue de manière aléatoire en respectant les proportions des différentes tonalités dont l'une est dominante. La couleur dominante est déclinée dans les tonalités du brun-rouge.

Couverture en zinc, cuivre, plomb

Règle

Sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc, le cuivre et le plomb.

Percements

Règle

Ce type de bâti ne présentant pas à l'origine de lucarnes, seules quelques lucarnes fenières se rencontrent ponctuellement. Elles sont conservées et restaurées. On limite les nouveaux percements en toiture à des châssis encastrés de type tabatière.

Leur dimension ne peut être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 80cm.

Leur implantation respecte le rythme des travées de la façade et leur nombre est inférieur au nombre des travées. Elles ne doivent pas être en saillie par rapport au plan de la toiture. Aucun système d'occultation extérieur n'est admis.

II.2.d. Règles particulières applicables aux maisons de ville et hôtels particuliers

Les maisons de ville et les hôtels particuliers constituent un bâti fragile dont les façades ont fait l'objet de nombreuses mises « au goût du jour » pour les plus anciennes, laissant place à des transformations importantes et à l'altération des dispositions d'origine. Il s'agira donc de mettre en valeur les dispositions anciennes conservées du bâti en privilégiant une unité stylistique liée à une époque.

La maison de ville à partir des 17^e et 18^e siècles, présente le plus couramment une façade en pierre et enduit. Elle s'organise en travées verticales régulières. La modénature, sobre, se limite souvent au bandeau d'étage et à une corniche moulurée. Les percements sont de proportion verticale (proche du rapport 1/2) avec des garde-corps ouvragés en fer forgé et linteaux en arc segmentaire. Le comble « à la Mansart » en ardoise fait son apparition même si la toiture à deux pentes reste la plus utilisée. Les lucarnes maçonnées prolongent les travées de façade en toiture.

L'hôtel particulier des 17^e et 18^e siècles, présente une façade en pierre de taille ou en pierre et enduit. La composition des façades au 17^e comme au 18^e siècles est ordonnancée en travées verticales régulières. Les percements sont de proportion verticale (proche du rapport 1/2) avec des linteaux en arc segmentaire ou droit avec des garde-corps ouvragés en fer forgé. Le comble « à la Mansart » en ardoise fait son apparition même si la toiture à deux pentes reste la plus utilisée. Ils sont tous deux agrémentés de lucarnes. Les menuiseries sont traditionnellement en bois, à petits carreaux accompagnés de volets intérieurs.

La maison de ville du 19^e et début 20^e, outre les refaçadages, correspond à la construction de nouveaux alignements dans le centre ancien et les faubourgs sur des terrains restés libres, ou le long des voies nouvellement créées. La construction se standardise : composition de façade en travées régulières, percements à linteau droit et de proportion verticale, mouluration qui organise la façade selon le modèle classique (soubassement, pilastres, entablement...) avec une richesse du décor variable. Les façades sont en enduit, en brique et pierre, ou en pierre de taille (calcaire ou meulière) plus tardivement). Le zinc apparaît en toiture ainsi que les lucarnes à fronton.

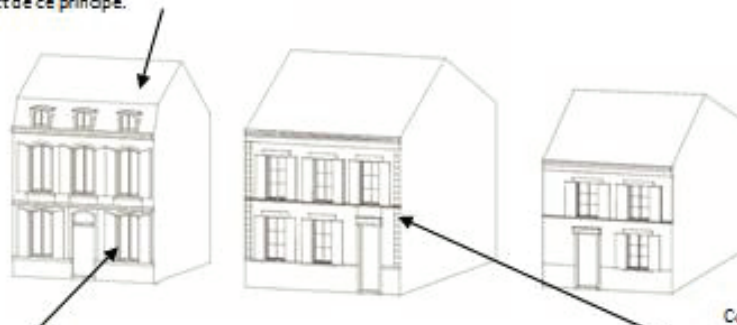
Travaux de ravalement de façade

Règle

Dans le cas de travaux de ravalement de façade des maisons de ville et des hôtels particuliers, on tient compte des matériaux employés. Les façades sont débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, sont restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels. Les éléments de modénature et les vestiges conservés tels que corniche, bandeau d'étage enduit de parement, servent de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.

Illustration

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



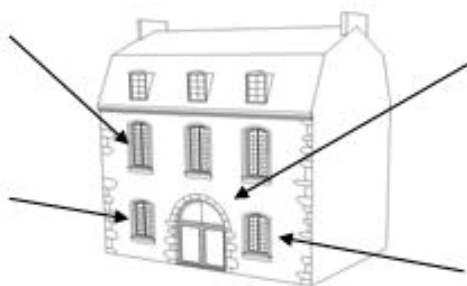
Conservation du dimensionnement des ouvertures. Proscrire la dénaturer des baies.

Maisons de ville

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

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

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.

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

Hôtel



Maisons de ville

Hôtels urbains

Façades en pan de bois

Règle

Les pans de bois ont été réalisés, soit pour rester apparents, soit plus tardivement pour être enduits en imitation de la pierre. Dans le premier cas, les bois peuvent être laissés apparents si la qualité de leur traitement le permet. On opte pour un traitement des bois à l'huile de lin teintée avec pigments naturels, ou peinture à l'huile. Le remplissage est réalisé en fonction des dispositions anciennes observées (torchis, briques, moellons) et enduit. Leur nu correspond à celui des bois de charpente.

Pour les pans de bois destinés à être cachés, on s'oriente sur la mise en œuvre d'un enduit de finition posé sur lattis recouvrant totalement la structure. Dans tous les cas, les pièces d'encorbellement en bois subsistant sont mises à nu et non pas coffrées.

Façades enduites

Règle

L'enduit est réalisé suivant les dispositions en place soit en plâtre gros, de finition serrée et lissée, soit en chaux hydraulique ou aérienne naturelle de finition talochée ou broyée. La coloration de l'enduit peut être déclinée suivant l'adjonction de sables de carrière ou de rivière et de sablons.

La modénature existante (bandeaux d'égout et d'étage, encadrements de baie) est conservée et traitée d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante.

Dans le cas de travaux de ravalement de murs pignons, l'enduit à la chaux peut être réalisé à pierre vue, laissant affleurer la tête des moellons dont les joints comporteront des sables grossiers teintés dans la masse et dont la finition doit être broyée.

Façades ou parties de façade en maçonnerie apparente (brique ou pierre de taille)

Règle

La restauration de la maçonnerie en partie courante s'effectue par relancis. Lorsque la maçonnerie a fait l'objet d'un rejointoiement non conforme aux dispositions d'origine, le dégarnissage des joints est réalisé avec soin pour éviter les épaufrures. Le mortier de rejointoiement est compatible avec les dispositions anciennes encore en place.

Les effets décoratifs de la modénature en pierre de taille ou en brique, sont conservés. Le recouvrement des maçonneries de pierre de taille par tout procédé tel que peinture, revêtement plastique ou isolation thermique par l'extérieur est proscrit.

Le traitement des façades en meulière doit retrouver son aspect d'origine, tant par la polychromie de la meulière que par la couleur des joints, souvent teintés par la brique pilée, et parfois par le rajout d'éclats de meulière et de silex quand il s'agit de rocaillage.

Travaux d'entretien et de restauration de couverture

Matériaux

Règle

Le choix du matériau de couverture s'effectue en fonction de l'époque de la construction.

Tuile plate : Les couvertures existantes en tuile plate en terre cuite sont conservées et restaurées. Dans le cas où la tuile plate a été remplacée par un autre matériau (type tuile mécanique), la tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27cm ou 16 x 24cm) est utilisée lors de la restauration de la couverture. Le nombre de tuiles au m² doit être de 60 à 80 en fonction des dimensions des tuiles et du recouvrement. Pour l'entretien et la restauration des couvertures en tuile plate en terre cuite, on utilise les techniques traditionnelles de mise en œuvre de ce matériau : tuile faîtière, solin au mortier de chaux. Le faîtage est réalisé au mortier de chaux teinté dans la masse, à embarrures et crêtes. Les arêtiers sont réalisés au mortier de chaux teinté dans la masse. Les rives doivent être scellées et réalisées par des ruellées au mortier de chaux teinté dans la masse. Lors de la restauration d'une couverture en tuile en terre cuite, les tonalités des tuiles sont panachées. La pose des tuiles s'effectue de manière aléatoire en respectant les proportions des différentes tonalités dont l'une est dominante. La couleur dominante est déclinée dans les tonalités du brun- rouge.

Ardoise : Les couvertures existantes en ardoise naturelle sont conservées et restaurées. L'entretien et la restauration des couvertures en ardoise naturelle sont exécutés avec des ardoises de même dimension et de même couleur.

Zinc, cuivre, plomb : Sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc, le cuivre et le plomb.

Percements

Règle

Les dispositions anciennes de lucarne sont conservées, restituées ou proposées pour redonner du caractère à un bâti dénaturé. Les lucarnes anciennes conservées servent de référence. Les parties apparentes des lucarnes en bois sont peintes dans des teintes claires s'apparentant à celle de la maçonnerie ou du matériau de couverture (gris ardoise, couleur zinc...) Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leur dimension ne peut être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 80cm.

Leur implantation respecte le rythme des travées de la façade et leur nombre est inférieur au nombre des travées. Elles ne doivent pas être en saillie par rapport au plan de la toiture. Aucun système d'occultation extérieur n'est admis.

II.2.e. Les règles particulières applicables aux villas et pavillons

Les villas et pavillons, postérieurs à l'arrivée du chemin de fer, datent de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle. Ils se trouvent principalement autour de la gare et le long de l'avenue de Paris.

Ils sont implantés en retrait par rapport à la rue, souvent centrés sur la parcelle et entourés d'un grand jardin, clos sur les côtés par un mur maçonné haut et sur la rue par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.

Ils sont constitués de trois types distincts :

La villa en pavillon se caractérise par un plan massé. Elle comprend un rez-de-chaussée, un étage carré et un étage de comble. Sa volumétrie est simple et régulière et sa composition architecturale symétrique et ordonnancée : une travée d'escalier centrale et deux travées latérales avec une régularité des ouvertures.

La villa éclectique se distingue de la villa en pavillon par sa taille plus importante, son décor plus soigné et ses toitures aux formes plus complexes. La villa éclectique est souvent choisie sur catalogue. Sa volumétrie est parfois complexe et sa composition architecturale est asymétrique : ouvertures nombreuses et diversifiées dans leurs formes et leurs importances, diversité des matériaux mis en œuvre (meulière, brique, ciment, céramique) et variété de leurs appareillages.

Le pavillon se distingue de la villa en pavillon par ses dimensions plus modestes. Il peut ne comprendre qu'un rez-de-chaussée et un étage de comble. Le plus souvent, il est couvert par un toit à deux versants, la façade sur rue étant le mur-pignon.

Travaux de ravalement de façade

Règle

Dans le cas de travaux de ravalement de façade des villas et pavillons, on tient compte des matériaux employés. Les façades sont débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, sont restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

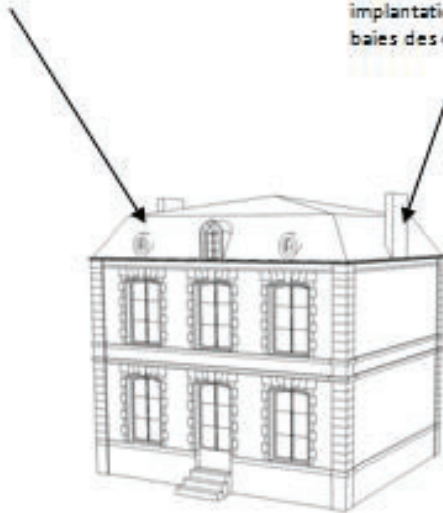
Les éléments de modénature conservés servent de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.

Illustration

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

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

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.
x Possibilité d'imposer une restitution des volumes d'origine dans le cas d'un projet prévoyant le remplacement complet de la charpente.



Villa en pavillon



Conservier les 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.

Villa éclectique



Villa en pavillon



Villa éclectique

Façades enduites

Règle

L'enduit est réalisé suivant les dispositions en place soit en plâtre gros, de finition serrée et lissée, soit en chaux hydraulique ou aérienne naturelle de finition talochée ou brossée. La coloration de l'enduit peut être déclinée suivant l'adjonction de sables de carrière ou de rivière et de sablons.

La modénature existante (bandeau d'égout et d'étage, encadrements de baie, etc...) est conservée et traitée d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante.

Façades ou partie de façade en maçonnerie apparente (brique, meulière ou pierre de taille)

Règle

La restauration de la maçonnerie en partie courante s'effectue par relancis. Lorsque la maçonnerie a fait l'objet d'un rejointoiement non conforme aux dispositions d'origine, le dégarnissage des joints est réalisé avec soin pour éviter les épaufrures. Le mortier de rejointoiement est compatible avec les dispositions anciennes encore en place.

Les effets décoratifs de la modénature en pierre de taille ou en brique, sont conservés.

Le traitement des façades en meulière doit retrouver son aspect d'origine, tant par la polychromie de la meulière que par la couleur des joints, souvent teintés par la brique pilée, et parfois par le rajout d'éclats de meulière et de silex quand il s'agit de rocaillage.

Travaux d'entretien et de restauration de couverture

Matériaux

Règle

Tuile à emboîtement : Les couvertures existantes conçues dès l'origine avec de la tuile à emboîtement sont conservées et restaurées. Le nombre de tuiles au m² doit être autour de 14. Pour l'entretien et la restauration des couvertures en tuile à emboîtement, on respecte le moule et la couleur d'origine. En cas d'impossibilité, on cherche une tuile d'un modèle proche, compatible avec la tuile existante par module et forme. Sont proscrites les tuiles d'aspect plat afin de rester dans des modules traditionnels et locaux. Tous les éléments décoratifs (épis de toiture, pointes de faîtage, tuiles de rives ornementées, etc.) sont conservés en place sans exception.

Ardoise : Les couvertures existantes en ardoise naturelle sont conservées et restaurées. L'entretien et la restauration des couvertures en ardoise naturelle sont exécutés avec des ardoises de même dimension et de même couleur. Les noues et les arêtiers sont fermés et les faîtages reprennent les dispositions anciennes. La pose est réalisée au clou ou au crochet inox.

Zinc, cuivre, plomb : Sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc prépatiné, le cuivre et le plomb. On respecte une mise en œuvre traditionnelle lors des travaux de restauration des couvertures à tasseaux. Le zinc à joint debout est autorisé.

Percements

Règle

Les dispositions anciennes de lucarne sont conservées, restituées ou proposées pour redonner du caractère à un bâti dénaturé. Les lucarnes anciennes conservées servent de référence.

Les parties apparentes des lucarnes en bois sont peintes dans des teintes claires s'apparentant à celle de la maçonnerie, ou du matériau de couverture (gris ardoise, couleur zinc...).

Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leur dimension ne peut être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 80cm.

Leur implantation respecte le rythme des travées de la façade et leur nombre est inférieur au nombre des travées. Elles ne doivent pas être en saillie par rapport au plan de la toiture. Aucun système d'occultation extérieur n'est admis.

II.2.f. Les devantures commerciales

Principes applicables à toutes les devantures commerciales

La mise en valeur de l'espace public et l'amélioration du cadre de vie sont étroitement liées au traitement des fronts de rue. Les alignements de façades le long des voies dans lesquelles s'insèrent les vitrines commerciales créent un ordre continu dans lequel des jeux de lignes verticales et horizontales définissent une trame. Aussi, l'aménagement des devantures commerciales, notamment dans le centre ancien, doit-il se faire dans le respect de l'immeuble dans lequel il s'insère et exige à ce titre d'être réglementé. C'est pourquoi, il fait partie intégrante de l'AVAP et de son règlement.

Règle

Lorsqu'une devanture ancienne présente un intérêt architectural, elle doit être conservée et restaurée ainsi qu'en cas de découverte intéressante sous une ancienne devanture.

Tout projet de devanture commerciale doit être présenté sur l'immeuble support entièrement dessiné, et accompagné des photos des deux immeubles contigus.

En hauteur, l'emprise maximum est limitée au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée. Lorsqu'une activité commerciale est amenée à se développer à l'étage, des stores au niveau des baies d'étage pourront être éventuellement posés.

En largeur, dans le cas de percement des étages en travées régulières, l'emprise maximum est limitée au niveau des fenêtres des dernières travées de l'étage.

Dans le cas où plusieurs immeubles contigus sont affectés à une même activité, le rez-de-chaussée de chaque unité parcellaire est traité indépendamment pour laisser apparaître le rythme vertical du découpage parcellaire. La devanture est recoupée par des éléments menuisés ou maçonnés afin de créer un rythme en harmonie avec les trumeaux et les baies des différentes façades.

Dans tous les cas où la maçonnerie du rez-de-chaussée de l'immeuble aura été réalisée pour être vue, on opte pour une devanture en feuillure. Pour conserver l'unité de la façade de l'immeuble, les parties pleines, maçonnées, se prolongent au rez-de-chaussée jusqu'au niveau du sol, et le traitement de la maçonnerie, texture et couleur, est homogène sur l'ensemble de la façade.

Dans ce cas, les caissons abritant une grille ou un store banne sont obligatoirement pris en tableau ou en intérieur. Les caissons en saillie par rapport à la maçonnerie de l'immeuble sont à proscrire.

Si la maçonnerie de l'immeuble n'a pas été réalisée pour être vue, on opte pour une devanture en applique sur la façade. Elle est constituée d'un ensemble menuisé, en bois ou en métal. Elle ne masque pas le décor et la modénature de la façade. Elle prend place sous le bandeau-corniche et les appuis de fenêtre du premier étage de l'immeuble.

Illustration



**Devanture en
feuillure**



Devanture en applique

Limites de parcelles



Les lignes verticales du parcellaire rythment le paysage de la rue. Les devantures commerciales ne doivent pas gommer les limites de mitoyenneté entre les immeubles et ne doivent pas s'implanter « à cheval » sur deux façades. Lorsqu'une activité commerciale s'étend sur plusieurs immeubles, la devanture sera interrompue dans l'axe des murs mitoyens afin d'exprimer en façade le découpage parcellaire.

Lignes verticales



Pour concevoir une devanture en rapport avec l'architecture de l'immeuble, il faut prendre en considération les principes de composition de la façade existante : proportions entre les pleins et les vides, positions des axes des fenêtres des étages. Le caractère de symétrie d'une façade peut être conforté par la composition de la devanture.

Lignes horizontales



Les lignes horizontales des rez-de-chaussée marquent en hauteur la limite des devantures commerciales.

Matériau : On opte pour des matériaux de qualité et de bonne résistance mécanique, bois et métal de forte épaisseur, en évitant les imitations de matériau, les matériaux de placage et les matériaux brillants. On exclut les traitements de soubassement en carreaux de céramique. Dans le cadre d'une réfection, on restitue le soubassement d'origine.

Couleur : On évite une trop grande multiplication de couleurs et l'utilisation de couleurs trop criardes. On veille notamment à l'harmonie entre la devanture et l'enseigne et avec les devantures et enseignes voisines.

Intégration des équipements et accessoires

Systemes d'éclairages

Pour l'éclairage de la devanture, on opte pour des systèmes d'éclairage encastrés, de petites dimensions et les rampes lumineuses fines intégrées dans les éléments en saillie de la devanture.

On proscrit les éclairages intermittents et cinétiques ainsi que les cadres-néons et les projecteurs extérieurs rapportés, en batterie.

L'éclairage de l'enseigne tient compte de l'apport de l'éclairage des enseignes et des éclairages intérieurs des vitrines.

On veille à une intensité lumineuse modérée et économe en énergie. On évite un éclairage des vitrines et des enseignes trop prédominant.

Intégration des équipements techniques

Les appareils de conditionnement de l'air ne sont en aucun cas en saillie par rapport aux façades ou vitrines. Ils sont encastrés et dissimulés par une grille qui entre dans la composition du projet.

Pour les systèmes d'occultation et fermetures anti-effraction, il convient d'éviter les coffrets saillants rapportés sur la devanture qui sont trop volumineux. On les place à l'intérieur de la devanture, derrière le linteau, pour éviter l'abaissement de la hauteur des parties vitrées.

On opte pour des systèmes ajourés (grilles en ferronnerie, rideaux métalliques ajourés...) laissant la vitrine visible et éclairée.

Pour les stores, on veille à utiliser des équipements pouvant être dissimulés une fois repliés. On opte pour des stores en toile, de forme simple et sans retombées latérales, avec des fins bras latéraux comme système de déploiement. On évite notamment les systèmes articulés en « X », trop volumineux.

Terrasses et accessoires

On veille à limiter l'encombrement de l'espace public afin de conserver la fluidité du trafic piétonnier. On utilise des systèmes amovibles permettant une occupation différenciée de l'espace public l'été et l'hiver. On proscrit le matériel publicitaire offert par les marques pour privilégier la sobriété et la qualité dans le choix des équipements : un seul modèle de mobilier de qualité et de forme simple, une couleur unie pour les parasols.

Recommandations pour les enseignes

Les enseignes ne relèvent pas de l'AVAP. Elles seront néanmoins conformes au règlement local de publicité.

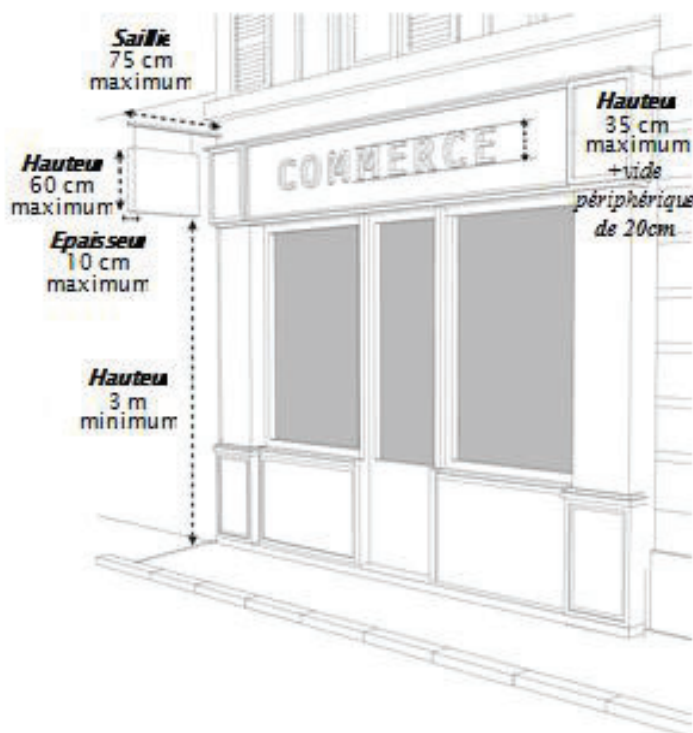
Leur pose ne doit ni détruire, ni masquer la modénature et autres décors de la façade. Elles ne doivent pas obstruer les ouvertures existantes. Elles n'ont pas vocation à être installées sur les murs de clôture.

L'enseigne en bandeau est centrée et disposée à plat sur la devanture, dans le bandeau surplombant la vitrine. Son lettrage est soit peint directement sur la devanture, soit apposé en relief. Elle est proportionnée avec les dimensions de la devanture, en laissant un vide d'environ 20 cm autour du lettrage et respecte la limite de l'étage supérieur.

L'enseigne en potence dite aussi en drapeau est limitée à une seule par devanture, et apposée perpendiculairement à la devanture, en limite de propriété, dans la limite de la hauteur correspondant à l'emprise de l'activité commerciale à rez-de-chaussée. Elle est à proscrire dans les rues étroites, piétonnes et semi piétonnes, et sur les angles. Elle peut être de forme variée mais doit garder une épaisseur inférieure à 10 cm.

On évite formellement la multiplication des typographies, graphismes et couleurs ainsi que l'utilisation d'un lettrage hétérogène, disproportionné ou de couleur agressive. La police a une hauteur maximum de 35 cm et en laissant un vide d'environ 20 cm du lettrage.

On évite les vitrophanies (étiquette autocollante qui s'applique sur une vitre et peut être vue par transparence) qui contribuent à une surcharge visuelle.



II.2.g PRINCIPES APPLICABLES AU BÂTI EXISTANT ET AUX MURS DE CLÔTURE NON REPÉRÉS

Les règles énoncées ci-après s'appliquent au bâti existant n'étant pas identifié sur les plans de protection et de mise en valeur (PPMV) comme bâti d'intérêt patrimonial à conserver.

Les règles concernent tous les travaux d'intervention sur les façades, les toitures et les clôtures.

Elles visent à préserver une cohérence globale du centre ancien, des faubourgs et des hameaux tout en permettant l'évolution du bâti vers de nouveaux usages et une meilleure habitabilité.

Les règles suivantes relatives à la préservation et à la mise en valeur du bâti ancien sont également applicables au bâti existant non repéré :

- capteurs solaires ;
- éoliennes ;
- pompes à chaleur aérothermiques ;
- traitement des sols aux abords du bâti ;
- amélioration de la gestion de l'eau ;
- réseaux de distribution ;
- climatisation, ventilation, chauffage ;
- antennes sur mâts et antennes paraboliques ;
- collecte des eaux pluviales.

Règle

Les interventions concernant les façades, les toitures et les clôtures respectent les principes suivants :

- de nouveaux percements en façade et en toiture peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne nuisent pas à la cohérence générale du front de rue;
- les murs de clôture peuvent être démolis, reconstruits ou modifiés et faire l'objet de nouveaux percements s'ils sont nécessaires à l'accessibilité des parcelles;
- pour les murs maçonnés pleins le percement d'une baie est limitée à 3m de largeur pour les accès automobile et 1m pour les accès piétons;
- des matériaux de meilleure qualité sont mis en œuvre pour remplacer des matériaux en place de médiocre qualité;
- les couleurs des matériaux mis en œuvre en façade (maçonnerie, menuiserie et ferronnerie), en toiture et sur les clôtures sont choisies dans les tonalités de la palette des couleurs proposées (voir en annexe).

Les extensions et les surélévations restent dans un rapport de proportion cohérent avec celui de la construction initiale et avec celui des constructions qui l'environnent. Les constructions existantes en rupture d'échelle avec le tissu urbain ne peuvent pas servir de référence.

II.2.h PRINCIPES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les règles suivantes relatives à la préservation et à la mise en valeur du bâti ancien sont également applicables aux constructions nouvelles :

- capteurs solaires;
- éoliennes;
- pompes à chaleur aérothermiques;
- traitement des sols aux abords du bâti;
- amélioration de la gestion de l'eau;
- réseaux de distribution;
- climatisation, ventilation, chauffage;
- antennes, paraboles;
- collecte des eaux pluviales.

Volumétrie

Règle

Tout bâtiment nouveau, construction complète, extension ou surélévation du bâti existant est conçu comme un élément devant participer à la définition d'une composition d'ensemble de la rue, de la place ou de l'îlot. Ainsi, l'autorisation de construire est refusée si la construction, par son architecture, sa dimension ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au paysage des fronts de rue traditionnels de la ville.

De manière courante, la volumétrie des constructions nouvelles implantées en mitoyenneté des constructions repérées sur le PPMV n'est pas en rupture avec celle du bâti existant environnant ainsi qu'avec son échelle.

Selon le lieu du projet, centre ancien, faubourgs ou hameaux, on se reporte au paragraphe II.1.c, II.1.d ou II.1.e.

Façades

Règle

La conception architecturale est libre.

Les façades des constructions nouvelles présentent une expression architecturale sobre et respectueuse de leur environnement. Leur composition s'inspire des rythmes urbains et architecturaux: parcellaire, hiérarchie de percements, relation des pleins et des vides, planéité des façades, jeux de saillies accrochant la lumière, combinaison des matériaux, colorations.

Le traitement architectural des extensions ou surélévations est conçu soit :

- en continuité avec l'architecture en place, dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité architecturale cohérente, en reprenant les caractéristiques architecturales du bâti dans lequel elle s'insère : composition des façades, rythmes et proportions des baies ;
- en jouant sur le contraste des formes et des matériaux afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine clairement identifiable.

Aucun surplomb sur le domaine public n'est autorisé sauf surplomb dû à une isolation par l'extérieur et sous réserve que le règlement de voirie ne s'y oppose pas.

Matériaux:

Les matériaux de façade autorisés sont les matériaux traditionnels : pierre, brique, enduits avec une finition à grain fin. Des revêtements plus contemporains peuvent être acceptés si la planéité, la texture et les teintes s'harmonisent avec le voisinage : bois, métal, pierre, béton brut ou architecturé... Sont interdits pour les constructions nouvelles, toute imitation de matériau tels que fausse brique, fausse pierre, faux pan de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment et tôle ondulée.

Les teintes des façades s'accordent avec celles des façades environnantes.

Dans tous les cas, les façades sur cour et sur rue sont traitées avec le même soin.

Les menuiseries en PVC sont interdites.

Pour les constructions annexes liées à l'activité agricole (locaux d'exploitation, hangars, etc...), les couleurs des matériaux mis en œuvre, tant en façade qu'en toiture, sont neutres et discrètes, dans les tonalités de l'environnement ou du bâti traditionnel.

Toitures

Règle

Les toitures de toute nature, étrangères à la région tant dans leur forme que dans leurs matériaux, sont interdites.

Les pentes tiennent compte des constructions environnantes, à l'exclusion des formes en brisis verticaux. Le long des voies publiques présentant une continuité des lignes de toitures, les couvertures des constructions neuves sont réalisées de manière à ne pas rompre cette continuité.

On privilégie la mise en place de lucarnes inspirées des proportions des lucarnes traditionnelles sur les pans de toiture sur rue, ou en alternance avec des châssis de toit. Dans le cas où un éclairage important du comble est nécessaire, on opte pour une verrière de toit (type atelier d'artiste) plutôt que pour des châssis de toit accolés.

Les toitures terrasses, notamment lorsqu'elles sont végétalisées, sont autorisées. Les plantations sont de type arbustif. Les arbres de haute tige sont interdits.

Les châssis de toit ne sont pas en saillie par rapport au plan de la toiture, leur implantation respecte le rythme des travées de la façade. La taille maximale admise est 78x98 (taille qui peut être portée à 78x118 en fonction de l'importance de la toiture). Aucun système d'occultation extérieur n'est admis.

Les accessoires de couverture sont réalisés de façon à être le moins visible possible. Les gaines de fumée et de ventilation sont regroupées au maximum dans des souches communes afin de limiter le nombre de sorties en toiture.

Matériaux:

Les couvertures des constructions dans le centre ancien sont réalisées en petite tuile de terre cuite de couleur naturelle (60 à 80 au m²) ou en tuile à emboîtement (tuile dite mécanique). Dans les hameaux ruraux il faut privilégier les tuiles plates en terre cuite.

Les mélanges de matériaux sont interdits sur une même toiture à l'exception de l'ardoise et du zinc employé pour les toitures à brisis et terrasson.

Clôtures

Règle

Les murs nouveaux sont sobres et respectueux de leur environnement. Ils reprennent la proportion des murs ou clôture existants des constructions voisines.

Matériaux:

- Les matériaux autorisés sont les matériaux traditionnels : pierre, brique, enduits avec une finition à grain fin... Des revêtements plus contemporains peuvent être acceptés si la planéité, la texture et les teintes s'harmonisent avec le voisinage : bois, métal, pierre, béton brut ou architecturé...
- Sont interdits toutes les plaques, quel que soit le matériau qui les compose, les briques ou parpaings non enduits, la tôle ondulée, le PVC ou le fibrociment, les rondins de bois, toutes les imitations de matériau tels que fausse brique, fausse pierre et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôles, bac aciers, etc.
- Dans tous les cas, les nouveaux murs présentent des matériaux et des teintes en harmonie avec les clôtures et le bâti environnants. Tout élément en PVC et autres matériaux de synthèse (portails, portillons, barreaudages, etc....) est interdit sur tout le périmètre de l'AVAP.

III. LES SECTEURS NON URBANISÉS

III.1. LES ENTRÉES DE VILLE

III.2. LE COTEAU BOISÉ

III.3. LA VALLÉE DE L'ORGE

III.1. LES ENTRÉES DE VILLE

III.1.a. Accompagner l'urbanisation du Puits des Champs

Le Puits des Champs est actuellement un espace à vocation agricole ou de jardins en périphérie de la ville, préservé de l'urbanisation. Depuis ses pourtours se situent de nombreuses vues remarquables sur la ville de Dourdan. Il s'agira de préserver ses qualités paysagères tout en offrant la possibilité de créer un nouveau secteur à urbaniser.

Règle

Dans la cadre de l'urbanisation de ce secteur on veillera à préserver les vues sur le centre ancien tant par la composition d'ensemble que par l'épannelage des futures constructions tout en prenant en considération les éléments caractéristiques de la topographie du site.










Certains éléments constitutifs de ce secteur devront être conservés et pourront servir des supports à la composition d'ensemble de l'urbanisation future:

- les jardins familiaux dont l'extension vers le sud pourra être envisagée;
- le réseau de sentes rurales et notamment la sente rurale de Plaisance au Rond;
- l'espace boisé qui cadre la vue sur le centre-ville depuis la sente de Plaisance en Rond et qui pourra être le support d'un aménagement d'espace public à dominante végétale.

Afin de ménager une transition douce entre le secteur du Puits des Champs et les espaces agricoles ouverts situés au-delà de la rocade, le secteur non aedificandi le long de la rocade (bande de 75 m par rapport à l'axe de la rocade) pourra être le support d'espaces ouverts dont la végétation ne devra pas masquer les vues sur le centre ancien de Dourdan.

Illustration



- | | | | |
|---|------------------------------------|---|--|
|  | Boisements existants |  | Boisements existant à préserver, support d'un aménagement futur d'espace public |
|  | Terres cultivées existantes |  | Secteur non-aedificandi, espace ouvert à dominante végétale laissant passer les vues sur centre ancien (jardins familiaux, jardins individuels, ...) |
|  | Jardins existants |  | Limite du secteur du Puits des Champs |
|  | Jardins familiaux existants |  | Chemins à conserver et à utiliser dans les aménagements futurs |
|  | Plantations d'alignement existants | | |



Vues à maintenir sur le centre ancien et l'église Saint-Germain dans le cadre de l'urbanisation future du secteur du Puits des Champs.



La sente rurale de la Plaisance au Rond et le boisement attenant sont deux éléments à préserver susceptibles d'être le support de l'urbanisation du secteur du Puits des Champs.

III.1.b. Mettre en valeur les vues lointaines de la ville

Restructurer les abords des entrées de ville

Les perceptions de la ville depuis les entrées de ville permettent de saisir d'un regard les composantes paysagères de la cité historique et d'identifier ses monuments emblématiques, le château et l'église Saint-Germain.

Des vues remarquables ont été identifiées dans le diagnostic patrimonial. Il s'agit de percées visuelles le long des grands axes marquant l'entrée sur la 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, insérer des cheminements piétons et cyclables.

Règle

Les gabarits des axes sont réduits afin de diminuer la présence de la chaussée. Il convient de qualifier l'espace public afin d'offrir à chaque utilisateur un espace adapté à son utilisation. Cela doit permettre le choix du mode de circulation : pédestre, cyclable ou automobile. Les parties pédestres et cyclables sont réalisées de préférence en site propre.

Gérer la végétation 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'Etampes.

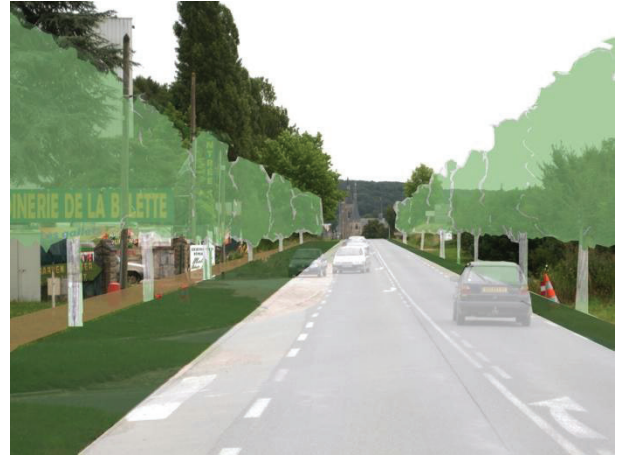
Règle

La végétation des ronds-points est gérée afin de percevoir les monuments du centre ancien et de dégager les panoramas en privilégiant les essences en cohérence avec le paysage environnant.

Illustration



L'entrée de ville, route de Corbreuse. Les enseignes commerciales sont trop présentes, il n'y a pas de trottoirs.



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.

III.1.c. Conforter les plantations d'alignement

Aujourd'hui les alignements d'arbres marquent encore les grands axes d'arrivée sur la ville. Le tilleul est l'essence utilisée de manière presque systématique, taillé en rideaux. Ces rideaux d'arbres procurent depuis la rue une protection visuelle vis à vis des habitations. Cette taille crée une géométrie très forte dans l'espace de la rue et des perspectives soulignées sur les monuments de la ville. 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 permet 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.

Règle

Tout abattage d'arbres d'alignement est suivi d'une replantation dans une essence similaire ou présentant une volumétrie similaire.

Sur les grands axes d'arrivée sur Dourdan, le tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*), taillé en rideau est utilisé pour renouveler les plantations. Cette essence est utilisée de manière systématique sur l'ensemble des pénétrantes de la ville.



Afin d'unifier ces espaces commerciaux hétérogènes, des plantations d'arbres d'alignement en port libre, repérées au plan ci-contre, sont réalisées afin d'unifier les abords de la route et de recentrer les perceptions vers les monuments de la ville.

Illustration



Proposition de traitement de la route de Corbreuse



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

III.2. LE COTEAU BOISÉ

III.2.a. Accompagner l'urbanisation future du coteau de la Minière

Sur le coteau nord de la vallée de l'Orge, un projet de nouveau quartier sur le coteau de la Minière est à l'étude. Il s'agit 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.

Règle

L'installation du nouveau quartier sur le coteau sera réalisée en insérant différentes opérations dans des «clairières» entrecoupées de bandes boisées perpendiculaires à la pente.

Le bâti projeté ne dépassera pas R+1+C au nord de la ligne dessinée au plan ci-contre. Le bâti projeté ne dépassera pas R+2+C au sud de la ligne dessinée au plan ci-contre. Ceci afin de maintenir depuis le fond de vallée la perception sur le haut du coteau boisé.

Les couleurs des matériaux mis en œuvre en façade (maçonnerie, menuiserie et ferronnerie), en toiture et sur les clôtures pourront être choisies dans les tonalités de la palette des couleurs proposées par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (voir en annexe).

La voie existante actuelle longeant la voie ferrée sera prolongée.

L'urbanisation est limitée aux secteurs les moins pentus, la cote NGF 120 correspondant à un changement de pente sur le coteau.

Illustration



- Boisements existants
- Boisements à compléter
- Jardins familiaux existants
- Jardins familiaux proposés

- Projet de voie de contournement nord
- Projet d'extension du groupe scolaire
- Terres cultivées
- Anciennes pépinières

- Au dessus de cette ligne R+1+C maxi autorisé
- En dessous de cette ligne R+2+C maxi autorisé
- Plantations d'alignement existants
- Plantations d'alignement à créer
- Limite urbanisation coteau de la Minière
- Chemins ou voie à conserver et à utiliser dans les aménagements projetés

Recommandations

Il peut être envisagé la création de nouveaux jardins familiaux le long de la voie ferrée, afin de créer une transition douce entre l'infrastructure et le nouveau quartier

La trame actuelle des chemins (chemins historiques, chemin de Paris par exemple) sera utilisée pour constituer la trame des nouvelles constructions.

III.2.b. Maintenir les lisières boisées

Le paysage du Hurepoix dans sa partie sud située au nord de Dourdan 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.

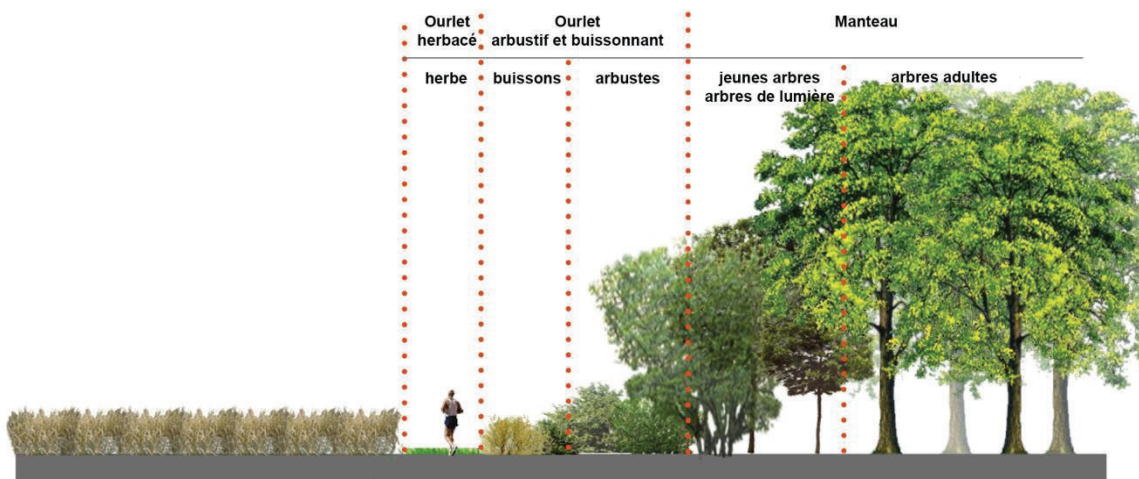
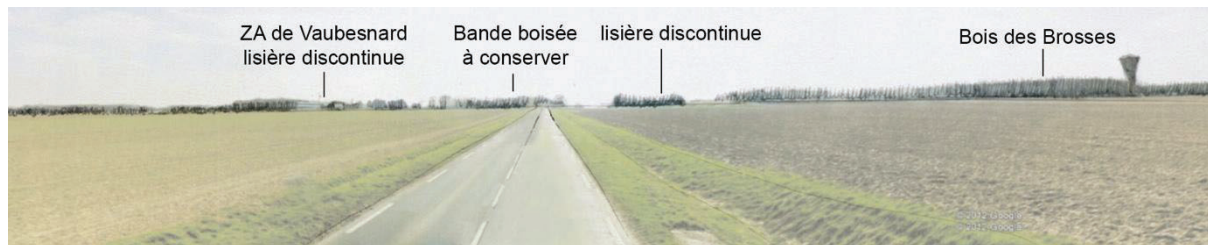
L'organisation du paysage du plateau est donc à maintenir. Le paysage de ce plateau est constitué de vastes étendues agricoles ponctuées des boisements des talwegs perpendiculaires au ruisseau du Rouillon. Les limites de ce plateau sont constituées des lisières boisées qui referment les horizons au sud du plateau.

Règle

Les arbres adultes ne peuvent être abattus sauf pour des raisons sanitaires ou de dangerosité avérées et ils sont soumis au préalable à un permis d'abattage. Tout abattage devra donner lieu à la plantation d'un nouvel arbre d'essence locale en remplacement afin de maintenir ou de restaurer la lisière boisée.

Illustration

La lisière forestière vue depuis la route de Liphard



Il est préconisé lorsque la lisière boisée doit être restaurée la création de trois strates de végétation distinctes. L'ourlet herbacé dans laquelle peut se situer le chemin, un ourlet buissonnant et arbustif et la plantation de jeunes arbres dits de lumière. Une palette végétale est proposée en annexe établie par l'Institut du Développement Forestier.

III.2.c. Entretien des chemins

Les chemins du coteau boisé constituent la liaison entre la ville et le plateau du nord de Dourdan. Les chemins forestiers s'inscrivent bien souvent dans le prolongement des rues.

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.

Le maillage de chemins est important sur Dourdan et correspond bien souvent à des tracés historiques.

Le chemin est un lieu privilégié de découverte des paysages.

Règle

Les chemins forestiers existants du secteur du coteau boisé sont entretenus et confortés. Leur entretien garantit la permanence de leur accessibilité et la sécurité des usagers.

Les chemins sont 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. Ils restent perméables.

Illustration

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 et porter un regard sur le paysage alentour. Cela n'est possible qu'en entretenant les haies et les arbres des parcelles limitrophes.

Quand entretenir les sentiers ?

Le mois de mars est le moment idéal pour la taille des branches des espèces à floraison estivale car on identifie facilement les branches vivantes par le gonflement des bourgeons. Pour les espèces à floraison printanière tailler après la floraison.

Comment entretenir les sentiers ?

Les essences ligneuses de qualité sont présentes en bordure du sentier et qu'elles ne gêneront pas le passage, le développement harmonieux d'un alignement d'arbres peut être envisagé.

- *Les branches d'arbres et ronces venant des propriétés riveraines seront taillées au sécateur, jusqu'à une hauteur de 2 m.*
- *Les ronces et orties poussant sur le chemin seront arrachées avec un maximum de leurs racines de manière à limiter la repousse.*



La gestion de la végétation autour du chemin est nécessaire pour le pérenniser

III.3. LA VALLÉE DE L'ORGE

III.3.a. Préserver les espaces libres en fond de la vallée : prairies, parcs et jardins

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.

On identifie comme secteur à préserver, l'espace public des Fontaines Bouillantes et les 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, la propriété du Moulin du Grillon et le parc de la Brousse. Mais aussi l'espace public emblématique de la prairie du Potelet qui est une transition douce entre les quartiers.

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.

Règle

Les espaces naturels, prairies et boisements, jardins en fond de vallée repérés sur le Plan de protection et de mise en valeur de la vallée de l'Orge sont inconstructibles. Seule l'implantation de mobilier urbain ou de petits équipements réversibles sont autorisés.

Toute action visant le reboisement des parcelles ayant une vocation actuelle d'espace agricole (champs, prairie) est interdite.

Illustration



Les Fontaines Bouillantes, un espace public en fond de vallée à préserver



La Fosse Cornillière, une prairie en fond de vallée à préserver

III.3.b Restaurer les ouvrages liés à l'Orge et les ouvrages de canalisation

L'ensemble des ouvrages (ponts, passerelles, lavoirs, biefs empierrés, etc...) liés à l'Orge témoigne des anciens usages de la rivière et de la diversité des activités qui se sont succédées sur ses rives : moulins, manufactures, maraîchage.

De nombreux ouvrages ont aujourd'hui disparu mais la commune de Dourdan a néanmoins conservé un important patrimoine lié soit au franchissement de l'Orge (ponts et passerelles piétonnes) soit aux anciens moulins (ouvrages de canalisation parfois empierrés tels les biefs d'amenée et de décharge, berges maçonnées) soit aux activités domestiques (lavoirs dans le centre aménagés en fond de jardin dans les murs de clôture donnant sur la rivière).

Règle

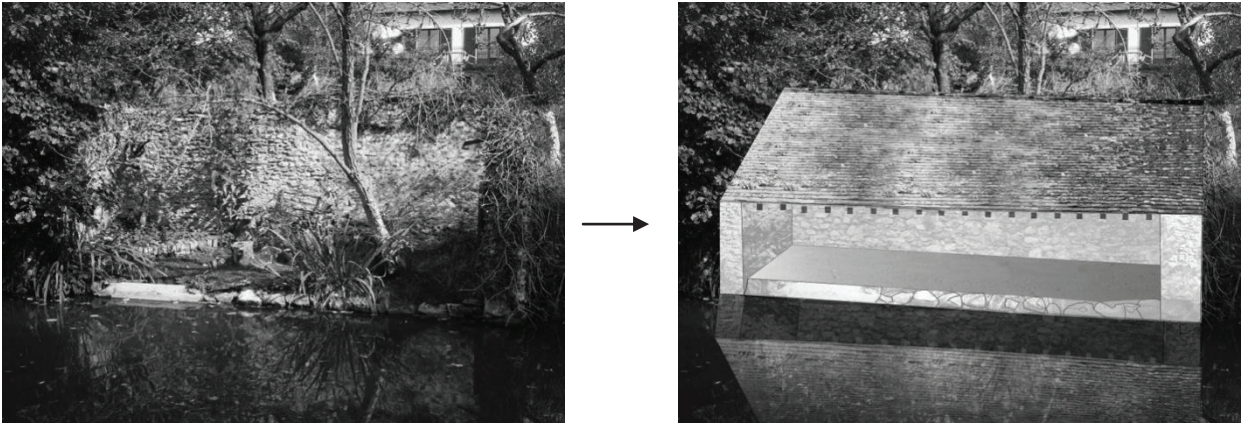
Tous les ouvrages anciens liés au réseau hydraulique (ponts, passerelles, lavoirs, biefs, etc...) de l'Orge repérés sur les Plans de protection et de mise en valeur sont conservés, entretenus et restaurés.

Ces ouvrages sont débarrassés des matériaux rapportés qui les dénaturent et sont restaurés suivant leurs dispositions d'origine et avec les matériaux et les techniques de mise en œuvre traditionnelles.

La restauration des éléments altérés, le remplacement ou la restitution d'éléments s'effectue suivant les dispositions anciennes conservées.

La reconstruction d'un lavoir disparu mais dont l'existence est attestée est autorisée.

Illustration



Cet exemple de lavoir situé sur l'ancien bief d'amenée du moulin du Roy illustre le type de restauration possible sur un des éléments de patrimoine lié à l'Orge. On peut prévoir le dégagement de la végétation, la reprise des arases des murs, la remise en place d'une couverture en tuile plate et la réfection des margelles bordant le canal.



Autre exemple d'un lavoir conservé ou restauré ayant gardé ses dispositions d'origine. A droite, exemple du bief de décharge de l'ancien moulin du Potelet, à droite une berge entretenue par les propriétaires du terrain, à gauche, une berge altérée qui n'est plus contenue par des bardeaux.

III.3.c. Améliorer la continuité des cheminements le long de l'Orge

Afin de maintenir la continuité de la promenade de l'Orge, plusieurs sections de la promenade sont à aménager et certaines à créer.

L'aménagement d'un cheminement continu le long de l'Orge représente un enjeu de valorisation du patrimoine.

Règle

Afin de maintenir la continuité de la promenade de l'Orge, plusieurs sections repérées sur le Plan de protection et de mise en valeur de la Vallée de l'Orge de la promenade sont à aménager et certaines à créer.

Les cheminements existants repérés sur le Plan de protection et de mise en valeur de la Vallée de l'Orge sont confortés et leur entretien assuré afin de garantir la permanence de leur accessibilité et la sécurité des usagers.

Les abords des rivières demeurent inconstructibles dans leurs emprises inondables afin de ne pas pénaliser l'implantation de nouveaux cheminements.

Des emprises publiques non constructibles sont systématiquement réservées le long du cours d'eau. Tout projet dont l'assiette foncière s'étend jusqu'à la berge doit intégrer la création d'un cheminement ouvert au public le long de la rivière.

Une signalétique homogène et aisément identifiable est mise en place afin d'assurer une cohérence entre les cheminements et faciliter leur appropriation.

Les chemins sont réalisés en matériaux naturels et restent perméables (terre compactée, grave, sable stabilisé, pavé ou dalles de pierre à joint filtrant, etc.).

Illustration

Plusieurs sections de la promenade de l'Orge traversant Dourdan sont 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 (trottoirs et alignements d'arbres) longeant les équipements (hôpitaux et collèges).
- la promenade René Veneau : réaménagement des berges, du sol et 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 chemins de Roinville et de Beaurepaire sont également à requalifier.

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.



Promenade René Veneau, section à requalifier

Section de la promenade de l'Orge entre la rue de l'Etang et la rue Basse Foulerie

Section de la promenade de l'Orge à créer au pied des nouveaux lotissements près du chemin de Guénée

III.3.d. Entretien des chemins

L'entretien du sol des chemins est le garant d'une utilisation tant par les piétons que par les cycles.

Ces chemins peuvent être porteurs de projets de circuits de découverte du territoire et/ou de la biodiversité.

Règle

Les chemins sont entretenus, afin d'assurer une surface suffisamment régulière pour être utilisée par les piétons et les cycles. Leur entretien garantit la permanence de leur accessibilité et la sécurité des usagers. Ils sont réalisés en matériaux naturels et restent perméables.

Illustration

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. Cela n'est possible qu'en entretenant les haies et les arbres des parcelles limitrophes.

Quand entretenir les sentiers ?

Le mois de mars est le moment idéal pour la taille des branches des espèces à floraison estivale car on identifie facilement les branches vivantes par le gonflement des bourgeons. Pour les espèces à floraison printanière ou estivale tailler après la floraison.

Comment entretenir les sentiers ?

Les essences ligneuses de qualité sont présentes en bordure du sentier et qu'elles ne gêneront pas le passage, le développement harmonieux d'un alignement d'arbres peut être envisagé.

- Les branches d'arbres et ronces venant des propriétés riveraines seront taillées au sécateur, jusqu'à une hauteur de 2 m.

- Les ronces et orties poussant sur le chemin seront arrachées avec un maximum de leurs racines de manière à limiter la repousse.



La gestion de la végétation autour du chemin est nécessaire pour le pérenniser, ici le chemin de Roinville.

ANNEXES







Palette végétale

Liste non exhaustive⁽¹⁾ d'essences d'arbres, arbustes, compatibles avec les conditions de développement des chênes rouvre et pédonculé, (*Quercus petraea* et *Quercus robur*) et du châtaignier (*Castanea sativa*), qui dominent dans l'Arc boisé.




FEUILLAGE

- C** Caduc
- P** Persistant
- SP** Semi-persistant
- M** Marcescent
(feuilles sèches persistant en hiver)




FORME

-  Arbre haut jet principal
-  Arbre haut jet intermédiaire
-  Arbre en cépée
-  Têtard
-  Grand arbuste
-  Petit arbuste





VITESSE DE CROISSANCE

-  Rapide plus de 60 cm/an
-  Moyenne de 20 à 60 cm/an
-  Faible moins de 20 cm/an









ADAPTATION AU CLIMAT

-  Adapté
-  Pouvant convenir
-  Inadapté

ADAPTATION AU SOL

-  Indispensable pour une croissance rapide
-  Adapté
-  Pouvant convenir
-  Inadapté

PRODUITS ANNEXES

-  Bois d'œuvre
-  bois de chauffage
-  piquets
-  Bois d'industrie (panneau papier)
-  Fruits
-  Gibier (abri, nourriture)
-  Miel
-  Plantes médicinales

PROPRIETES PARTICULIÈRES

- C°** Protection contre le froid
- fe** Feuillage décoratif
- fl** Fleurs décoratives
- m** Plantes de bord de mer
- N** Plantes fixatrices d'azote
- t** Plantes hôtes toxiques
- h** Plantes hôtes de maladies
- ep** Plantes épineuses

(1) liste issue de l'ouvrage « la réalisation pratique des haies brise-vent et bandes boisées », de l'Institut pour le développement forestier, 23 avenue Bosquet 75007 Paris.

Palette végétale préconisée par le PNR de la vallée de Chevreuse pour la constitution des haies

LES ARBUSTES

NOM COMMUN (NOM LATIN)	TYPE DE HAIE		HAUTEUR (M)	CROISSANCE	LONGÉVITÉ (ANS)	TYPE DE FEUILLAGE		FLORAISSON		FRUCTIFICATION	COMESTIBLE	EXPOSITION	À ÉVITER EN ZONE HUMIDE	INTÉRÊT POUR LA FAUNE	MELLIFFÈRE*
	LIBRE	TAILLÉE				PERSISTANT*	MARCESCENT*	CAUDC*	COULEUR						
Ajonc d'Europe (<i>Ilex europaeus</i>)			1 à 4		10				Jun-octobre						
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)			10 à 20		100				Mai-juin						
Amelanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)			10 à 12		150-200				Mars-avril						
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)			4 à 10		500				Mai						
Boudaïne (<i>Frangula alnus</i>)			1 à 5		30-50				Mai-juin						
Bils (<i>Buxus sempervirens</i>)			1 à 10		600				Avril-juin						
Cassis (<i>Ribes nigrum</i>)			1 à 2		10				Avril-mai						
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)			10 à 15		50				Mars-mai						
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)			10 à 25		150				Avril-mai						
Cornier (<i>Sorbus domestica</i>)			5 à 20		150-200				Avril-juin						
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)			2 à 6		300				Février-mars						
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)			2 à 5		30				Mai-juillet						
Épine-vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)			1 à 3		30-50				Printemps						
Églantier (<i>Rosa canina</i>)			2 à 5		60				Mai-juillet						
Framboisier (<i>Rubus idaeus</i>)			1 à 2		10				Mai-juin						
Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)			2 à 6		50				Avril-mai						
Groseille à fleurs (<i>Ribes sanguineum</i>)			1 à 2		10				Avril						
Groseille commun (<i>Ribes rubrum</i>)			1 à 2		10				Mars-avril						
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)			20 à 45		150-300				Avril-mai						
Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>)			2 à 25		300				Printemps						
If (<i>Faxus bacata</i>)			10 à 20		1000-2000				Printemps						
Laurier Tin (<i>Viburnum tinus</i>)			3		80-100				Déc-mai						
Lilas commun (<i>Syringa vulgaris</i>)			6		20-30				Mai						
Mûrier sauvage (<i>Rubus fruticosus</i>)			0,5 à 2,5		10				Mai-sept.						
Noisetier-Coudrier (<i>Corylus avellana</i>)			2 à 5		50-80				Janvier-mars						
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)			2 à 6		50-80				Mai-juin						
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)			1 à 5		50-80				Mars-avril						
Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>)			1 à 3		60				Avril-mai						
Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>)			3 à 6		50-80				Mars-avril						
Seringat des poêtes (<i>Philadelphus coronatus</i>)			1 à 3		30-50				Mai-juin						
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)			2 à 10		50-100				Jun-juillet						
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)			2 à 4		30-50				Mai-juin						
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)			1 à 3		30-50				Mai						
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)			4		30-50				Mai-juin						

GLOSSAIRE

Allège : partie de mur située entre le niveau d'un plancher et l'appui d'une fenêtre.

Bâtière : se dit d'un toit (toit en bâtière) à deux versants et à pignons découverts.

Brisis : partie inférieure en pente raide d'un versant de toit brisé.

Cœur d'îlot : partie intérieure d'un îlot formée du fond des parcelles donnant sur les voies entourant l'îlot.

Contrevent : panneau pivotant sur un de ses bords verticaux servant à doubler extérieurement une fenêtre. Le contrevent est communément mais improprement appelé volet. Le volet est à l'intérieur de la fenêtre.

Contrevent à écharpe : le contrevent comprend une pièce secondaire oblique assemblée sur les pièces parallèles pour les réunir.

Égout : partie inférieure d'un versant de toiture vers lequel ruissellent les eaux de pluie.

Épaufrure : éclat accidentel sur l'arête d'une pierre ou d'une brique.

Faitage : pièce maîtresse de charpente posée sous l'arête supérieure d'un toit. Par extension arête supérieure d'un toit.

Front de rue : ensemble de parcelles bâties ou non bâties contigües le long d'une rue.

Garde-corps : ouvrage à hauteur d'appui formant protection devant un vide.

GES : abréviation pour gaz à effet de serre.

Ilot : ensemble de parcelles bâties délimité par des rues..

ITE : abréviation pour isolation thermique par l'extérieur.

Lattis : ensemble de lattes parallèles, espacées ou jointives, clouées sur une surface.

Linteau : bloc de pierre, pièce de bois ou de métal, couvrant une baie. Le linteau reçoit la charge des parties situées au dessus de la baie et la reporte sur les deux points d'appui.

Lucarne : baie verticale dans un versant de toiture permettant d'éclairer le comble. Dans l'habitat rural, la lucarne fenièrre permettait de faire passer le foin pour l'entreposer dans le grenier.

Marquise : auvent vitré en charpente métallique généralement disposé au dessus d'une porte d'entrée et couvrant un espace à l'air libre.

Modénature : effet obtenu par le choix tant des profils que des proportions de la mouluration. Par extension, la modénature d'une façade correspond à l'ensemble des éléments de décor mouluré qui la caractérise.

Pan de bois : ensemble des pièces de charpente assemblées dans un même plan. Cet ensemble peut former l'ossature d'un mur porteur, mur extérieur ou mur intérieur, ou de cloisons intérieures.

Pignon : mur extérieur qui épouse les formes des pentes des versants de toiture (dire plutôt mur-pignon).

Pose de menuiserie en restauration : expression utilisée pour préciser que la menuiserie ancienne conservée est reposée après avoir été déposée et réparée en atelier. Cette expression est utilisée par opposition à la pose de menuiserie dite en rénovation qui consiste en l'ajout d'un bâti dormant neuf et d'ouvrants neufs sur le bâti dormant ancien conservé.

Remplissage : ouvrage garnissant les espaces vides d'une ossature quelque soit le matériau utilisé.

Relancis : réfection partielle d'une maçonnerie par remplacement d'éléments isolés, pierres ou briques, détériorés.

Rocailage : garnissage, avec des éclats de meulière ou de silex, des joints d'une maçonnerie en moellons de meulière destinée à rester apparente.

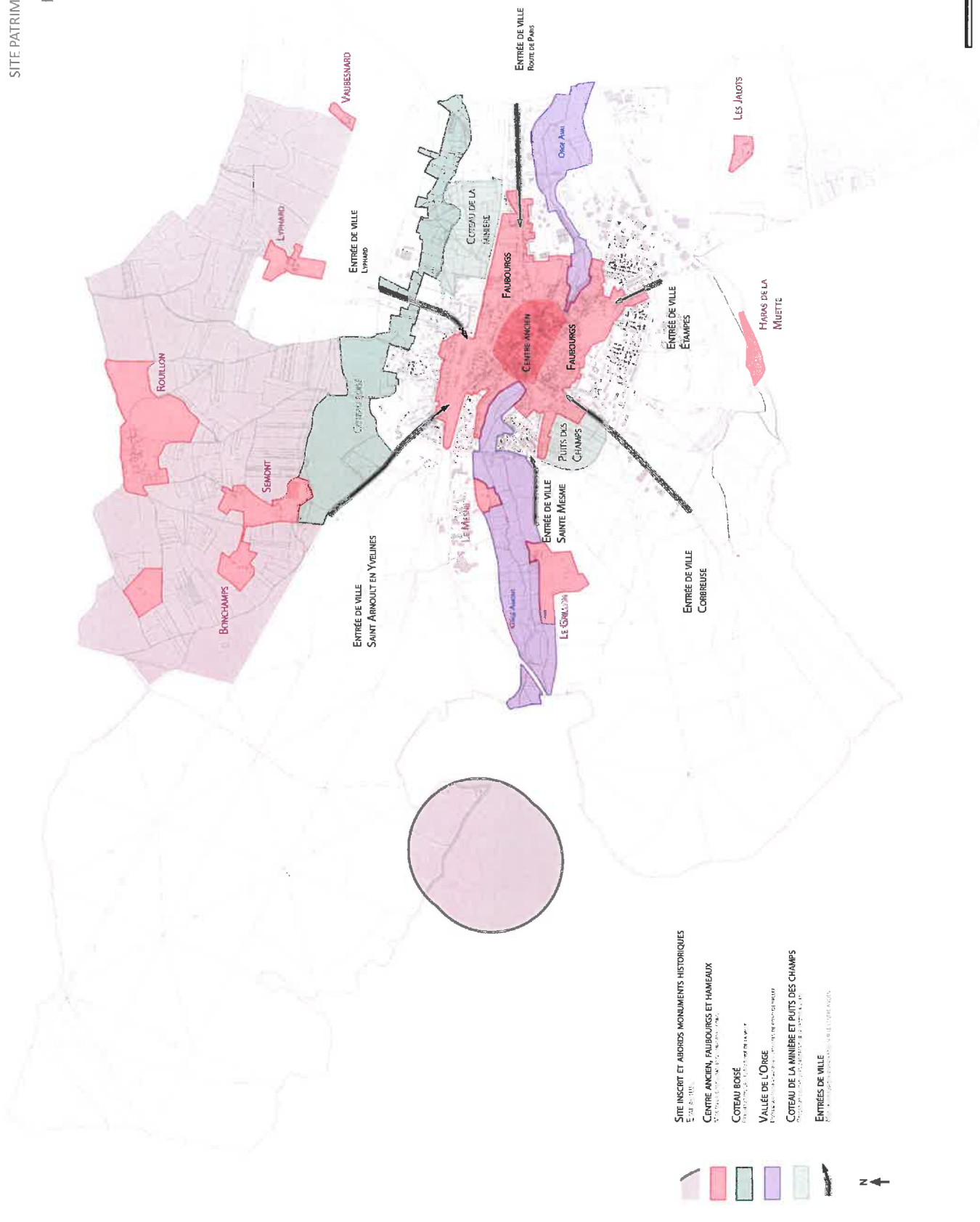
Tabatière : baie rectangulaire percée dans le plan d'un versant de toiture pour éclairer le comble et fermée par un abattant vitré.

Terrasson : partie supérieure en pente douce d'un versant de toit brisé.

Travée : superposition d'ouvertures placées sur le même axe vertical ou partie verticale d'élévation délimitée par les supports verticaux des ouvertures.

Typologie : étude des traits caractéristiques d'un ensemble d'objets afin d'y déterminer des types. La typologie architecturale correspond à l'opération de classement des types de bâti en fonction de leurs caractères architecturaux.

PLAN DE PÉRIMÈTRE



- SITE INSCRIT ET AILARDS MONUMENTS HISTORIQUES**
Etat actuel
- CENTRE ANCIEN, FAUBOURGS ET HAMEAUX**
Etat actuel
- COTEAU BOISÉ**
Etat actuel
- VALLÉE DE L'ORGE**
Etat actuel
- COTEAU DE LA MINÈRE ET PUIITS DES CHAMPS**
Etat actuel
- ENTRÉES DE VILLE**
Etat actuel



2000 M

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE DOURDAN
PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR
SECTEUR VALLEE DE L'ORGE

Accusé de réception en préfecture
091-219102001-20200917-PJDEL2020098-
AU
Date de réception préfecture : 25/09/2020



1000 M

LUC SAVONNET / Architecte en Paysannerie - Limoges
PAULINE MARCHANT / Architecte en Paysannerie
JANVIER 2020

PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR SECTEURS URBANISÉS

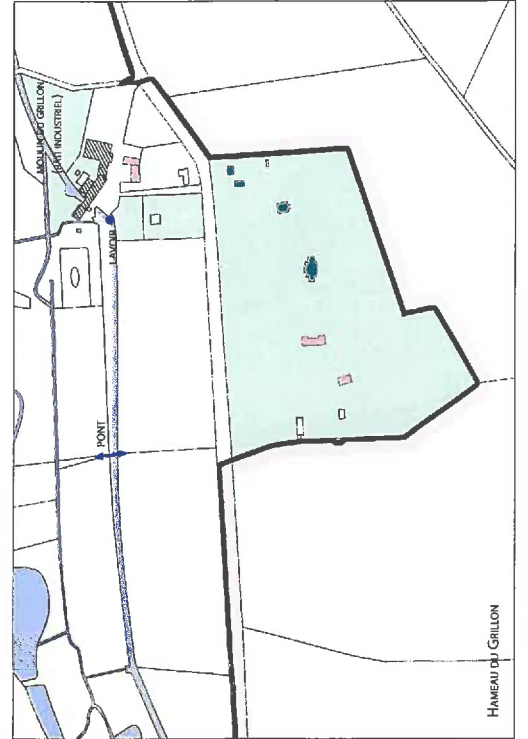
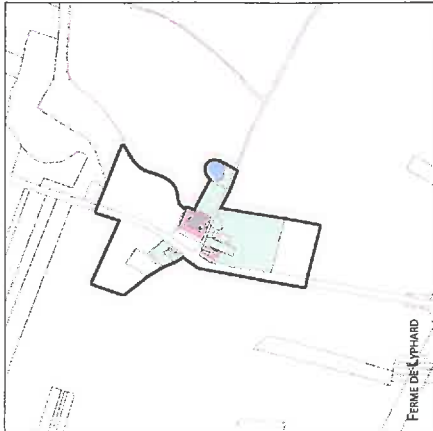
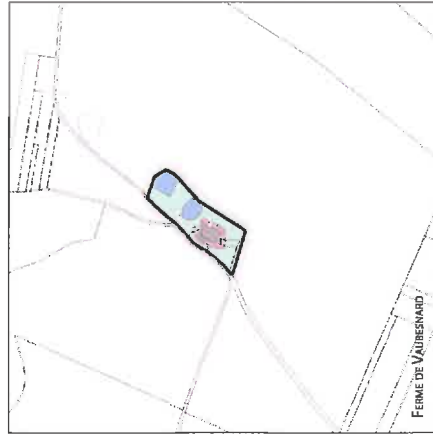
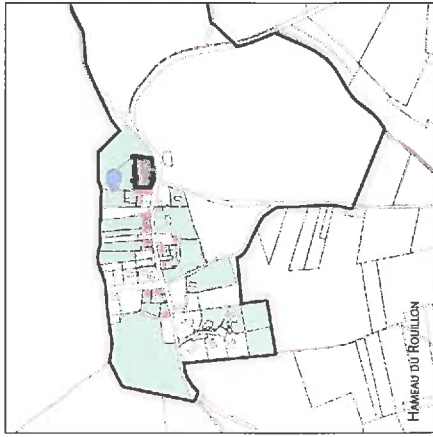
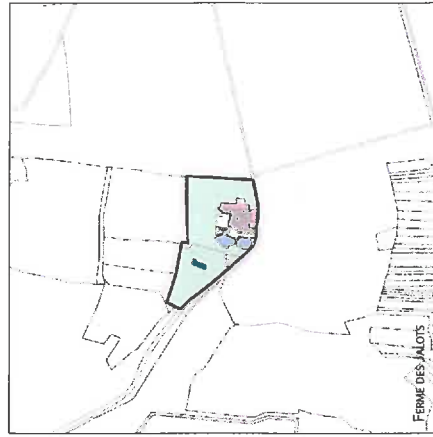
- LIMITES AVAP
- LIMITES DU CENTRE ANCIEN
- BÂTIMENT PROTÉGÉ AU TITRE DES MH
- BÂTI ANCIEN REPÉRÉ
- ÉDIFICE PUBLIC / PRIVÉ
- MAISON DE VILLE
- HÔTEL PARTICULIER
- FERME ET MAISON DE MARAÎCHER
- VILLA ET PAVILLON
- IMMEUBLE DE RAPPORT
- LOT BÉNÉFICIAIRE D'UNE BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ DE 25m
- ESPACE LIBRE
- COUR
- JARDIN
- PARC URBAIN
- PLAINIE
- OUVRAGE LIÉ À L'EAU
- ORGE
- LAVOIR
- PONT OU PASSERELLE
- MUR
- MUR DE CLÔTURE
- ANGARNE ENCLAVÉE URBAINE
- ARBRES EN ALIGNEMENT
- PLANTATIONS D'ALIGNEMENT
- CÔNE DE VUE
- 300 M



Accusé de réception en préfecture
091-219102001-20200917-PJDEL2020098-AU
Date de réception préfecture : 25/09/2020

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE DOURDAN
**PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR
 HAMEAUX**

- LIMITES AVAP
- BÂTIMENT PROTÉGÉ AU TITRE DES MH
- ▨ BÂTI ANCIEN REPERE
- ÉDIFICE PUBLIC / PRIVÉ
- FERME ET MAISON DE MARAÎCHER
- VILLA ET PAVILLON
- ESPACE LIBRE
- COUR
- JARDIN
- MARE
- OUVRAGE LIÉ À L'EAU
- Orise
- LAVOR
- ⇄ POINT OU PASSERELLE

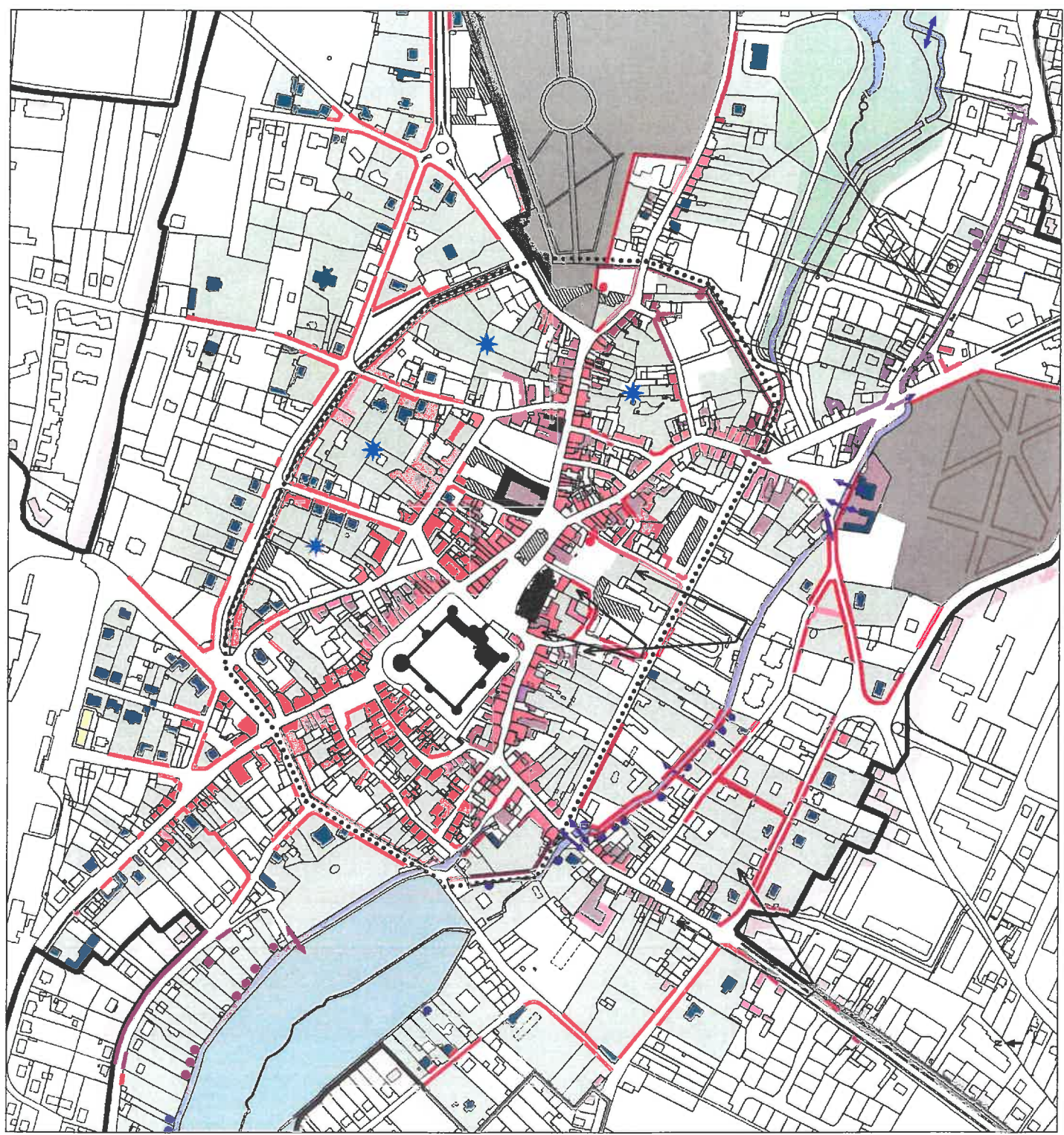


Accusé de réception en préfecture
 091-219102001-20200917-PJDEL2020098-
 AU
 Date de réception préfecture : 25/09/2020

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE DOURDAN
 PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR
 SECTEURS URBANISÉS

Accusé de réception en préfecture
 091-219102001-20200917-PJDEL2020098-
 AU
 Date de réception préfecture : 25/09/2020

	LIMITES AVAP		LIMITES DU CENTRE ANCIEN
	BÂTIMENT PROTÉGÉ AU TITRE DES MH		BÂTI ANCIEN RÉFÈRE
	ÉDIFICE PUBLIC / PRIVÉ		MAISON DE VILLE
	HÔTEL PARTICULIER		FERME ET MAISON DE MARAÎCHER
	VILLA ET PAVILLON		IMMEUBLE DE RAPPORT
	LOT BÉNÉFICIAIRE D'UNE BRANCHE DE CONSTRUCTIBILITÉ DE 25M		ESPACE LIBRE
	COUR		JARDIN
	PARC URBAIN		PRAIRIE
	OUVRAGE LIÉ À L'EAU		LAVOIR
	PONT OU PASSERELLE		Puits / FONTAINE
	MUR		MUR DE CLÔTURE
	ARRIÈRES EN ALIGNEMENT		PLANTATIONS D'ALIGNEMENT
	CÔNE DE VUE		200 m



Cône de vue de l'avenue de Châteaudun

A droite : Extrait du règlement de l'AVAP valant Site Patrimonial Remarquable

En bas : Extraits des Plans de protection et de mise en valeur des Secteurs urbanisés du projet arrêté, du projet approuvé et du projet soumis au conseil municipal du 17 septembre 2020

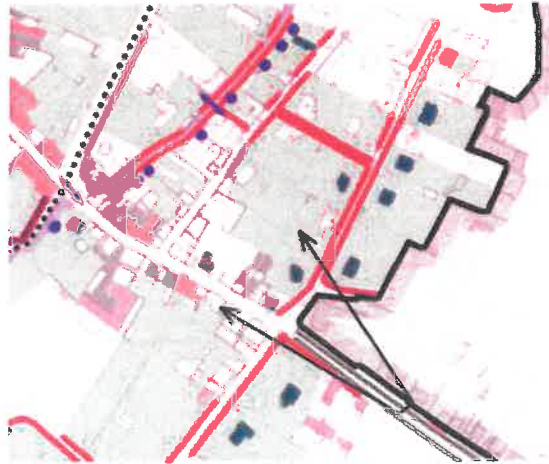
II.1. LES INTERVENTIONS SUR LE PAYSAGE URBAIN

II.1.a. Préserver les vues sur le château et l'église

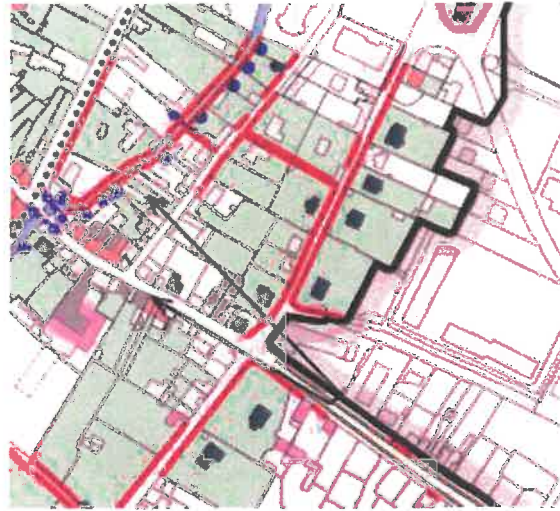
Des vues remarquables ont été identifiées dans les secteurs urbanisés. Elles constituent des panoramas plus larges avec des cadrages sur l'église et/ou le château qu'il convient de maintenir ou d'encadrer en cas d'implantation de nouvelles constructions afin de ménager la visibilité sur le centre ancien.

Règle

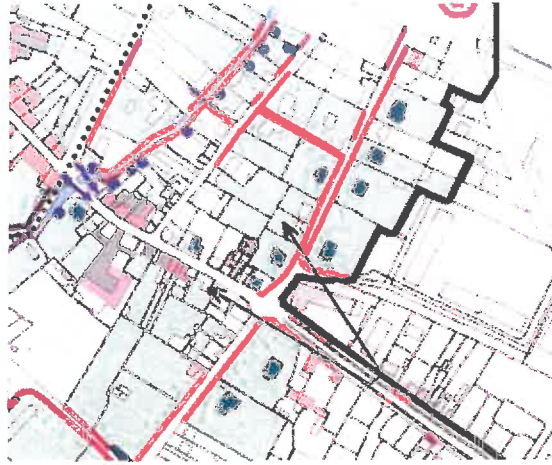
Les nouvelles constructions ou extensions situées dans ces cônes de vue repérés sur le Plan de protection et de mise en valeur – Secteurs urbanisés doivent présenter une hauteur et une volumétrie qui ne masquent pas ces vues sur les édifices majeurs de la ville et sa silhouette urbaine. La présence de mobilier urbain et de végétaux dans les cônes de vue est limitée au maximum afin de ne pas perturber les perspectives. L'implantation du mobilier, y compris panneaux de signalisation, signalétique urbaine mais aussi enseignes, stores et bannières est étudiée dans le but de ne pas perturber les perspectives.



Cône de Châteaudun - 28 juin 2019 - projet arrêté



Cône de Châteaudun – 26 février 2020 – projet approuvé



Cône de Châteaudun – 17 septembre 2020 - rectification erreur matérielle