



MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France  
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Essonne

Dossier suivi par : Jennyfer ROZÉ

Objet : demande de permis de construire

**MAIRIE DOURDAN**  
**Esplanade Jean Moulin**  
**BP 107**  
**91412 DOURDAN CEDEX**

A Evry, le 04/10/2021

numéro : pc2002110002

adresse du projet : 12 IMPASSE DES MOINES 91410 DOURDAN

nature du projet : Construction logement collectif

déposé en mairie le : 26/02/2021

reçu au service le : 09/07/2021

servitudes liées au projet : LCAP - site patrimonial remarquable -

demandeur :

SNC LNC BABEL PROMOTION - M.  
TEYSSÉDOU DOMINIQUE  
50 ROUTE DE LA REINE  
92773 BOULOGNE BILLANCOURT  
CEDEX

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable. Les articles L.632-1 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

**Ce projet, en l'état, n'étant pas conforme aux règles applicables dans ce site patrimonial remarquable ou portant atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur, l'architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Motifs du refus (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1- Motif du refus:

La parcelle se situe au bout d'une impasse, en limite de la voie ferrée, dans un faubourg du 19ème siècle qui a encore conservé ses caractéristiques : tissu diffus composé d'une rue bordée d'un bâti rural alternant avec un bâti plus urbain (maisons de cille, villas, pavillons). Les immeubles sont alignés sur rue ou en retrait. Ils sont constitués d'un R+C ou R+1+C, d'un toit à deux pans ou à la Mansart, avec une couverture en ardoises ou en tuiles (plates ou mécaniques). Le projet prévoit la construction de 3 immeubles implantés en retrait des espaces publics et des limites séparatives. Ils sont constitués de R+2+C. Les combles sont composés d'un brisis partiellement couvert en tuiles de pente comprise entre 35° et 45° et de larges toitures terrasses végétalisées.

Le terrain étant situé dans le périmètre du SPR. Le règlement précise que « les constructions nouvelles 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. »

Or, les constructions projetées ne reprennent pas les caractéristiques architecturales du front bâti dans lequel elles s'insèrent : la volumétrie des bâtiments est imposante avec un linéaire de façade conséquent et plus haut d'un étage par rapport au tissu existant.

D'autre part, le règlement précise que les volumes de couverture présentent des formes traditionnelles : à deux pentes (entre 35° et 50°) ou à brisis et terrasson. L'emploi de toiture terrasse (notamment végétalisées) ou à faible pente est uniquement 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 arrière non visibles depuis l'espace public. Ce qui n'est pas le cas sur cette parcelle.

De même, 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. Or, le projet prévoit des immeubles composés d'un étage supplémentaire par rapport aux environs.

Le principe du SPR qui prône pour une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente n'est donc pas respecté.

Ce projet est ainsi de nature à porter atteinte au paysage des fronts de rue du centre ancien.

2-Recommandations :

Afin de s'inscrire harmonieusement au cadre du secteur faubourien du site patrimonial remarquable (SPR):

- Revoir la composition afin que le front bâti soit moins opaque.
- Epannelage des immeubles à redescendre à proximité des impasses.
- Pour une bonne intégration des immeubles les toitures seront réalisés à la Mansart: ardoises pour les brisis et zinc prépatiné pour les terrassons.
- Retour des toitures au niveau des pignons à prévoir.
- Utiliser la palette de couleur proposée par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.
- Pour la mise au point du projet prendre rendez-vous auprès de l'architecte des Bâtiments de France.

L'architecte des Bâtiments de France



Jennyfer ROZÉ

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus d'autorisation de travaux fondé sur le présent refus d'accord,, le demandeur peut former un recours administratif auprès du préfet de région (direction régionale des affaires culturelles). Ce recours est obligatoire et préalable à l'introduction d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent. Il doit être effectué par lettre recommandée avec avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus. Si le demandeur souhaite faire appel à un médiateur issu de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture dans le cadre de ce recours, il doit le préciser lors de sa saisine.

Le contrôle de la conformité des travaux sera réalisé en collaboration avec l'architecte des Bâtiments de France en application des articles L.462-2 et R.462-7 du code de l'urbanisme.