

La procédure AVAP

Des Z.P.P.A.U.P. aux A.V.A.P.

Depuis 1983, la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) traduit une volonté partagée de mise en valeur du patrimoine. Elle introduisant les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine était instaurée à l'initiative de la commune ou de l'établissement public compétent (AVAP) : ce nouveau dispositif se substitue, sans remettre en cause les principes en matière de Plan Local d'Urbanisme, au travers de dispositions négociées entre fondateurs, à celui des ZPPAUP, en y ajoutant le principe du développement durable.

La ZPPAUP permettait d'assurer une protection du patrimoine historique, Les AVAP ont donc pour vocation à être des outils complets, prenant en compte architectural, urbain et paysager en déterminant un périmètre de protection les intérêts culturels, architecturaux, urbains, paysagers, environnementaux, adapté et un document définissant les objectifs de mise en valeur de ce patrimoine historiques, ou archéologiques d'un territoire. L'analyse du territoire se doit donc et les prescriptions et recommandations architecturales et paysagères qui y de prendre en compte les strates historiques, les caractéristiques paysagères, les typologies architecturales... L'ensemble de ces différentes analyses racontent

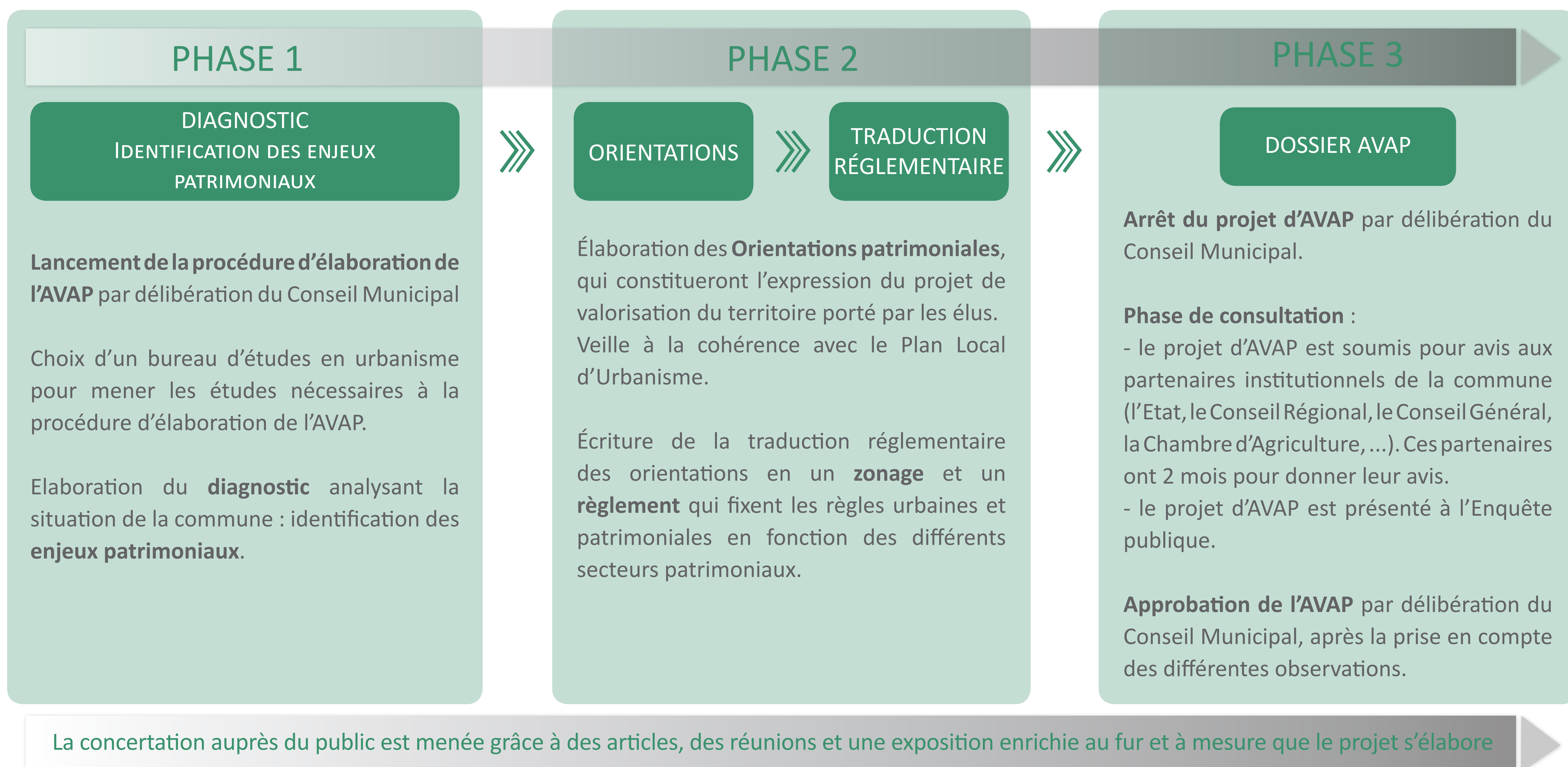
La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique opposable aux différents travaux la ville, son histoire sociale, industrielle, ses spécificités humaines, religieuses, affectant l'utilisation des sols qui sont, dans son périmètre, soumis à l'avis de économiques.

l'architecte des bâtiments de France.

A Draveil...

Un arrêté de la préfecture de la Région Ile de France a établi en 1997 une ZPPAUP sur la commune de Draveil correspondant au secteur de Paris-Jardins, de l'avenue Marcelin Berthelot et de l'ancienne école située au 75 boulevard du Général de Gaulle.

Afin de préserver les avantages de l'actuelle ZPPAUP tout en intégrant les nouvelles dispositions liées aux AVAP, Le Conseil municipal de la commune de Draveil a décidé, à l'unanimité, de transformer l'actuelle ZPPAUP en AVAP. En outre, cette évolution est conforme au Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Draveil approuvé en 2011 lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.



Le contenu de l'AVAP

L'AVAP est composée :

D'un rapport de présentation des objectifs de l'AVAP, qui énonce :

- > les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces publics et paysagers ;
- > les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire.



Du règlement, composé de pièces écrites et de documents graphiques, qui définissent des prescriptions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine de Draveil, via la définition de règles d'implantation des futures constructions, ainsi que de règles encadrant l'architecture, le paysage, la composition urbaine, l'environnement...



Du document graphique, qui définit les secteurs patrimoniaux de protection, et identifie, par différents figurés, l'ensemble des éléments patrimoniaux repérés sur le territoire.



Un outil : la Commission locale

L'élaboration d'une AVAP se veut un moment de débat, d'échanges et de concertation. Par ailleurs, la richesse patrimoniale d'un territoire est telle qu'il est en général difficile pour une personne seule d'en percevoir toutes les facettes.

Pour cette raison, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, qui a transformé les ZPPAUP en AVAP, a doté ces dernières d'une instance de consultation nommée Commission locale.

A Draveil, cette commission est composée de membres regroupant les différents acteurs du territoire : représentants des services de l'Etat, élus, ainsi que des personnes qualifiées connaissant bien le patrimoine de Draveil et ses enjeux économiques.

La commission a deux rôles essentiels à jouer dans le cadre de l'élaboration et de l'application de l'AVAP :

- > Au cours de son élaboration, constituer un espace d'échanges et de débats qui permettent l'élaboration d'un document exhaustif, approprié par tous ;
- Après l'approbation de l'AVAP, la commission se réunira régulièrement afin de faire vivre le document et dresser le bilan de son fonctionnement.

Le diagnostic patrimonial

Du parc classique au parc romantique

L'histoire de Paris-Jardins est liée à celle de la ferme de Bréban. Au XV^{ème} siècle, cette dernière est composée de vignes, de vergers, de cerisiers, de bois et de terres labourables. Elle est rachetée par Marin de la Haye en 1720. A son apogée, la propriété est décrite comme un château magnifique et des jardins spacieux et variés en terrasse vers la Seine. Elle passe de douze hectares en 1720 à cinquante-trois hectares en 1750. Au XIX^{ème} siècle, le domaine passe de mains en mains, le parc régulier est transformé, les allées sont arrondies et son tracé devient celui d'un parc romantique. A partir de cette période, le domaine décline : il est racheté en 1911 par la société Paris-Jardins.

ENJEUX:

► Maintenir la cohérence d'ensemble de la composition de Paris-Jardins, notamment son fort caractère patrimonial.

LES TERRES DE BRÉBAN

1597 / 1720

- La ferme comprend 12 hectares de vignes, bois, taillis, vergers, prés et terres labourables.
 - Domaine clos de murs.
 - Tracé géométrique du parc.



L'APOGÉE DU DOMAINE

1720 / 1753

- Rachat par MARIN DE LA HAYE des terres de Bréban et du fief de Marcenou : 42 hectares d'un seul tenant.
- Réalisation des grands travaux sur le domaine et le château : « Un château magnifique et des jardins spacieux et variés ».



LA RÉVOLUTION FRANÇAISE

1789



LES NOTABLES

1803/1911

- Daniel PARKER: 1803/1821
- William COURTENAY: 1821/1837
- Désiré DALLOZ: 1837/1854
- Charles SEGUIN: 1854/1882
- La famille LAVEISSIÈRE: 1882/1911



LA CITÉ COOPÉRATIVE

1911

- L'architecte en chef Jean Walter réalise le plan en 1911.



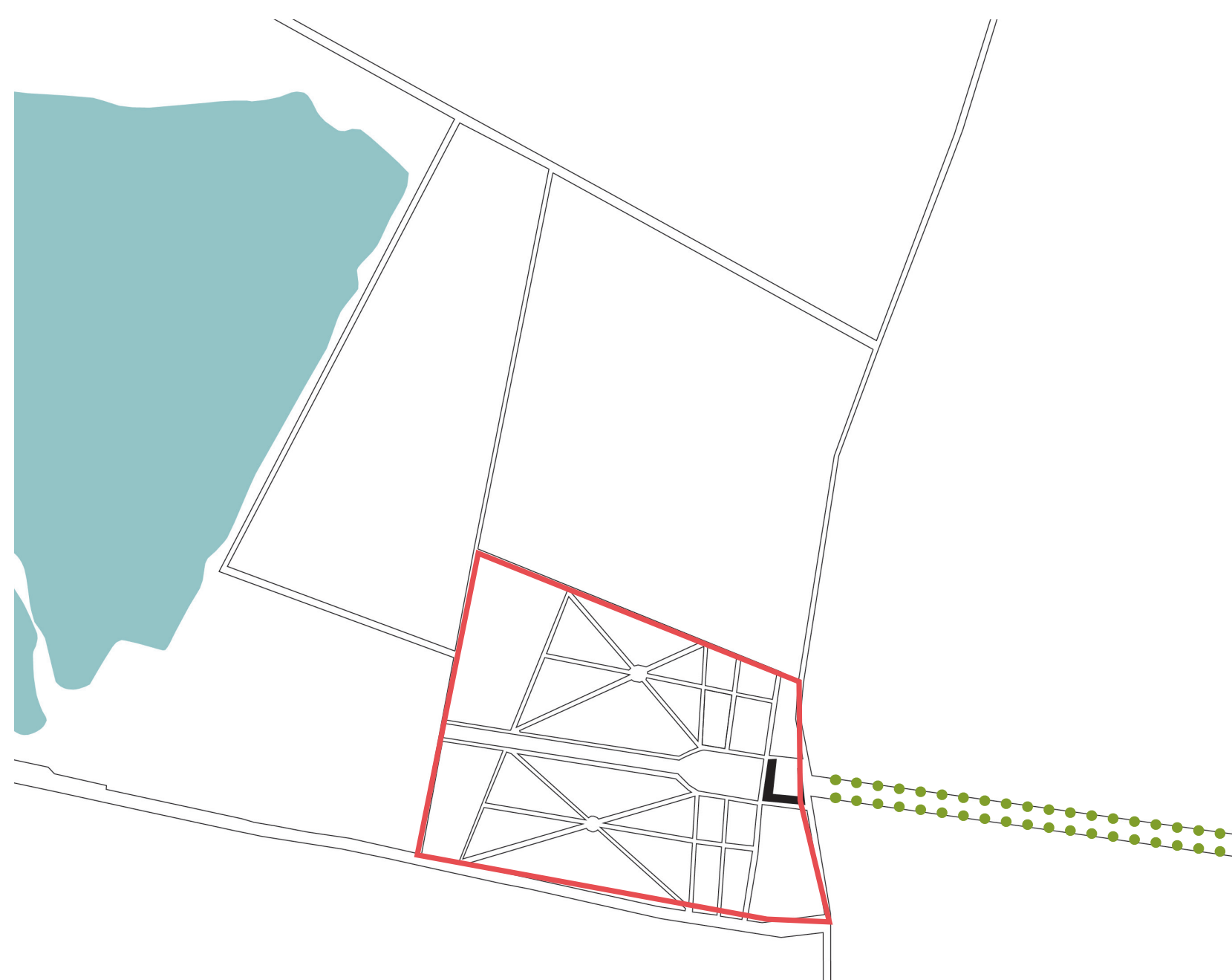
LA PREMIÈRE GUERRE MONDIALE

1914/1918

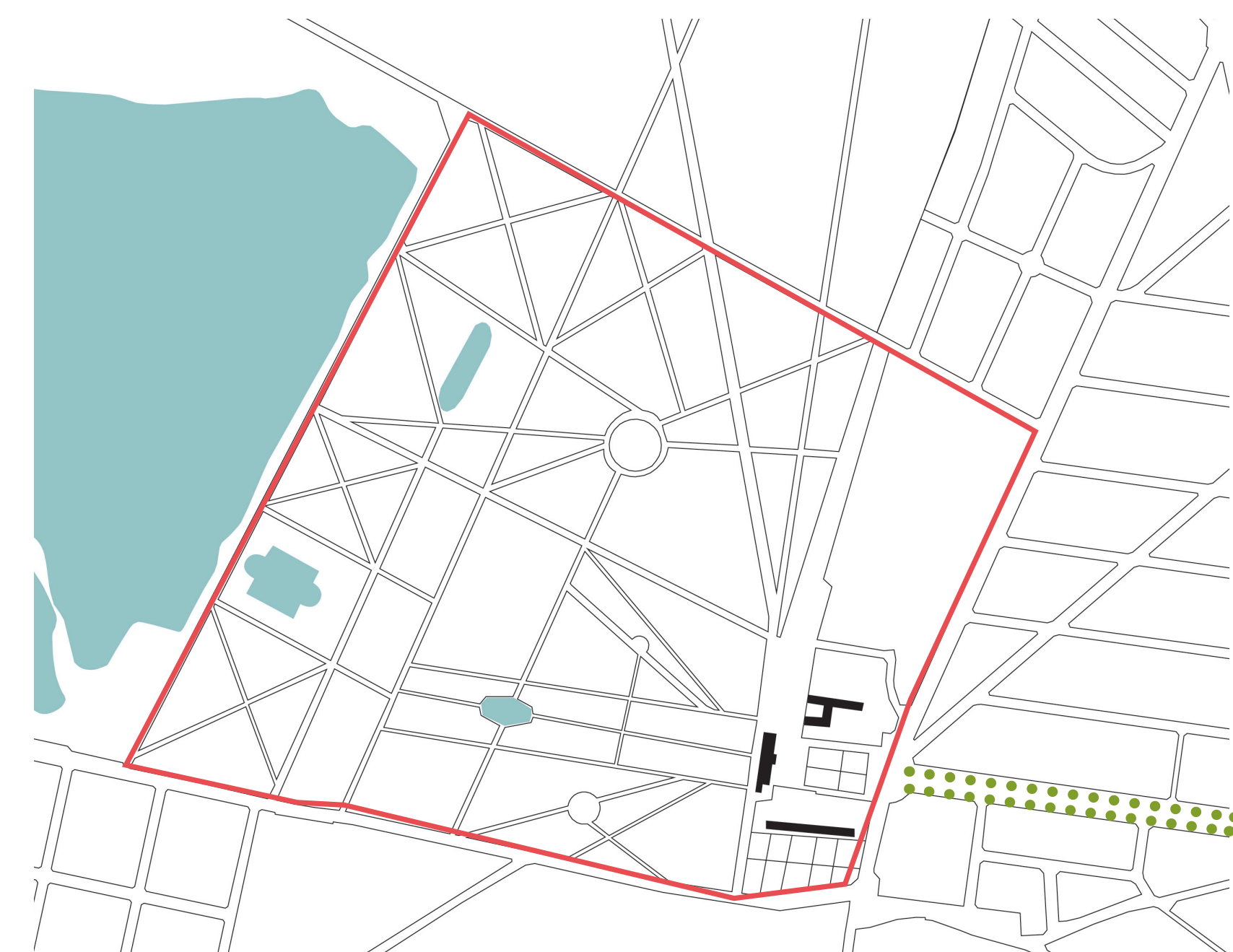


L'ACHÈVEMENT DE LA CITÉ PARIS-JARDINS

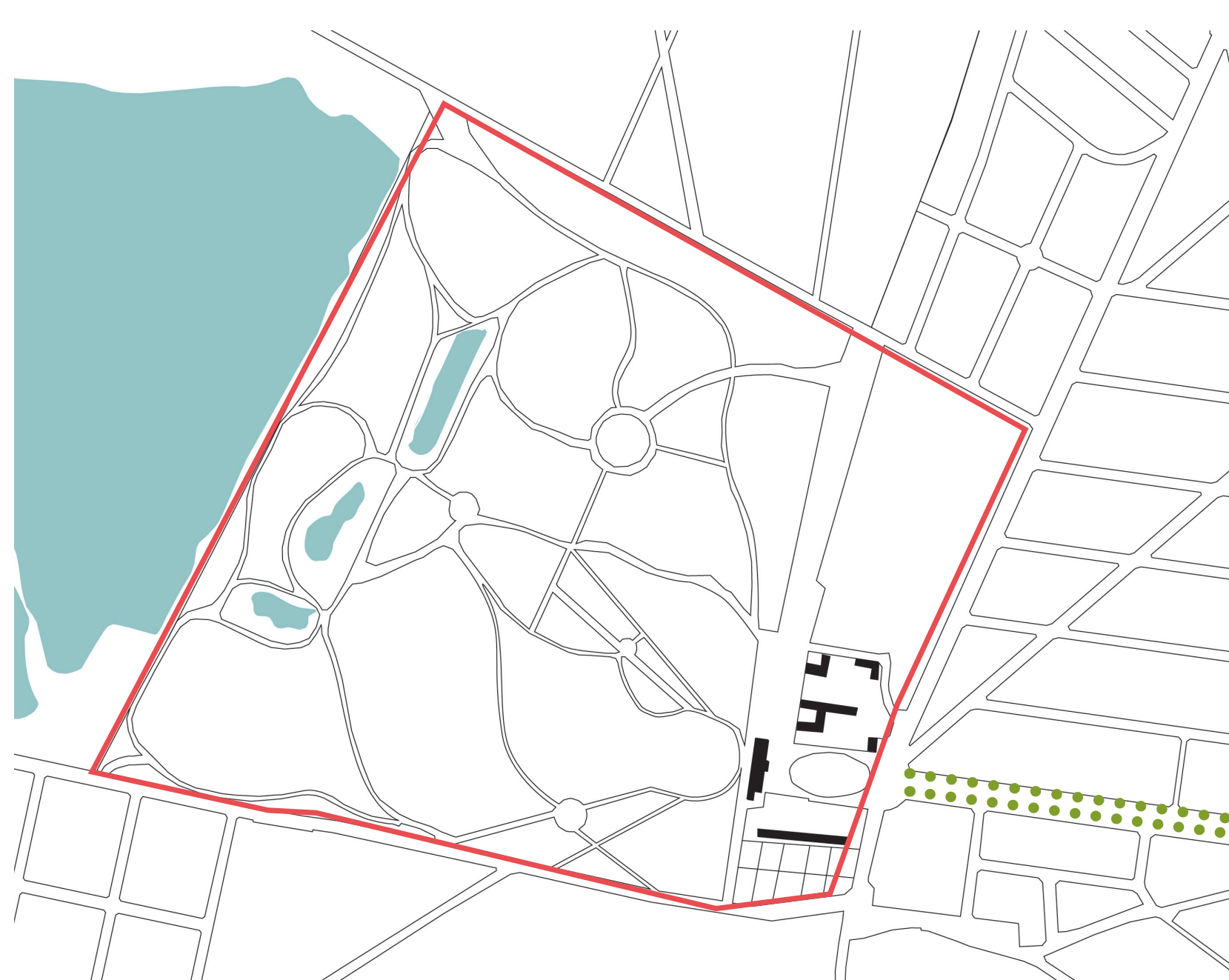
1919/1928



Les terres de Bréban en 1720
(Plan parcellaire des terres de Bréban de 1719-1720)



La propriété de Marin de la Haye en 1750
(Plan terrier de 1756)

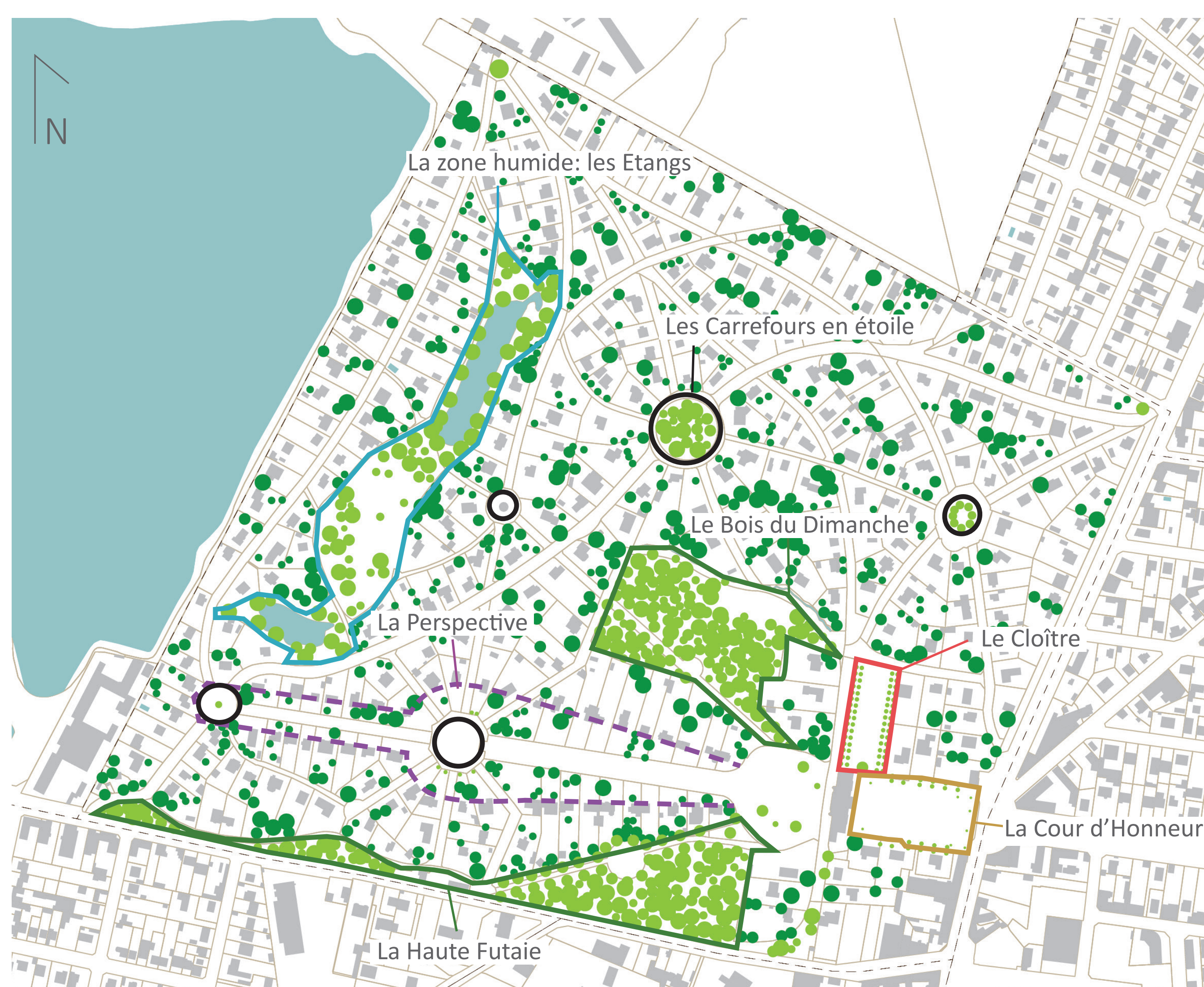


Parc romantique en 1911
(Plan Coppin 1911)



La cité coopérative au XIX^{ème} siècle
(Plan de l'architecte Jean Walter novembre 1911)

Les entités paysagères de Paris-Jardins



Les différentes entités paysagères de Paris-Jardins : en vert foncé, les arbres situés dans le domaine privé et en vert clair, les arbres situés dans le domaine collectif.

L'association Paris-Jardins construit 26 hectares sur les 43 de la surface totale, ce qui laisse 17 hectares d'espaces collectifs. Différentes entités paysagères ont été préservées : les boisements, le cloître, la cour d'honneur, les carrefours en étoile, la perspective et les étangs. Ces divers espaces verts offrent aux promeneurs des ambiances variées, caractérisées par un intérêt patrimonial fort.

Les **boisements** se nomment « la haute futaie » et « le bois du dimanche ». Déjà présents à l'époque des Terres de Bréban, ils sont préservés au moment du rachat du domaine en 1911. Ils sont aujourd'hui situés de part et d'autre de la perspective.

Le **cloître** et la **cour d'honneur** existent depuis le XVIII^{ème} siècle. Le potager qui se trouvait aux abords du château, à côté de l'orangerie, a disparu : après le rachat du domaine par Paris-Jardins, il a été divisé en lots et construit.

L'**axe de la perspective** est tenu par la façade du château qui domine l'ensemble du domaine. Cet axe structurant existe depuis l'époque des terres de Bréban. L'architecte Jean Walter, en 1911, conserve cet axe historique en alignant les maisons de façon géométrique.

Les **trois étangs** ont été conservés. L'étang du milieu est asséché tandis que les deux autres sont alimentés par une source provenant de la forêt de Sénart. Aux abords de ces trois entités paysagères ont été plantés de nombreux arbres, ce qui offre à ces espaces de grandes qualités paysagères.

ENJEUX:

► Préserver et mettre en valeur les différentes entités paysagères de Paris-Jardins



L'étang des platanes



La perspective



La cour d'honneur



La haute futaie

Le diagnostic patrimonial

Les qualités paysagères et écologiques de Paris-Jardins

Les arbres « remarquables », « structurants pour l'avenir » et « remarqués » ont été relevés sur l'ensemble du territoire de Paris-Jardins. Ceux-ci présentent un intérêt à la fois d'un point de vue paysager, historique et pour la qualité propre de certains sujets.

Avec la création de Paris-Jardins au début du XX^{ème} siècle, le parc du château est devenu un lieu de vie où de nombreuses familles se sont installées. Afin de construire les nouvelles habitations, certains espaces plantés ont dû être transformés. Malgré cela, il reste aujourd'hui de grandes entités plantées et boisées dans l'emprise de la cité-jardin. Celles-ci sont importantes pour l'accueil de la faune et la flore locale et pour la qualité paysagère qu'elles apportent au quartier.

ENJEUX :

- ▶ Les arbres remarquables, structurants pour l'avenir et remarqués seront entretenus régulièrement.
- ▶ Le maintien et l'amélioration de la biodiversité sur l'ensemble du territoire de Paris-Jardins est un enjeu majeur. Le choix d'une végétation locale adaptée, d'une gestion respectueuse et durable... sont des éléments qui peuvent être mis en place systématiquement.

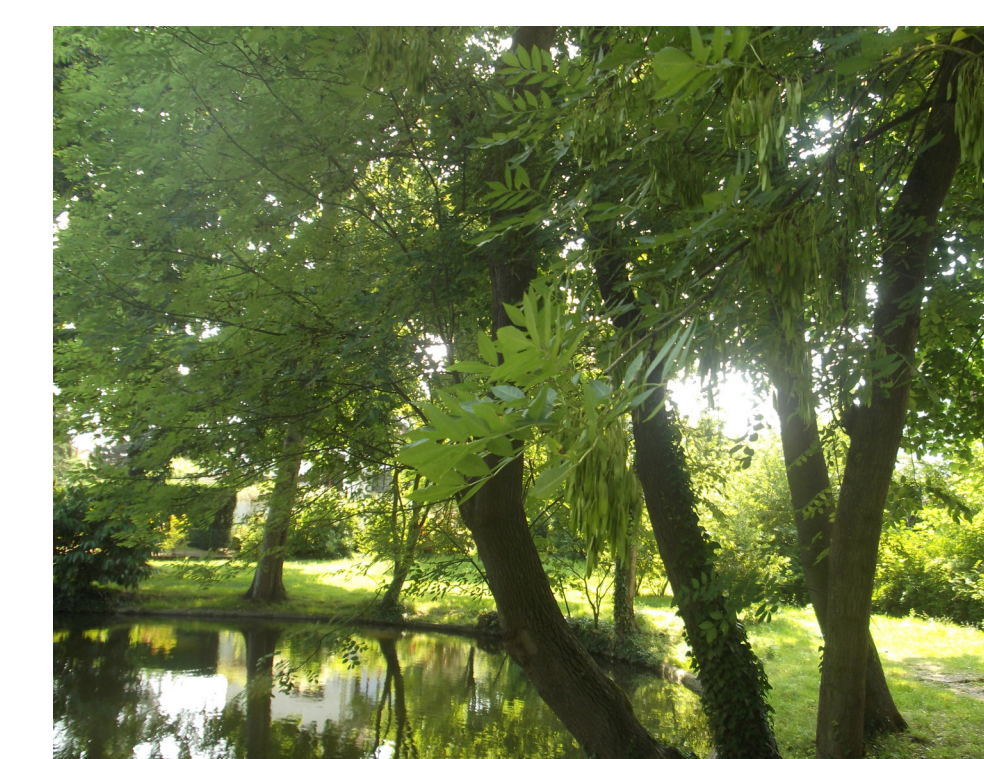


Les arbres remarquables, structurants pour le futur et remarqués

LES ARBRES REMARQUABLES	LES ARBRES STRUCTURANTS	LES ARBRES REMARQUÉS
Les parcelles collectives ● Les conifères remarquables ● Les feuillus remarquables	Les parcelles collectives ○ Les conifères structurants ○ Les feuillus structurants	Les parcelles collectives ◆ Les conifères remarqués ◆ Les feuillus remarqués
Les parcelles privées ● Les conifères remarquables ● Les feuillus remarquables	Les parcelles privées ○ Les conifères structurants ○ Les feuillus structurants	Les parcelles privées ◆ Les conifères remarqués ◆ Les feuillus remarqués



Un cèdre remarquable



Des frênes structurants



Un arbre de Judée remarqué



A gauche : cartes postales anciennes, à droite : photographies actuelles

L'avenue Marcelin Berthelot



Carte de 1824, carte d'Etat Major

L'avenue Marcelin Berthelot était autrefois appelée « l'allée des tilleuls » ou « l'allée du château ». Cette structure paysagère joue un rôle important dans la composition de la ville. Elle est représentée pour la première fois sur une carte du milieu du XVII^{ème} siècle, ce qui prouve sa valeur patrimoniale.

L'avenue fait environ 700 mètres de longueur. Elle se compose d'une allée centrale et de deux contre-allées, chacune couverte d'un double alignement de tilleuls. La canalisation qui provient de la forêt de Sénart et qui alimente les pièces d'eau de Paris-Jardins passe sous l'allée centrale, coté impair. Ces divers éléments (les proportions de l'avenue, les tilleuls, la canalisation) présents depuis plusieurs siècles ont une forte valeur patrimoniale : leur préservation et leur mise en valeur sera un enjeu majeur. Une analyse phytosanitaire du peuplement a été faite en 2010 par des experts horticoles. Celle-ci précise qu'il est probable que les arbres les plus âgés de l'avenue aient près de 180 ans.

ENJEUX :

- ▶ Retrouver une cohérence d'ensemble pour l'avenue Marcelin Berthelot.
- ▶ Tous les éléments patrimoniaux qui la composent devront être préservés et mis en valeur.

L'approche architecturale

Paris-Jardins, une conception architecturale et urbaine rationaliste

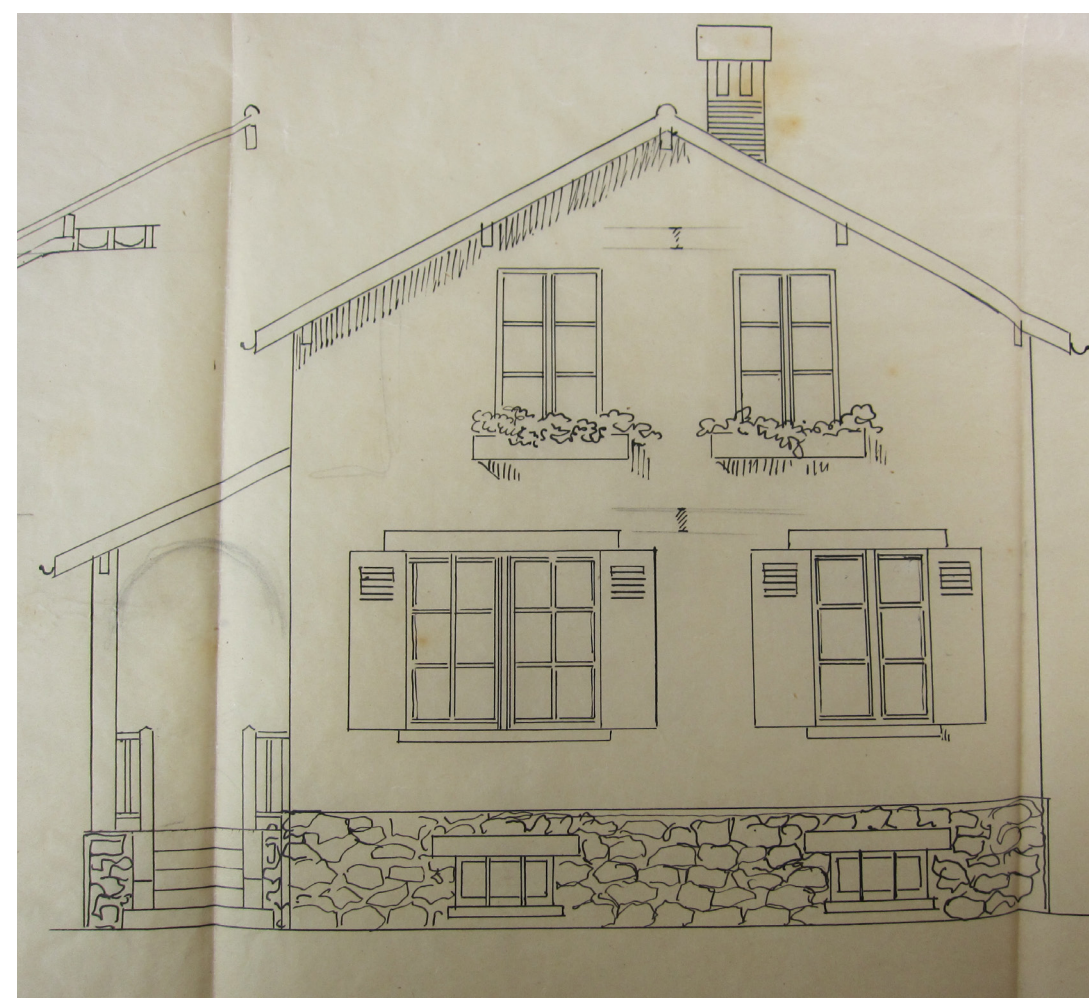
La cité-jardin conjugue différentes architectures déclinant le vocabulaire de l'architecture résidentielle du début du XXe siècle. Ce qui caractérise Paris-Jardins, c'est l'unité d'ensemble, la résonance des différentes constructions entre elles, et, de façon véhémente, la grande cohérence de l'ensemble du fait du « ciment » patrimonial apporté par le traitement du paysage.

Les constructions peuvent être classifiées deux grandes catégories - pavillons et villas - qui se déclinent elles-mêmes en différents types. Les pavillons et villas empruntent des vocabulaires stylistiques variés, allant de l'économie rationaliste pure, sans ornementation ni décors, à des écritures pittoresques ou régionalistes.

Deux types de pavillons



PAVILLON Type 1 : pavillon simple, reprenant le type du chalet simplifié, présentant peu de décors. C'est la forme la plus économique du bâti représenté dans le périmètre de la cité Jardin.



PAVILLON Type 2 : pavillon « évolué », présentant soit une volumétrie plus importante, soit un décor plus recherché.

Quatre types de villas



La villa présente une architecture plus complexe que le pavillon, comportant des avancées ou des retraits de façade, des décrochements de couverture, des décors plus élaborés... On distingue différents types de villas, dont le type 3 (Villas couvertes en tuile, à gauche), et le type 4 (Villa couvertes en ardoise, à droite).



VILLA Type 5 : Villas de la Perspective.

Ces villas empruntent différents styles, entre une architecture rationaliste et une architecture régionaliste. Le style emprunte à des vocabulaires régionalistes variés, traduisant des influences aussi bien normandes que suisses (chalet) ou anglaises (cottage).

VILLA Type 6 : Architectures particulières, s'affranchissant du langage pavillonnaire simple, affirmant une architecture plus moderne.

ENJEUX:

► Préserver la qualité architecturale des constructions, à toutes ses échelles (implantations, volumes, décors...), afin de maintenir la cohérence du paysage urbain de la cité-jardin.

Les caractéristiques architecturales

Les constructions sont caractérisées par les différentes parties de leurs architectures, déclinant des modèles communs permettant de définir les types présentés ci-dessus. Il est donc particulièrement important de préserver ces caractéristiques communes et éléments identitaires.

Traitement des façades : l'épiderme

Les parements de façade sont généralement mixtes : le soubassement est en meulière, tandis que le corps de façade est enduit. Plus rarement, les façades présentent un parement en briques polychromes.



Traitement des façades : les décors

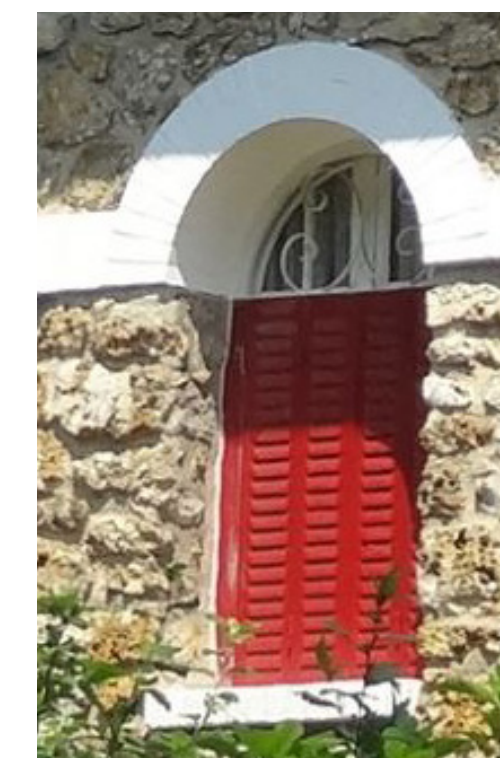
Le traitement des percements et du second œuvre est caractéristique des constructions de l'époque.



Linteaux en briques avec polychromie



Linteau en ciment armé en surépaisseur



Baies cintrées

Les percements

Persiennes métalliques repliables en tableau et partition des vitrages dans le tiers supérieur (deux carreaux).



Les auvents

L'entrée de la construction est souvent soulignée par la présence d'un auvent couronné par une marquise.



Les clôtures

Les clôtures font partie du projet paysager global. Elles constituent la première façade de ces « pavillons modèles », qui constituent un tout avec leur environnement, jardin et clôture.



Les couronnements

Les couronnements des pavillons et villas sont caractéristiques de l'architecture résidentielle de l'époque : forme, usage de la tuile, souches de cheminée...



Les gardes-corps et balcons

Les garde-corps et balcons animent de leur dessin les façades. Ils peuvent soit s'accorder au style de la construction et accentuer celui-ci, soit donner un style à des constructions d'architecture plus simple.



ENJEUX:

► Permettre l'évolution des constructions en définissant des règles architecturales adéquates, préservant leurs caractéristiques.