



**Avis de l'association  
PATRIMOINE ET CADRE DE VIE DOURDAN (APAVIE)  
sur les projets d'AVAP et de PLU  
soumis à enquête publique**

Association PATRIMOINE ET CADRE DE VIE DOURDAN (APAVIE)  
10 rue du Mesnil, 91410 DOURDAN  
Courriel : [apaviedourdan@free.fr](mailto:apaviedourdan@free.fr) Site internet : <http://apaviedourdan.free.fr>

# Résumé des principales remarques (1/2)

Pages

## LE CONTEXTE

- Du fait de son histoire et de son patrimoine architectural, urbain et paysager, Dourdan offre un cadre de vie apprécié par ses habitants et un fort potentiel touristique. Ce cadre peut aussi attirer des professions dont la ville a besoin (ex. médecins, créateurs d'entreprises, commerçants). Compte tenu de ces caractéristiques, la ville a été classée site patrimonial remarquable et a été récemment élue parmi les 20 villes les plus charmantes d'Ile-de-France. Elle est également ville-porte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. 5
- Malheureusement, par manque de priorité politique et de moyens, la ville ne tire pas pleinement parti de ces multiples atouts. Son action patrimoniale se limite principalement à accompagner l'évolution de ses deux monuments historiques classés. Le lancement d'une véritable politique de développement et de valorisation du patrimoine se heurte à des contraintes financières. De plus la circulation et le stationnement automobiles entravent la mise en valeur du centre historique. 8
- Dans ces conditions le dispositif AVAP, en place depuis 2014, s'est révélé partiellement inopérant : les objectifs fixés par le rapport de présentation sont en partie ignorés et les recommandations relevant de l'action de l'équipe municipale (continuité des promenades de l'Orge, aménagement de la place du Chariot, etc.) sont loin d'être appliquées. De même les habitants ne sont pas sensibilisés aux règles et recommandations qui les concernent directement en dehors des procédures administratives d'urbanisme. 11
- Dans les faits, le dispositif AVAP n'est pas utilisé comme un cadre fixant les orientations stratégiques de la ville pour sauvegarder et mettre en valeur son patrimoine et son cadre de vie, mais simplement comme une grille d'analyse pour l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme avec, dans certains cas, une interprétation particulièrement lâche des règles. 11

## LA REVISION DE L'AVAP

- La révision annoncée de l'AVAP se limite en pratique à une modification de son règlement. Le rapport de présentation n'a pas été mis à jour et en particulier le périmètre de l'aire n'a pas pu faire l'objet de corrections ni d'ajustements. 14
- Les travaux de la commission locale, à laquelle notre association a participé, se sont déroulés dans une extrême précipitation et n'ont pas pris en considération des objectifs du rapport de présentation dont le degré d'atteinte n'a pas été évalué. De ce fait certaines évolutions du règlement sont contraires à ces objectifs. 14
- Notre association apprécie que des règles aient été introduites pour protéger certaines vues caractéristiques de la ville et mieux préserver les remparts et la vallée de l'Orge. Elle s'est cependant abstenue lors du vote en commission locale pour trois raisons : 15
  - l'insuffisante définition des vues et les lacunes dans la protection des vues lointaines. Ces vues sont une composante majeure du patrimoine paysager de la ville. 19
  - la densification - au-delà des possibilités déjà existantes - du centre ancien en l'absence de mesures efficaces pour gérer le stationnement automobile qui engorge la ville. Celui-ci entrave la mise en valeur du patrimoine et pénalise les commerces. 20
  - la modification du classement des règles sur les rues, celles-ci n'étant plus distinguées selon les caractéristiques patrimoniales des fronts de rues mais selon un zonage purement géographique sans lien obligé avec ces caractéristiques. Il y a là pour ces rues un risque de perte progressive d'identité. 21

# Résumé des principales remarques (2/2)

Pages

## LA REVISION DU PLU

- Le rapport de présentation du PLU est très incomplet. Purement descriptif, il s'apparente à un état des lieux et ne comporte pas les justifications requises. Il ne répond donc pas aux exigences de la réglementation. De ce fait certaines modifications du règlement du PLU ne sont pas expliquées. 23
- Notre association ne peut qu'approuver la liste des principes vertueux du nouveau PADD proposé. Elle soutient la volonté de ne pas construire en dehors de la rocade et d'éviter l'implantation de commerces en périphérie.
- Contrairement au PADD encore en vigueur, le PADD proposé n'intègre pas les orientations de l'AVAP ni ses propositions concrètes. Ce n'est donc pas un PADD de site patrimonial remarquable. Au contraire, les projets présentés dégradent l'attractivité touristique de la ville et son cadre de vie : altération des vues au sud et au sud-ouest, dégradation potentielle au nord, transformation d'un chemin de randonnée en voie routière à l'ouest, réduction ou suppression d'un bois à l'est, diminution des espaces agricoles au nord et au sud-ouest, réduction de la taille du camping à l'est. 24
- Le rapport de présentation de l'AVAP de 2014 n'a pas été mis à jour **alors qu'il reste le rapport de présentation des objectifs du SPR proposé**. En particulier le chapitre expliquant la cohérence entre l'AVAP et le PADD se réfère au PADD de 2014. Il importe que cette mise à jour soit faite.
- Notre association est consciente de la nécessité d'une certaine augmentation de la population mais s'interroge sur l'importance de l'apport recherché pour 2030. En tout état de cause cette augmentation devrait offrir l'opportunité d'un rééquilibrage sociodémographique pour mieux faire vivre les commerces de centre-ville et élargir l'assiette fiscale ; elle doit aussi s'accompagner de politiques complémentaires adaptées. 28
- Le calcul des logements à prévoir sans le cadre des quatre OAP, effectué il y a plusieurs années, devrait être revu pour tenir compte d'un projet privé récent d'environ 225 logements en cours d'étude à l'est de la ville. Il est d'ailleurs anormal que ce projet d'importance ne soit évoqué dans aucun document alors qu'il est pris en compte dans le zonage du PLU proposé. L'absence d'un réel rapport de présentation peut expliquer cette anomalie. 29
- Compte tenu de cet important projet privé, l'ampleur du projet d'aménagement du secteur du Puits des Champs, très consommateur d'espaces agricoles, devrait être revue. En tout état de cause, tel que le plan de l'OAP le dessine, cet aménagement ne respecte pas les préconisations de l'AVAP sur la protection des vues. Notre association s'interroge enfin sur la portée juridique de ce plan. 30
- Le projet d'extension de la zone d'activité de Vaubesnard devrait faire l'objet d'une OAP compte tenu de son importance, du volontarisme des élus à le faire aboutir et de son impact sur les espaces agricoles et l'entrée de ville. Notre association s'opposera à son extension dans les espaces agricoles situés au nord du chemin de Vaubesnard tant que la voie de contournement nord ne verra pas le jour. 32

## EN CONCLUSION

En l'état actuel des documents présentés notre association s'est abstenue sur le projet d'AVAP et est défavorable au projet de PLU. 34

L'AVAP et le PLU, élaborés sur une longue période mais aussi à la fin dans une certaine précipitation, nécessitent un travail complémentaire d'actualisation, de précision et de mise en cohérence, en particulier pour prendre en compte dans les objectifs de l'AVAP dans le PADD .

# Le contexte

# Dourdan : un cadre de vie prisé et un fort potentiel touristique

**Août 2019 : un sondage place Dourdan parmi les 20 villes les plus charmantes d'Île de France**

AlloVoyages.fr

MAGAZINE

SÉJOURS

HÔTELS

Magazine

## Les 20 villes les plus charmantes d'Île-de-France

Par *Elise Chevillard* / Publié le 05.08.2019

J'aime

Tweet

Villes médiévales, châteaux royaux, rivages animés, commerces, lieux culturels, parcs pour courir ou flâner... L'Île-de-France ne se résume pas à Paris ! Du Val-d'Oise à la Seine-et-Marne en passant par les Yvelines, les Hauts-de-Seine, le Val-de-Marne, l'Essonne et la Seine-Saint-Denis, la région abrite une multitude de communes au patrimoine et à l'environnement préservés. Entre témoignages historiques, merveilles de la nature et captivantes activités, laissez-vous surprendre par la diversité des plus charmantes cités franciliennes.

<https://www.allovoyages.fr/mag/villes-ile-de-france/>

### Dourdan (Essonne)

Cette ancienne cité royale, lovée au pied d'un château fort érigé sous Philippe Auguste, comblera les amoureux de vieilles pierres et de nature. Du haut du donjon, on jouit d'un superbe panorama sur la vallée de l'Orge et sur la couronne de forêt qui encercle la ville. Certains murs des remparts sont même encore debout ! Ne manquez pas la belle église Saint-Germain-d'Auxerre, bâtie au milieu du XII<sup>e</sup> siècle. Le cœur historique de Dourdan prend des allures de village avec ses placettes, ses maisons bourgeoises et sa halle couverte. Au départ du centre, de plaisantes promenades permettent d'explorer la forêt domaniale de Dourdan, qui couvre plus de 1 500 hectares.



Vue de Dourdan © Dourdan Tourisme - Altelia

# Dourdan est riche de son histoire et d'un patrimoine varié

- **Le patrimoine de la ville ne se limite pas à ses monuments historiques.**

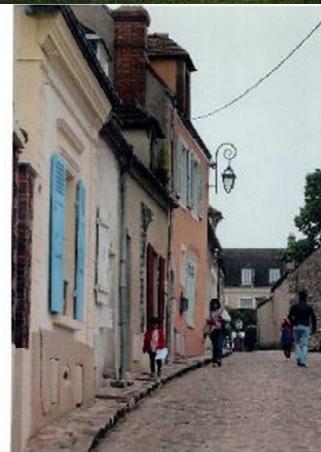
Dourdan est riche d'un patrimoine architectural, urbain et paysager qui inclut ses rues caractéristiques, ses maisons particulières, l'Orge et ses abords, la forêt et ses possibilités de randonnées, les espaces naturels, les paysages et les vues sur la ville, sa colline, la forêt qui l'entoure ...

- **C'est cet ensemble qui constitue le cadre de vie et l'atmosphère particulière de la ville auxquels tant de dourdannais sont si attachés.**

C'est certainement aussi cet ensemble qui vaut à Dourdan son classement parmi les 20 villes les plus charmantes d'Île-de-France.

- **Cet ensemble constitue également un important atout d'attractivité qu'il convient de mettre en valeur pour**

- développer l'activité touristique : visites de la ville et de sa région, randonnées, ...
- faire venir les créateurs d'entreprises qui souhaiteraient habiter la ville et par là y installer leur activité
- attirer les autres professions dont Dourdan a besoin (médecins, commerçants, ...)



# Le « patrimoine ordinaire\* » requiert une attention particulière

« La commune de Dourdan est d'une richesse patrimoniale indéniable : son patrimoine mérite étude et protection, en particulier pour tous les éléments qui relèvent du patrimoine ordinaire\*, le plus fragile et le plus menacé par les transformations. L'enquête de terrain a en effet révélé l'ampleur des interventions déjà opérées sur l'habitat du centre ancien et des faubourgs en général, qui tendent à le dénaturer et à concentrer la notion de patrimoine sur quelques éléments pittoresques reconnus comme symboliques, mais qui ne rendent pas compte de l'homogénéité ancienne du tissu urbain.

On a ainsi fréquemment affaire à des vestiges patrimoniaux disséminés, perdus dans un ensemble qui ne leur correspond plus.

...

L'habitat ancien et modeste est davantage touché que les grandes demeures ou les constructions du XIXe siècle, plus adaptées aux exigences du confort moderne. On relève ainsi plus de dénaturations dans les anciens faubourgs, mais aussi, de manière plus surprenante, au centre-ville, y compris pour des bâtiments dont la fonction n'a a priori pas changé au cours des siècles (maisons de bourg, maisons à boutique). Des îlots entiers se sont en effet avérés dénaturés en plein cœur de la ville ancienne, dans les périmètres de protection de l'église et du château. Il ne s'agit pas nécessairement de changements spectaculaires, mais plutôt d'une accumulation de transformations : reprise de baies, de devantures, disparition du décor. »

*\* Patrimoine ordinaire : essentiel du bâti qui forme le paysage des villes et des bourgs, forgeant ainsi l'identité d'un territoire. Il comprend l'habitat privé, mais aussi le « petit patrimoine ». Contrairement au monument historique, spectaculaire, ponctuel et bien identifié, le patrimoine ordinaire relève du quotidien : à ce titre, et malgré son omniprésence, il n'est pas d'emblée reconnu comme patrimoine et est soumis à de nombreuses transformations.*



Extraits de « Diagnostic patrimonial du Centre-Essonne - Dourdan », Conseil général d'Ile-de-France, 2011  
<http://inventaire.iledefrance.fr/dossinventaire/publication/dourdan-synthese.pdf>

# Malheureusement la ville ne tire pas pleinement parti de ses atouts

- **La mise en valeur de son patrimoine varié et l'exploitation des atouts qu'il représente souffrent d'un manque de priorité politique et d'une insuffisance globale de ressources :**
  - Les priorités actuellement accordées à la mise en valeur du patrimoine sont reflétées par le nouveau PADD proposé : celui-ci n'intègre pas les orientations de l'AVAP ni ses propositions concrètes.
  - Les moyens qui pourraient être affectés à la politique de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine de Dourdan sont pénalisés par l'étroitesse des ressources fiscales de la ville. Cette situation s'explique en partie par la baisse du nombre d'emplois dans la commune et par le niveau moyen de revenu de la population inférieur à celui des communes proches.
- **Les conséquences sont très dommageables :**
  - Les nombreuses mises en valeur du patrimoine de la ville proposées par les documents de l'AVAP ne sont pas mises en œuvre. L'une des plus emblématiques, espérée depuis des années, est l'aménagement de la promenade le long de l'Orge et des remparts entre la rue de l'Etang et la rue Basse foulerie, toujours en attente.
  - Certaines opérations réalisées n'atteignent leurs objectifs par manque du financement qui aurait permis un niveau de qualité suffisant (Ex.: le fiasco de la mise en « zone de rencontre » à priorité piétonne de la rue Saint Pierre).
  - Le patrimoine existant souffre d'un manque d'entretien. La promenade Veneau le long de l'Orge est un cas typique.
  - Peu ou pas de moyens sont affectés aux actions pédagogiques auprès de la population ou à la surveillance des chantiers sur le « patrimoine ordinaire » de la ville.
- **Dans ce contexte quelque peu morose il faut saluer la rénovation récente du lavoir de la mairie, attendue depuis plusieurs années et enfin réalisée.**



# Dourdan souffre d'un contexte fiscal défavorable

## Extraits du rapport de présentation du projet de nouveau PLU :

« En comparaison avec la CCDH et le département de l'Essonne, Dourdan comporte une représentation importante d'ouvriers (+5 à 6 points) et d'employés (+2 à 4 points). A l'inverse, la commune présente une sous-représentation des professions intermédiaires (-3,5 points) et des cadres et professions intellectuelles supérieures (-3,5 à -3 points). »

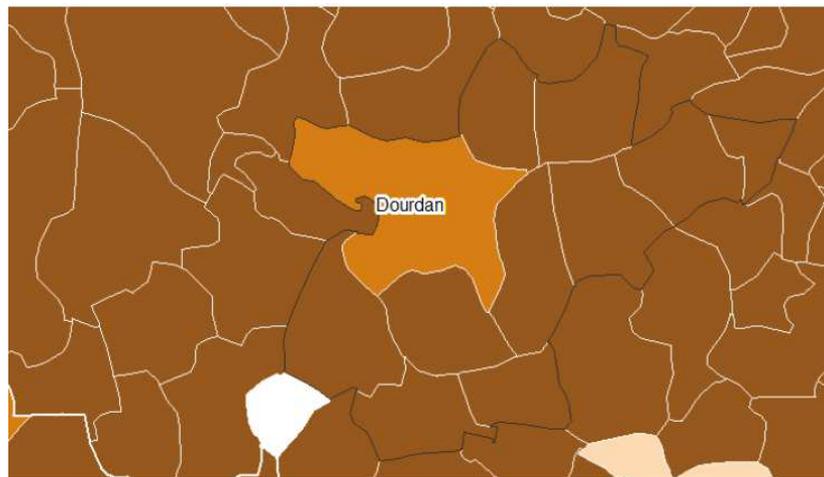
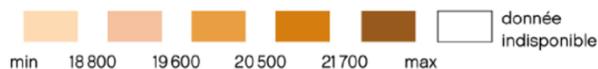
« En comparant le degré d'imposition des ménages, on constate que 69,7% des ménages de la commune sont imposés alors que ce chiffre atteint 76,7% pour la CC et descend à 75,6% pour le département. »

## Extraits des cartes du grand débat national, « Mon territoire en cartes » (Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités locales) :

### NIVEAU DE VIE

Revenu disponible médian des ménages

Médiane du revenu disponible par Unité de Consommation en 2015 • en euros • Valeur France métropolitaine : 20 565,6€



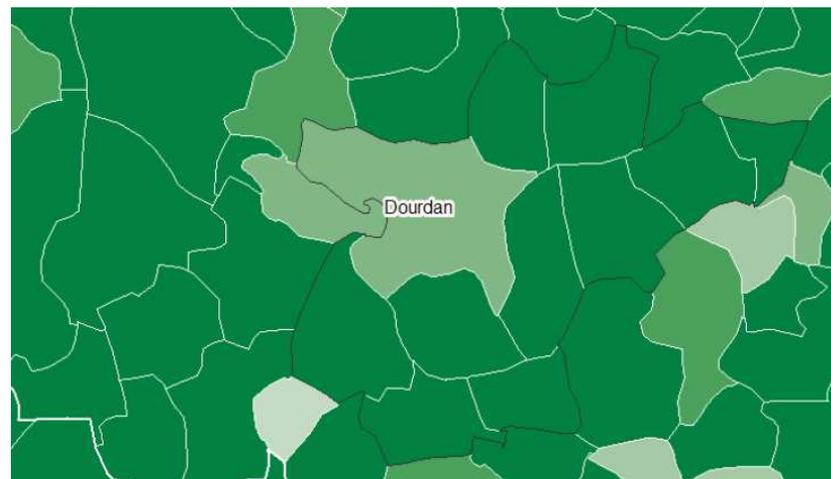
Source : Insee-Filosofi, 2015 © CGET, Observatoire des territoires, 2018

### TRAVAILLER

Personnes en emploi parmi celles en âge de travailler

Taux d'emploi des 15-64 ans en 2015

En % • Valeur France : 63,2%



Source : Insee-RP, 2015 © CGET, Observatoire des territoires, 2018

# Le stationnement automobile engorge le centre historique

- en entravant la mise en valeur du patrimoine par manque de dégagements



- en soumettant les convives des restaurants aux gaz d'échappement :



- et en compliquant le stationnement des clients des commerces.

# Le dispositif d'AVAP est partiellement inopérant (1/2)

- **Le dispositif AVAP ne semble être utilisé que pour l'instruction des demandes d'urbanisme**

C'est le seul sujet qui ait été traité lors de la révision de l'AVAP. Le bilan effectué n'a porté que sur la mécanique d'instruction des demandes d'urbanisme et non sur le degré d'atteinte des objectifs fixés en 2014. Les documents de l'AVAP sont classés dans la rubrique des démarches administratives sur le site internet de la mairie, ce qui ne facilite pas la sensibilisation des habitants à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine.

- **Or le rapport de présentation de l'AVAP comprend de nombreux objectifs de mise en valeur de la ville et de son cadre de vie dont la mise en œuvre incombe à la commune et qui ne sont pas suivis d'effet, par exemple :**

- Planter de nouveaux alignements d'arbres
- Conforter la continuité des cheminements entre les différentes entités paysagères
- Créer un véritable espace dédié aux piétons (trottoir et alignements d'arbres) entre les Fontaines Bouillantes et la rue du Potelet
- Réaménager les berges, le sol et l'éclairage de la promenade Veneau
- Aménager la promenade le long de l'Orge entre la rue de l'Etang et la rue Basse foulerie
- Redonner une lisibilité à l'enceinte urbaine
- Repenser la place de la voiture au sein de l'espace public
- Inverser l'organisation piétons/voitures de la place du Chariot

- **Certaines règles de l'AVAP appellent l'attention des habitants en dehors de toute démarche administrative et ne peuvent être mises œuvre que par des campagnes de sensibilisation et de la pédagogie au quotidien :**

Suppression des végétaux qui encombrant certains ouvrages, utilisation de matériaux et techniques anciennes pour les réparations, utilisation de végétaux spécifiques, ...

- **De nombreux travaux, en particulier sur les baies, contrevents, murs de clôture, revêtement des sols... sont effectués sans consultation de la mairie, les entrepreneurs étant les premiers à déconseiller d'établir des déclarations préalables de travaux « pour ne pas avoir de problèmes ».**

En l'absence de sensibilisation, de pédagogie et d'une certaine surveillance, ce phénomène ne peut que perdurer.

# Le dispositif d'AVAP est partiellement inopérant (2/2)

- De plus le règlement de l'AVAP est parfois interprété de manière particulièrement lâche :



Non respect de la sauvegarde des remparts

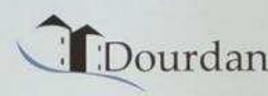


Non respect des pentes de toiture à proximité de l'église



Non respect de la volumétrie du front de rue

- Enfin, de par sa composition et son animation, la commission locale du site patrimonial remarquable de Dourdan est plus orientée vers le développement immobilier que vers la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine :
  - L'orientation clairement affichée est de rendre l'AVAP compatible avec les projets d'urbanisation alors que c'est l'inverse : ces projets doivent être rendus compatibles avec les règles de l'AVAP qui est une servitude d'utilité publique.
  - les « personnalités qualifiées » choisies pour siéger à la commission locale n'ont pas de compétence patrimoniale particulière alors qu'a été écarté le président du Parc naturel régional de Haute Vallée de Chevreuse (organisme avec lequel la ville a signé un accord de coopération) et que le représentant de la Fondation du Patrimoine, souvent présent sur la commune, a été ignoré.
  - La commission a jusqu'à présent refusé d'établir un bilan du degré d'atteinte des objectifs poursuivis, tels qu'ils ont été définis en 2014 dans le rapport de présentation. Le bilan présenté s'est concentré sur la mécanique d'instruction des dossiers d'urbanisme. L'existence d'un contentieux sur l'application de l'AVAP n'a même pas été cité dans ce bilan (voir page 17).
  - Au sein de la commission les associations ont dû batailler pour faire prendre en compte une certaine protection des vues caractéristiques de la ville alors que les élus devraient être les premiers à promouvoir le patrimoine et le cadre de vie de la cité.

 Dourdan

**Pourquoi une révision de l'AVAP ?**

La commune de Dourdan a engagé par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2014 une procédure de révision de son Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR).

L'objectif principal de cette révision est de rendre l'AVAP compatible avec les projets d'urbanisation :

- la densification de certains cœurs d'îlots ;
- la création d'une nouvelle zone de logements dans le secteur du Puits des champs.

Cette révision est également l'occasion de remédier aux manquements de certaines règles relevés au fur et à mesure de l'utilisation des différents documents de l'AVAP.

# La révision de l'AVAP

# La révision de l'AVAP a été précipitée et reste inachevée

- **La révision de l'AVAP a été tardive et précipitée**

La révision de l'AVAP a été décidée en novembre 2014 mais la commission locale n'a été invitée à travailler sur cette révision qu'en décembre 2018. Lors de la deuxième réunion tenue mi-mars 2019 il a été annoncé que les travaux devraient se terminer en juin. Cette échéance imposée à la commission locale a conduit à un travail précipité. En particulier le règlement intérieur de la commission n'a pas été respecté, les documents de travail étant fournis quelques jours à l'avance au lieu des quinze prescrits.

Un changement de cap intervenu fin mai dans l'organisation du projet de règlement de l'AVAP et provoqué par l'arrivée d'un consultant spécialisé n'a fait qu'accroître la précipitation.

- **Les conséquences de cette précipitation sont dommageables :**

- Le bilan des 4 premières années de mise en place de l'AVAP, qui aurait dû éclairer la révision, n'a été effectué que sous l'angle de la mécanique de traitement des demandes d'autorisations d'urbanisme.
- Seul le règlement de l'AVAP a été révisé. Ainsi le périmètre de l'AVAP n'a pas pu être corrigé ni de nouvelles vues à protéger introduites.
- Le rapport de présentation, qui est la référence du règlement, n'a pas été examiné ce qui pose un problème de cohérence.
- Certaines propositions acceptées en commission n'ont pas été retenues dans le document final. Il en est ainsi de la révision des photos concernant les vues.
- Au moins une modification a été apportée subrepticement au document final sans avoir été clairement discutée en commission (voir le message ci-contre).

**Il est dommage que les travaux se soient déroulés ainsi car les réunions ont souvent permis des échanges fructueux et notre association estime que le travail reste inachevé et très perfectible.**

**De :** [Mairie Dourdan]

**Envoyé :** vendredi 20 septembre 2019 17:44

**À :** APAVIE DOURDAN <apaviedourdan@free.fr>

**Objet :** RE: DOURDAN - CR COMM LOCALE SPR

Bonjour M. Valin,

Je vous confirme que la règle sur la bande de constructibilité dans les faubourgs de 25m a été enlevée sciemment du nouveau règlement. **Le fait que cette modification n'apparaisse pas dans la liste qui a été discutée lors de la réunion de travail du 18 juin est par contre un oubli.** Ce point a été abordé lors de la commission locale du 28 mai au moment de la présentation, à titre d'exemple, de la parcelle situé au n°10 de la rue Fortin. Des discussions ont eu lieu lors de cette présentation qui a révélé l'inadéquation de cette règle avec la réalité du terrain. Il a été décidé alors de la supprimer dans la lignée de la position partagée de l'architecte des bâtiments de France et du service de la DDT de ne pas faire du SPR un instrument de gestion des autorisations du droit du sol. **Je vous concède que cette décision n'a pas été inscrite comme telle dans le compte-rendu de la commission locale du 28 mai alors qu'elle aurait dû y être mentionnée.**

Restant à votre disposition,

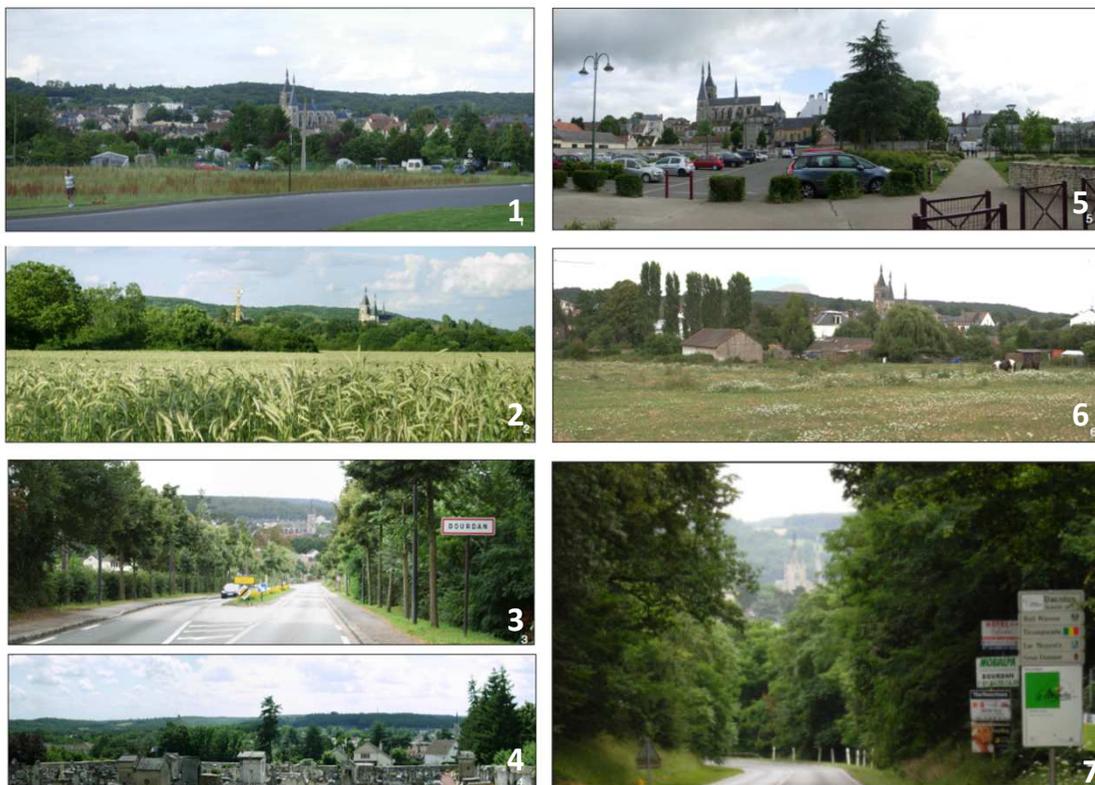
Cordialement,

# Les vues constituent un élément important du paysage urbain et paysager de la ville ...

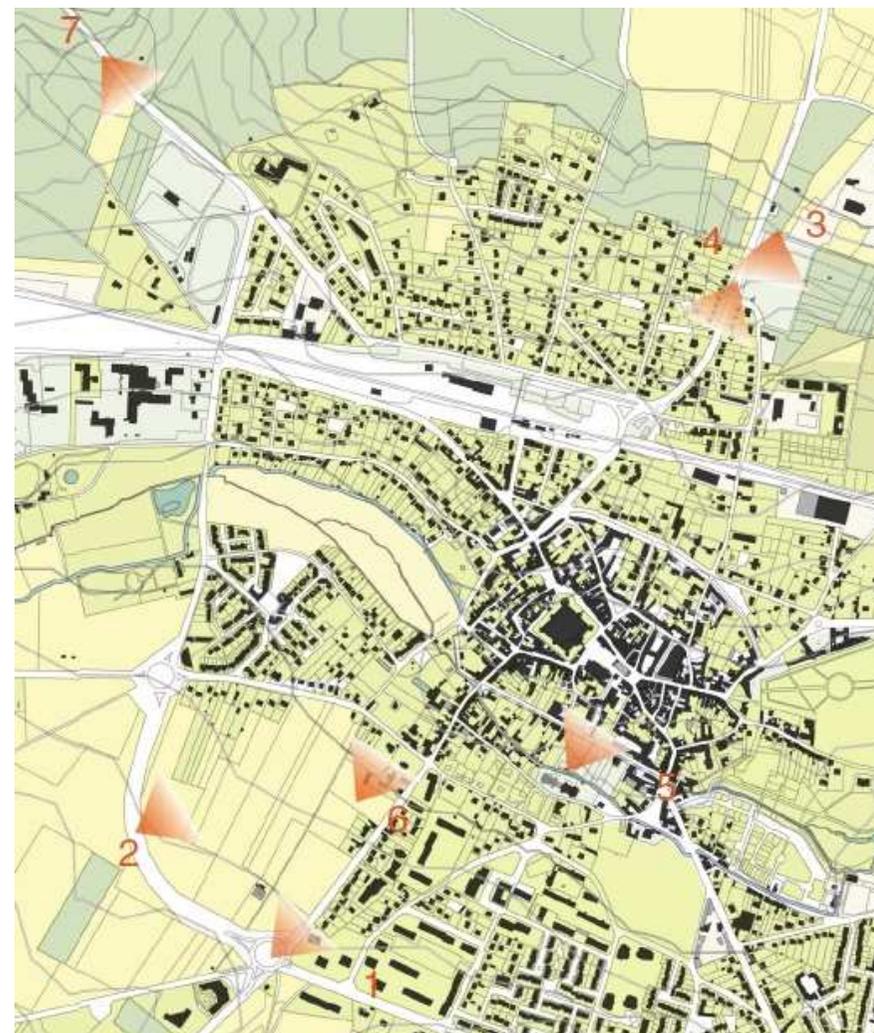
- Les vues forment l'écrin de la ville et constituent son patrimoine paysager, qu'il soit urbain ou naturel.

La forme en colline du centre historique depuis le sud, la vision encaissée de la ville depuis les arrivées par le nord et la silhouette de l'église se détachant au-dessus des toits de la ville sont autant d'enjeux majeurs du paysage de Dourdan. Le ville peut aussi être mise en valeur par la toile de fond que constitue la forêt qui l'entoure et constitue son « écrin vert ».

- Le diagnostic de l'AVAP identifie 7 vues caractéristiques sans que leur liste soit présentée comme limitative.
- Les règles actuelles de l'AVAP ne les protègent que très faiblement.



Les 7 vues remarquables identifiées par le diagnostic de l'AVAP



# .. mais les vues remarquables de la ville sont en danger

Voici ce qu'est devenue la « vue remarquable n°6 » repérée dans le diagnostic de l'AVAP en vigueur depuis 2014 et sans effet :



Vue n°6 - AVAP 2014



Vue n°6 en février 2017



Vue n°6 en juin 2019

Un simple arbre ou du mobilier urbain peut faire toute une différence :



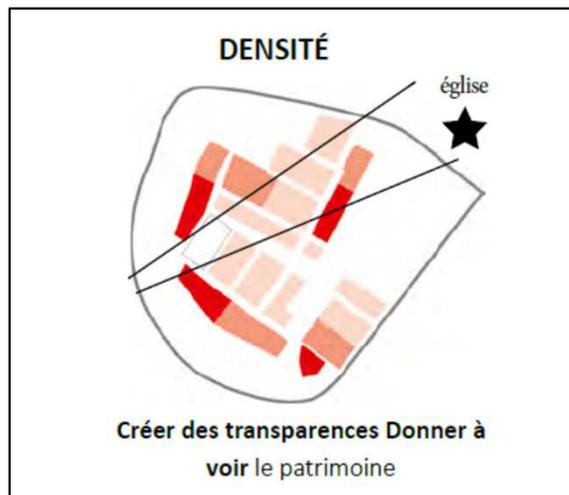
Photos : « Diagnostic patrimonial du Centre-Essonne - Dourdan », Conseil général d'Ile-de-France, 2011  
<http://inventaire.iledefrance.fr/dossinventaire/publication/dourdan-synthese.pdf>

# Le risque existe concrètement pour plusieurs secteurs

Le secteur du Puits des champs (voir aussi page 30) :



Vue actuelle depuis la rocade



Principe d'un « pinceau » de vue proposé par le projet de PLU



Exemple à éviter : pinceau résiduel existant depuis la rocade au niveau de la Croix Saint Jacques

La rue Jubé de la Pérelle :



Un permis de construire a été accordé en septembre 2017 pour la construction rue Jubé de la Pérelle d'un immeuble de 3 niveaux + combles (non aménagés) qui défigurera le front de rue et masquera la visibilité sur le centre ancien.

Un recours gracieux ayant été rejeté par la mairie, un recours contentieux a été déposé au tribunal administratif de Versailles en avril 2018 et y est toujours en cours d'instruction.

Les associations ont depuis obtenu que la phrase suivante soit ajoutée dans le projet de règlement soumis à l'enquête publique :

« 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. »

# Le projet de règlement prescrit enfin des règles de protection pour certaines vues caractéristiques ...

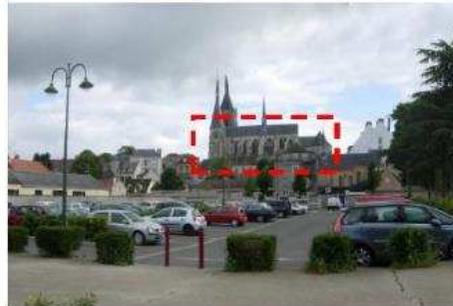
- Un paragraphe nouveau intitulé « II.1.a. Préserver les vues sur le château et l'église » a été introduit dans la proposition de nouveau règlement. Il institue la règle suivante :

*« 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. »*

Cette règle concerne 4 vues proches : 2 des 7 vues remarquables identifiées par le diagnostic (n°s 4 et 5), une vue substituée à la vue n°6 disparue et une vue supplémentaire faisant en partie doublon avec la vue n°5, soit respectivement :



Route de Liphard



Esplanade du Québec



Avenue de Châteaudun



Angle rue Jubé de la Pérelle/Rue de l'Abbé Gérard

- Dans le paragraphe « II.1.c. Conserver et mettre en valeur les caractères spécifiques du centre ancien » est introduite la notion d'échappées visuelles pour certaines extensions

*« 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 ... préservent les vues sur le jardin situé à l'arrière ... 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. »*

- Dans ce même paragraphe, le côté nord-ouest de la rue Jubé de la Pérelle fait l'objet d'une règle spécifique :

*« 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. »*

- Concernant les extensions possibles en arrière des remparts :

*« 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. »*

# ... mais ces règles méritent d'être complétées

- **Les règles d'application concernant les vues proches devraient être précisées**

Pour les 4 vues de la page précédente on comprend que les tracés des angles portés sur les deux PPMV servent de références réglementaires en plan aux cônes de vues. Des contraintes de hauteur doivent être établies dans la mesure où le PLU autorise des constructions trop élevées dans ces cônes (15 m par exemple au niveau de l'école Notre Dame). Ces angles devraient être reportés sur les plans du PLU et leur mode d'utilisation précisé.

Il convient par ailleurs d'effacer les rectangles rouges étriqués figurant sur les photos d'illustration s'ils n'ont pas de portée réglementaire.

- **Aucune règle ne protège les vues depuis les entrées de ville de possibles constructions**

Il s'agit des vues sur le centre ancien depuis les routes de Saint Arnoult (vue n°7), Sainte Mesme (vue citée dans le règlement) Corbreuse (vue n°1) et Liphard (vue n°3). Ces « vues lointaines » depuis les routes pénétrantes de la ville font l'objet d'un paragraphe spécifique du règlement « III.1.b. Mettre en valeur les vues lointaines de la ville » qui précise :

*« 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. »*

Cependant la règle qui s'en déduit est réduite à la gestion des végétaux aux rond-points des routes de Sainte Mesme, Corbreuse et Etampes :

*« 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. »*

Outre le fait que cette réglementation n'est pas appliquée, il est important d'interdire les constructions nouvelles ou extensions qui pourraient réduire les vues sur le centre historique depuis ces entrées de ville, à l'instar de ce qui est défini pour les vues proches.

- **La vue sur le centre historique depuis la rocade dans le secteur du Puits des champs (vue n°2) est protégée par une règle assortie d'une photo qu'il conviendra de faire respecter (voir aussi page 30) :**

*« Dans le 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. »*



*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.*

# Notre association est opposée à l'accélération de la densification du centre ancien dans les conditions de circulation et de stationnement actuelles

- **Le centre ancien est aujourd'hui engorgé par la circulation et le stationnement automobiles.**

Le stationnement, qui s'étend jusque sur des trottoirs le long des fossés du château, empêche toute mise en perspective du patrimoine et bride l'attrait touristique de la ville :

- Impossibilité de dégager les parvis des monuments historiques
- Impossibilité de disposer des terrasses de café accueillantes pour les habitants et les touristes.

De plus des commerçants du centre ville se plaignent de perdre des clients du fait des difficultés de stationnement.

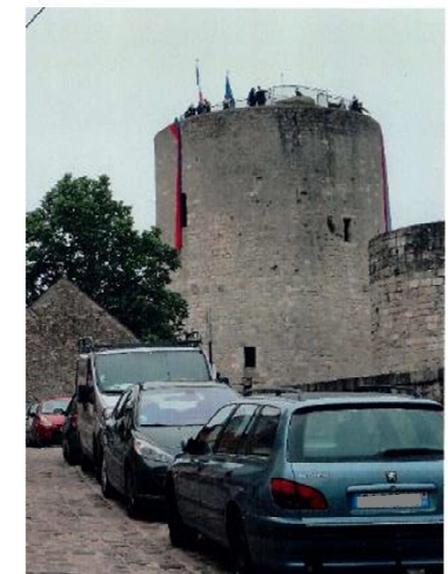
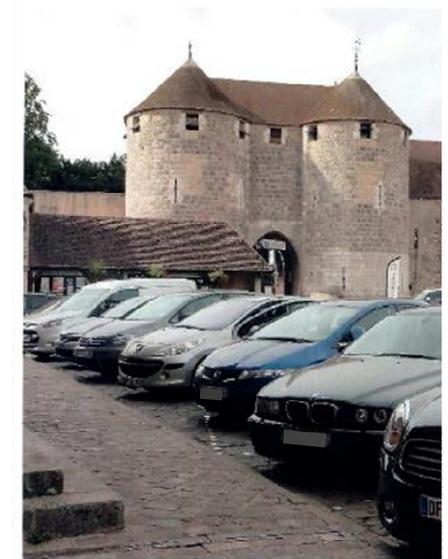
- **Faute de mesures de gestion nouvelles du stationnement, ce problème s'aggravera encore dans le cadre de la réglementation d'urbanisme actuelle car elle n'a pas épuisé les possibilités de nouveaux logements (projets en cours : Hôtel Dieu, anciens Ets Delaunay, ...).**
- **Dans ces conditions augmenter, comme proposé, de 20 à 25 mètres la profondeur de la bande de constructibilité depuis l'emprise publique dans une grande partie du centre ancien ne nous paraît pas raisonnable.**
- **De plus cette évolution n'est pas cohérente avec l'objectif du rapport de présentation :**

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

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

Le commission locale a avalisé cette augmentation (notre association a voté contre) sans la moindre évaluation de l'impact, en m<sup>2</sup> ou en pourcentage, de la perte des surfaces de jardins.

- **Notre association précise qu'elle n'est pas opposée à une densification de « la ville sur la ville » ; les faubourgs, qui concentrent la grande majorité des infrastructures, offrent cette opportunité que le nouveau PLU proposé a mis à profit.**



# Notre association n'approuve pas le changement des règles relatives aux fronts de rues

- Le rapport de présentation de l'AVAP fixe l'objectif de préserver la diversité des fronts de rue en précisant :

**« PRESERVER LA DIVERSITE DES FRONTS DE RUE**

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

- Afin de préserver leurs caractéristiques et leur diversité, le règlement actuel de l'AVAP identifie précisément sur une carte par un code couleur trois catégories de fronts de rues dont il convient de préserver les spécificités. Chacune des trois catégories fait l'objet de règles adaptées.

L'utilisation de ce système est simple : il suffit de regarder sur la carte sur quel front de rue est situé un projet pour appliquer la réglementation correspondant à sa couleur.

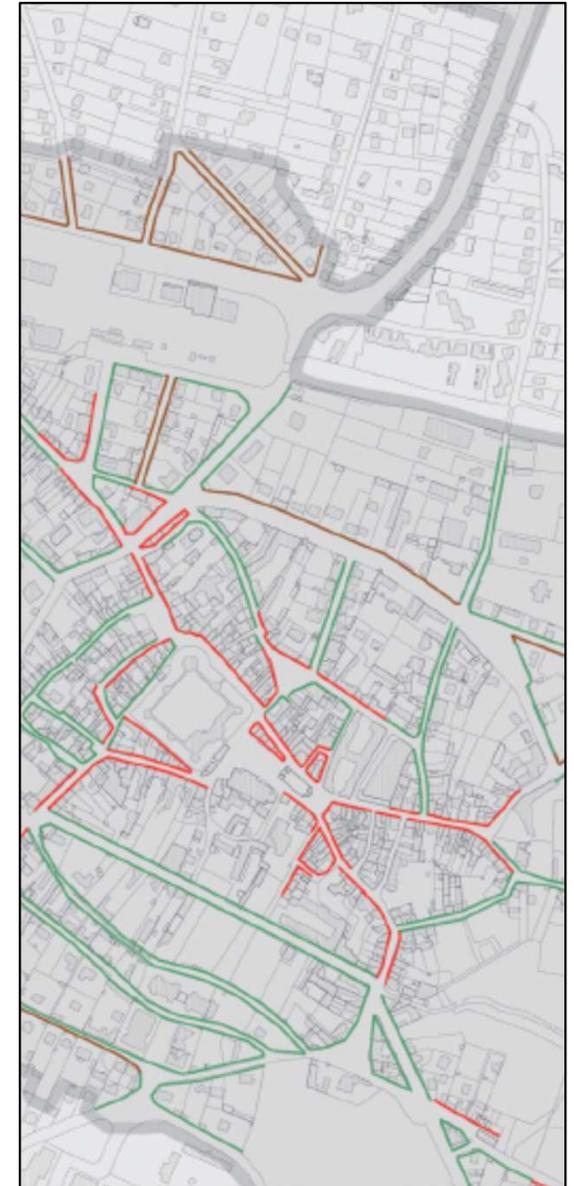
- Pourtant le projet de nouveau règlement prévoit de supprimer cette carte dans un objectif de simplification et de se référer uniquement au positionnement géographique dans le centre ancien ou dans les faubourgs, chacune des deux zones faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

Cette partition ne pouvant plus différencier les fronts de rues selon leurs caractéristiques propres, la règles proposées laissent à l'appréciation des services instructeurs de juger de l'insertion des constructions nouvelles ou extensions dans le paysage urbain en fonction de principes d'homogénéité.

Cette nouvelle façon de procéder risque fort de faire perdre progressivement aux fronts de rues leurs identités respectives ce qui est contraire à l'objectif de préservation de leurs diversités défini par le rapport de présentation.

De plus ceci va à l'encontre de l'objectif premier d'une AVAP qui est d'offrir aux administrés et aux services municipaux un outil clair, lisible et précis, afin de faciliter les procédures administratives ayant un impact sur le patrimoine architectural, urbain ou paysager de la commune.

- Notre crainte est renforcée par l'expérience du passé qui a montré que, malgré le système de codes couleur qui oblige à une application stricte de règles adaptées, un permis de construire a été accordé en septembre 2017 à un projet significatif en peine incohérence avec les caractéristiques du front de rue concerné.



# La révision du PLU

# Le rapport de présentation du PLU est très incomplet

**Le rapport de présentation du PLU figurant au dossier de l'enquête publique est purement descriptif et se limite à un état des lieux**

Il ne répond pas aux spécifications de l'article R\*123-2 du code de l'urbanisme en vigueur au lancement de la procédure de révision (et encore moins à la réglementation actuelle qui est plus complète). En particulier il ne comporte pas d'explication sur les choix retenus ce qui complique la compréhension du règlement.

## Article R\*123-2 du code de l'urbanisme (version 2014)

Le rapport de présentation :

- 1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de [l'article L. 123-1-2](#) ;
  - 2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
  - 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article [L. 123-1-4](#), des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de [l'article L. 123-2](#) ;
  - 4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
  - 5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à [l'article L. 123-12-1](#).
- En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles [R. 123-23-1](#), [R. 123-23-2](#), [R. 123-23-3](#) et [R. 123-23-4](#), le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

# Le PADD proposé n'intègre pas les orientations du SPR

- La sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager n'apparaissent pas comme un axe majeur du PADD proposé qui est de ce fait en forte régression sur ces sujets par rapport au PADD actuel.

La vision proposée par le projet pour définir l'avenir de Dourdan à l'horizon 2023 se décline en deux grandes orientations :

1- Une ville à taille humaine animée et équilibrée, offrant un bon niveau d'emplois, d'équipements et de services à ses habitants.

Un pôle dynamique rayonnant sur un large territoire.

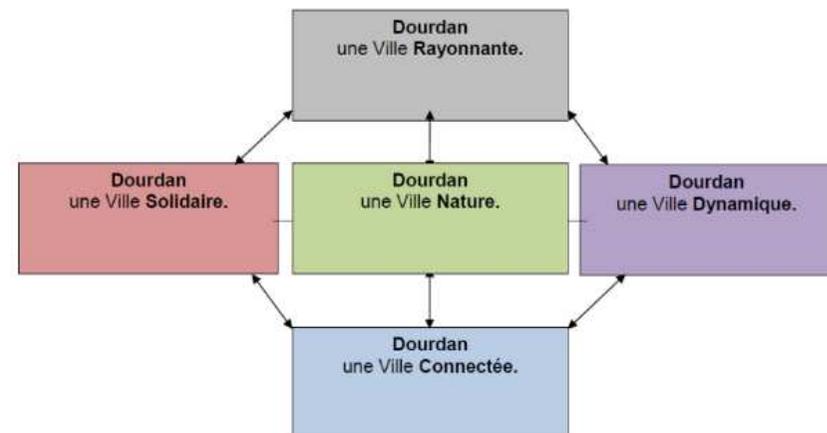
2- Une ville historique au patrimoine valorisé, dans un environnement naturel et un paysage de qualité.

Un cadre et une qualité de vie préservés.

PADD actuellement en vigueur

Ainsi ces 5 enjeux ont permis de dégager 5 principes d'orientations générales fondés sur 5 mots clés :

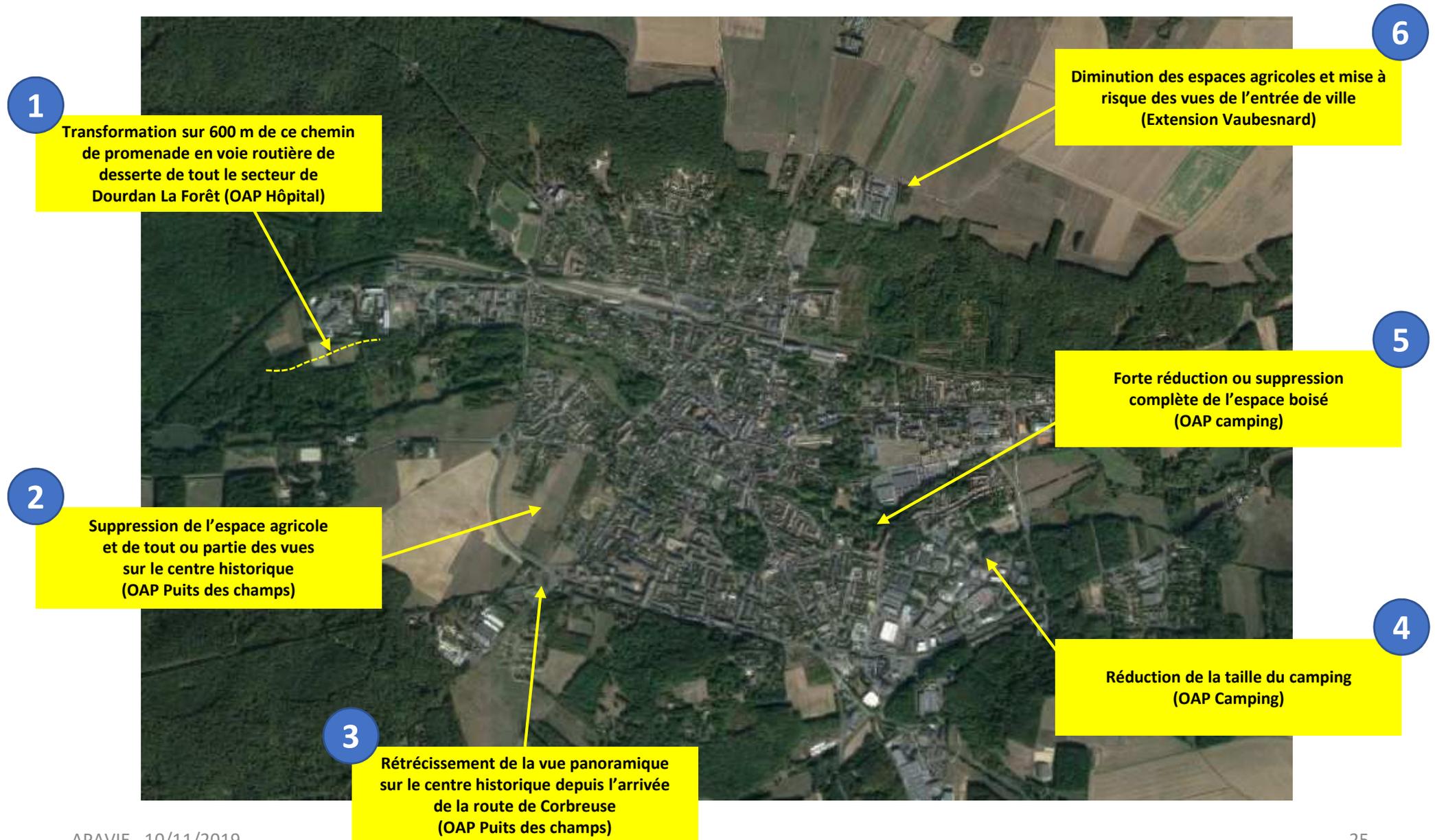
Rayonnante, Solidaire, Nature, Dynamique, Connectée.



PADD proposé

- Quelques actions se recoupent néanmoins sur le thème de la nature (continuité écologique, trame verte et bleue, préservation des espaces naturels). Le développement du tourisme est également cité mais s'appuie sur la mémoire des lieux et non sur une dynamique de mise en valeur du patrimoine. La réhabilitation du patrimoine bâti figure également mais concerne la gendarmerie et l'ancienne caserne des pompiers.
- L'explication de la compatibilité entre l'AVAP et le PADD figurant dans le rapport de présentation de l'AVAP (pages 56 à 59) prend pour référence le PADD de 2014 !
- En conclusion notre association estime que, sans être en contradiction, le PADD présenté n'est pas un PADD de site patrimonial remarquable.

# Les OAP présentées dégradent le patrimoine naturel et paysager de la ville et son attractivité touristique (1/3)



# Les OAP présentées dégradent le patrimoine naturel et paysager de la ville et son attractivité touristique (2/3)

1

Transformation sur 600 m de ce chemin de promenade en voie routière de desserte de tout le secteur de Dourdan La Forêt (OAP Hôpital)



Etat actuel du chemin de promenade

2

Suppression de l'espace agricole et de tout ou partie des vues sur le centre historique (OAP Puits des champs)



3

Rétrécissement de la vue panoramique sur le centre historique depuis l'arrivée de la route de Corbreuse (OAP Puits des champs)



# Les OAP présentées dégradent le patrimoine naturel et paysager de la ville et son attractivité touristique (3/3)

4

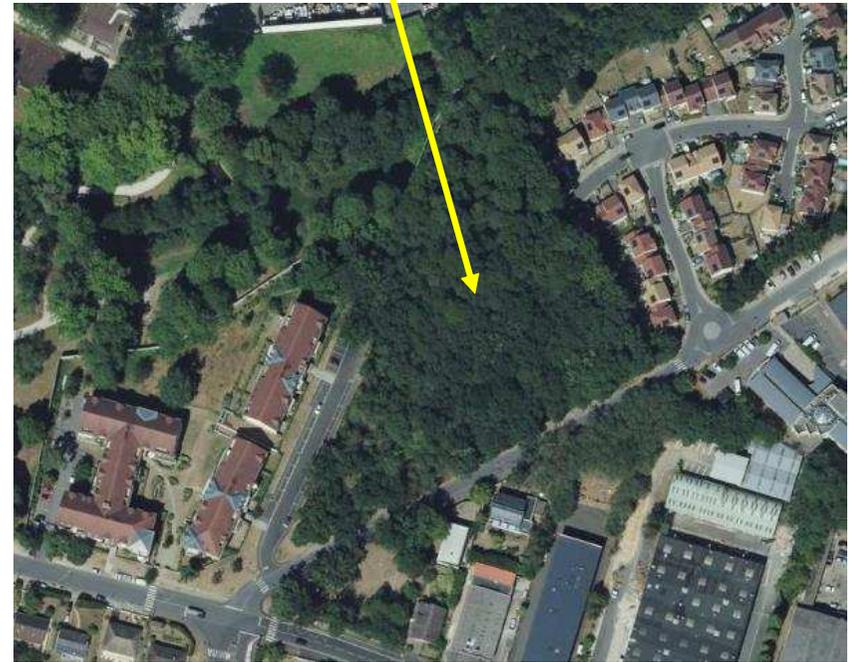
Réduction de la taille du camping  
(OAP Camping)



Photo Tourisme Essonne

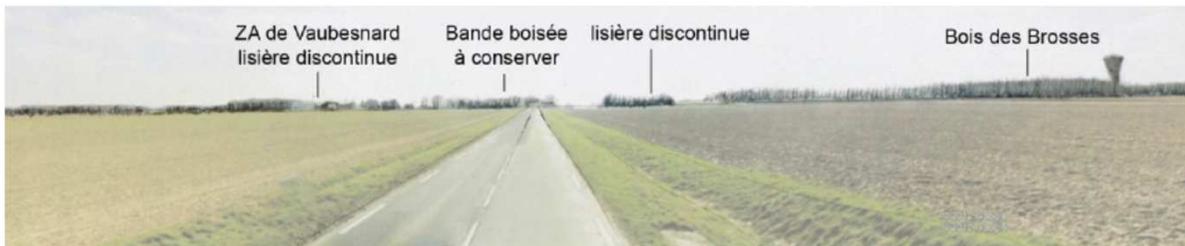
5

Forte réduction ou suppression  
complète de l'espace boisé  
(OAP camping)



6

Diminution des espaces agricoles et mise à  
risque des vues de l'entrée de ville  
(Extension Vaubesnard)



La lisière forestière vue depuis la route de Liphard

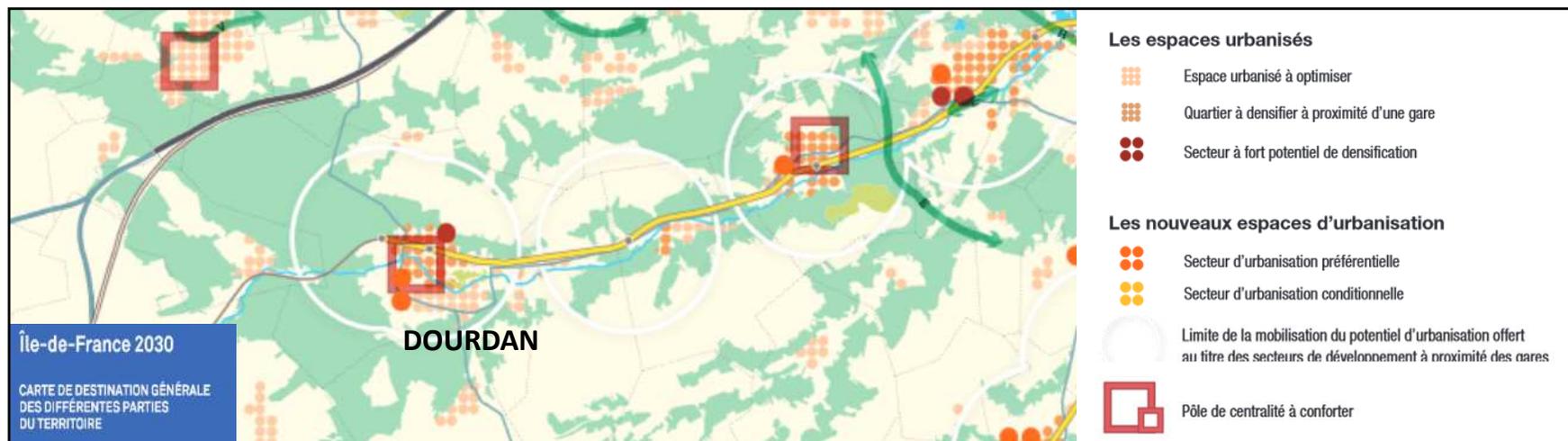
Extrait du règlement de l'AVAP



# Notre association est consciente de la nécessité d'une certaine augmentation de la population mais elle doit être accompagnée de politiques complémentaires adaptées

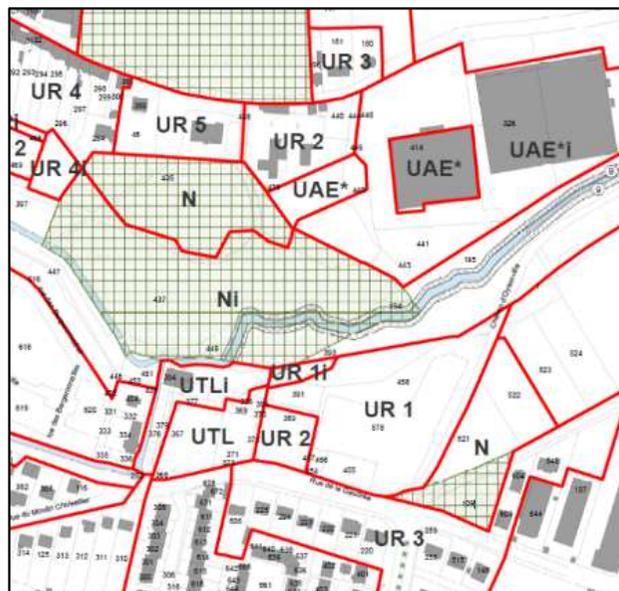
- Notre association est consciente de la nécessité d'une certaine augmentation de la population dans le cadre, notamment, des orientations fixées par le SDRIF mais s'interroge sur le choix de la commune de se fixer un objectif de croissance de la population à l'horizon 2030 particulièrement élevé (+1, 37% par an) qui correspond au scénario haut envisagé dans le diagnostic social. Cet objectif, qui se démarque fortement des politiques de croissance maîtrisée adoptées par des villes comparables (Rambouillet, Arpajon, Etampes), implique la construction d'un nombre très important de logements (1000 logements) alors même que le parc immobilier souffre déjà d'un taux de vacances hors normes de près de 10% et que l'évolution négative du prix de l'immobilier dourdannais démontre l'absence de tension sur ce plan\*.
- Quoi qu'il en soit, cette augmentation considérable de la population devrait s'accompagner d'orientations précises en matière de développement des transports collectifs à l'intérieur de la ville et de projets de stationnement ou encore de piétonisation du centre historique. Les questions de sécurité posées par une augmentation aussi forte de la population ne sont pas non plus traitées. Ces politiques sont pourtant indispensables si l'on veut éviter que la ville de Dourdan ne se transforme progressivement en cité dortoir en contradiction avec les objectifs du SDRIF relatifs aux pôles de centralité (dont fait partie Dourdan).
- En tout état de cause, le renouvellement de la population devrait offrir l'opportunité d'un rééquilibrage sociodémographique pour mieux faire vivre les commerces de centre-ville et élargir l'assiette fiscale. En effet, en comparaison avec la CCDH et le département de l'Essonne, la commune présente une sous-représentation des professions intermédiaires (-3,5 points) et des cadres et professions intellectuelles supérieures (-3,5 à -3 points).

\* Une baisse des prix de 10-15% est à constater sur le territoire communal depuis 2008 (cf. diagnostic social).

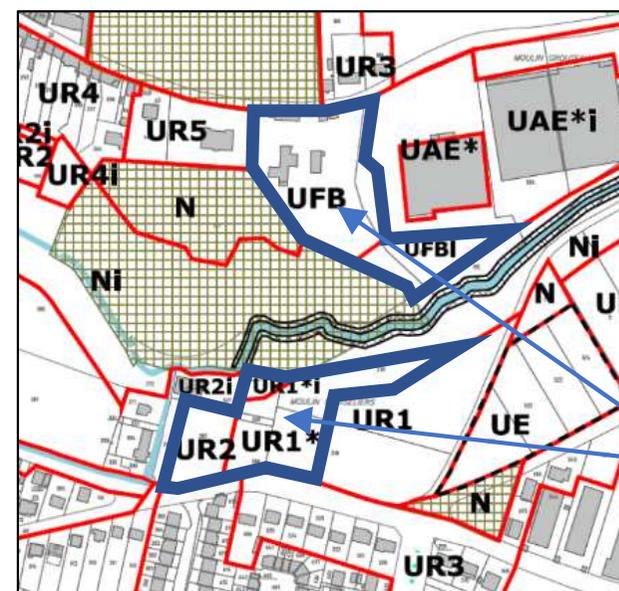


# La répartition des logements à construire dans les OAP devrait prendre en compte le nouveau projet d'environ 225 logements à l'étude à l'est de la ville

- Le calcul des besoins en logements nouveaux et de leur répartition entre renouvellement urbain (densification, dents creuses, vacance) et extensions urbaines identifiées dans les OAP ont été validés le 23 juin 2016 par le conseil municipal. Il n'ont pas été modifiés depuis (sauf pour l'effacement de la période 2016 – 2018).
- Les associations dourdannaises ont appris dans le courant de l'année 2019 l'étude par un propriétaire privé d'un programme immobilier de plusieurs centaines de logements situé dans la partie est de la ville sur des parcelles constructibles qu'il possède.  
*Lors d'une réunion organisée à la demande des associations la municipalité a indiqué que ce projet était dans un stade préliminaire d'étude, qu'il restait à définir précisément et qu'elle ne souhaitait pas qu'il dépasse un volume de 225 logements.*  
*On constate que le plan de zonage présenté à l'enquête publique a été modifié pour s'adapter à ce projet sans que celui-ci ne soit évoqué nulle part dans les documents, ce qui n'est pas très normal. L'absence d'un vrai rapport de présentation peut en être l'explication.*
- Dans la mesure où le principe d'un tel programme, représentant potentiellement les deux tiers de celui de l'aménagement du Puits des Champs, est ainsi acté, il apparaît nécessaire de réactualiser les chiffres de répartition du PADD qui sont devenus périmés.



PLU 2014 en vigueur



Nouveau PLU proposé

Emplacements du nouveau projet de constructions

# Tel que dessiné le projet du Puits des champs ne respecte pas le règlement de l'AVAP

- Le règlement actuel de l'AVAP, qu'il n'est pas proposé de modifier sur ce sujet, impose de maintenir les vues sur le centre ancien depuis la rocade lors de l'aménagement du secteur du Puits des champs :

*« Dans le 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. »*

- Une simulation faite par notre association à partir des courbes de niveau de l'IGN et du dessin figurant dans l'OAP montre que même à l'endroit le plus favorable de la rocade la vue sur l'église sera presque entièrement masquée.

Les demandes exprimées par les associations, notamment au sein de la commission locale, d'une simulation plus précise effectuée professionnellement sont restées sans réponse.

- Un schéma de visibilité sous la forme d'un étroit pinceau entre deux bâtiments tel que présenté dans l'OAP serait lui aussi contraire à l'esprit et au règlement de l'AVAP et ne saurait être accepté.

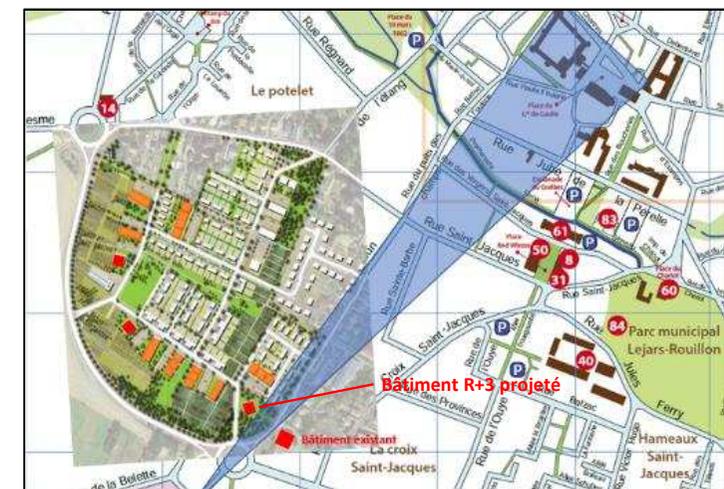
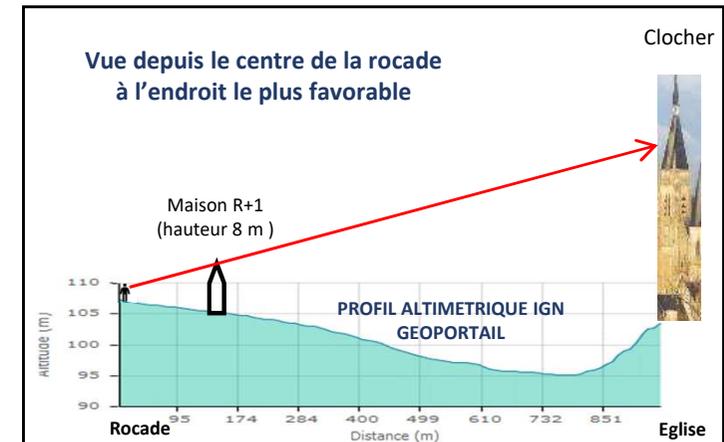
- Le règlement de l'AVAP demande également de dégager les panoramas aux ronds-points d'entrée de ville, en particulier celui de la route de Corbreuse :

*« 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. »*



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

La construction prévue d'un bâtiment tout au sud de la zone, annoncé oralement comme R+3, va tout à l'encontre de cette règle et masquera également la vue remarquable n°1 repérée par le diagnostic (voir page 15).



Vue depuis la route de Corbreuse

# Extrait du règlement AVAP concernant l'aménagement du secteur du Puits des champs



## Règle

Dans l'hypothèse d'une urbanisation future 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 de support 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.



# L'extension de la zone de Vaubesnard n'est pas citée. Notre association est opposée à son extension vers le nord en l'absence de la voie de contournement.

- **La situation :**

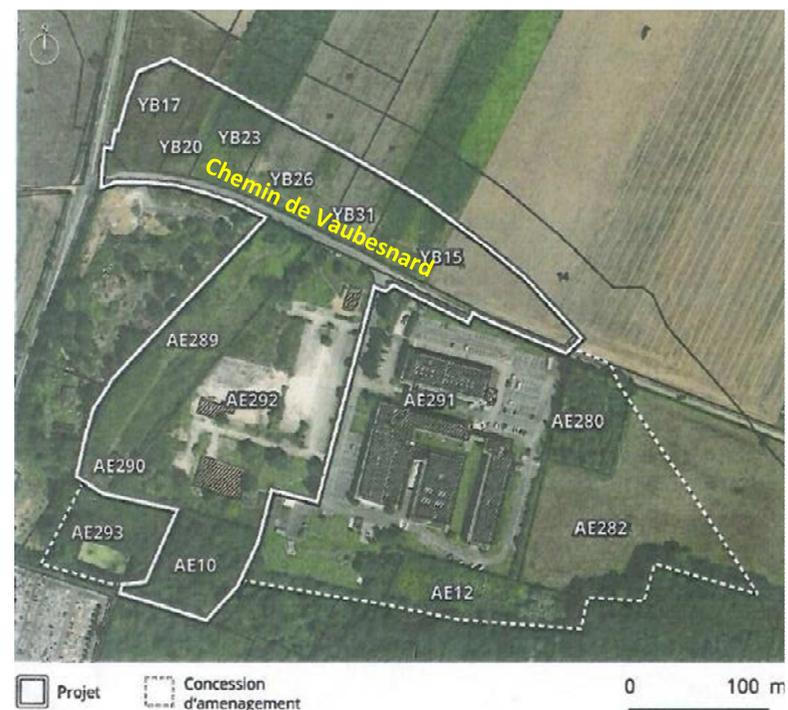
Une extension de la zone d'activité de Vaubesnard a été décidée du temps où devait se réaliser une voie de contournement au nord de la ville. Cette voie nouvelle aurait en particulier permis un accès facile à l'autoroute et donc une mise en valeur du secteur et une facilité pour sa commercialisation. En cohérence avec le projet, la zone d'activité devait être étendue jusqu'au tracé de cette nouvelle voie en respectant la zone non aedificandi associée et en la bordant d'un rideau végétal.

Bien que son tracé figure toujours dans les documents d'urbanisme, les financements prévus à l'époque ont disparu et ledit contournement risque de ne jamais se réaliser. Pour autant le projet d'extension se poursuit comme si de rien n'était et sans avoir l'assurance du succès de sa commercialisation du fait de la perte de la facilité de sa desserte.

- **Les remarques de notre association sont de deux ordres :**

- Sur la forme, ce projet devrait faire l'objet d'une OAP compte tenu de son importance, du volontarisme des élus à le faire aboutir et de son impact sur l'entrée ville et les espaces agricoles.
- Notre association est totalement opposée à son extension dans les espaces agricoles situés au nord de l'actuel chemin de Vaubesnard en l'absence de la limite physique que devait constituer la voie de contournement.

En effet, de par le précédent qui aurait ainsi été créé, l'absence d'une telle limite physique ouvrirait la voie, en cas l'abandon officiel du projet de contournement, à des extensions futures dans les espaces agricoles au-delà du périmètre aujourd'hui envisagé. Ceci serait contraire à la préservation des entrées de ville et des espaces agricoles du plateau définie par l'AVAP.



**Projet d'extension de la zone d'activités de Vaubesnard**

# Autres remarques sur les textes et plans du PLU

- Le tracé en plan des cônes de vues pourraient utilement figurer sur les plans de zonage du PLU, faire l'objet d'une définition dans le règlement. Leur mode d'utilisation devrait être précisé.

- Dans l'article « UR6 – Implantations » il est écrit :

*« En zones UR 4 et UR 5 : Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de la voie ou de l'emprise publique, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait, celui-ci est fixé à 5 mètres minimum. Au-delà de la bande de 25 mètres, seules sont autorisées les constructions annexes, les abris de jardins et remise à bois. »*

Ce texte peut prêter à confusion car on peut comprendre que la bande de 25 mètres se calcule depuis la rue ou depuis la distance de retrait. La question a déjà été posée à notre association. Il est souhaitable d'écrire cette règle différemment.

- Le texte suivant est à supprimer du règlement du PLU (ARTICLE UCV 7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, § 7.2-8) car il est contradictoire avec le règlement du SPR :

AVAP	PLU
<p>« Tout nouveau percement est interdit ainsi que tout agrandissement de percement existant. »</p> <p>« 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.</p> <p>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. ... »</p>	<p><b>TEXTE A SUPPRIMER :</b></p> <p>« Dans le cas de constructions nouvelles adossées au rempart, boulevard des Alliés, boulevard Emile Zola, des percements nouveaux seront admis dans les murs de l'ancienne enceinte urbaine, s'ils se révèlent indispensables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'accès d'un véhicule et dans ce cas ils seront traités comme une porte cochère.</li> <li>- à l'éclairage secondaire des locaux, et dans ce cas, ils seront limités en nombre et de proportions réduites. »</li> </ul>

# En conclusion

- L'AVAP et le PLU, élaborés sur une période de plusieurs années, mais aussi dans une certaine précipitation à la fin, nécessitent un travail complémentaire d'actualisation, de précision et de mise en cohérence.
  - Le projet de rapport de présentation de l'AVAP a été rédigé en 2014, celui du nouveau PLU en 2015, le nouveau PADD en 2016, les règlements de l'AVAP et du PLU en 2019 et l'objectif annoncé pour la mise en œuvre des nouveaux documents est 2020. Une actualisation et une mise en cohérence s'imposent donc. En particulier le règlement proposé pour l'AVAP est décalé au regard de son rapport de présentation des objectifs qui reste le document élaboré en 2014 et qui doit être officialisé à ce titre.
  - Le rapport de présentation du PLU devrait être complété par une partie justificative comme demandé par la réglementation. Il devrait en particulier prendre en compte les éléments récents comme l'important projet privé de logements en cours d'étude à l'est de la ville et celui de l'Hôtel Dieu.
- Notre association s'est abstenue lors du vote en commission locale sur le projet de révision du règlement de l'AVAP du fait de ses apports tantôt positifs et tantôt négatifs. Elle a apprécié que certaines améliorations, bien qu'insuffisantes, aient pu être apportées, essentiellement sur la protection des vues. Elle estime que le travail de la commission, effectué dans la précipitation sur une courte période, a été interrompu prématurément car d'autres améliorations auraient pu être apportées.

En tout état de cause elle juge indispensable que la commission fasse périodiquement le point de l'avancement des actions de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine de la ville au regard des objectifs définis.
- Notre association regrette que, contrairement au PADD en vigueur, le nouveau PADD proposé n'intègre pas dans ses orientations la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager de la ville, sauf pour ce qui concerne la préservation des espaces naturels. De ce fait le PADD n'est pas un PADD de site patrimonial remarquable.

De plus le PLU propose une densification du centre ancien sans résoudre les problèmes de stationnement qui entravent la mise en valeur du patrimoine. Par ailleurs les OAP présentées dégradent le patrimoine naturel et paysager de la ville ainsi que son attractivité touristique.

Pour toutes ces raisons notre association est défavorable au nouveau PLU proposé.