

Proposition de document ayant
pour vocation de donner une idée
de ce que pourrait être une AVAP
appliquée à Chaville

CHAVILLE

AVAP

Aire de mise en Valeur de
l'Architecture et du Patrimoine

Contenu

1) Contexte de Chaville.....	3
2) Qu'est-ce qu'une AVAP	3
3) Les AVAP et ZPPAUP en Ile de France	3
4) Objet d'une AVAP pour CHAVILLE	4
5) Illustration	4
Quelques définitions :	4
Quelques exemples	5
Maisons remarquables à conserver :	5
Maisons et immeubles intéressants à conserver :	5
Jardins intéressants à conserver :	6
Extension non autorisée car ne respectant pas l'homogénéité architecturale originale :	6
6) Plan de zonage du PLU	6
7) Règlement	7
6.1) Règles générales.....	8
6.1.1) Règles générales concernant le patrimoine bâti.....	8
6.1.2) Règles générales relatives au patrimoine non bâti.....	9
<i>Article 4</i>	9
<i>Article 5</i>	10
6.1.3) Règles générales applicables aux aménagements et constructions vis-à-vis des éléments paysagers.....	10
<i>Article 6 : Aménagement et constructions concernées par les vues protégées</i>	10
6.2) Règles complémentaires applicables aux projets architecturaux.....	10
6.2.1) Règles concernant le bâti existant	10
6.2.2) Règles relatives aux constructions neuves.....	10
6.2.3) Règles particulières au commerce, à l'artisanat et aux services.....	10
6.2.4) Règles particulières aux clôtures.....	11

1) Contexte de Chaville

La morphologie paysagère dominante des coteaux chavillois réside dans un tissu urbain de type pavillonnaire et verdoyant (rive droite et rive gauche). Ce tissu forme un ensemble qualitatif ayant valeur de patrimoine.

Les lacunes du PLU actuel de Chaville permettent la destruction de pavillons, maisons de caractères, meulières et leurs jardins. Actuellement, force est donnée aux promoteurs d'investir Chaville et d'en détruire son identité qui fait le charme recherché par ses habitants et nouveaux venus.

La proposition qui suit a pour objet de protéger ce patrimoine global et de mettre fin aux ardeurs immodérées des promoteurs et des nombreuses conséquences judiciaires et morales qui s'en suivent.

2) Qu'est-ce qu'une AVAP

L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) est une servitude d'utilité publique créée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II.

L'A.V.A.P. est annexée au P.L.U. Évolution des Z.P.P.A.U.P. créées en 1983, elle permet de redéfinir les protections patrimoniales d'un site en prenant en considération les trois dimensions d'analyse d'un territoire :

- le grand paysage et ses déclinaisons locales, créant de véritables ambiances variées et complémentaires ;
- l'urbain, témoin de la composition historique de la ville, de son fonctionnement, de ses usages, de ses atouts, contraintes et potentiels ;
- le bâti, témoin de l'histoire, support de l'identité du territoire et terreau de ses nouvelles constructions.

La réforme a ajouté à cette approche les objectifs de développement durable.

Les A.V.A.P. ont donc vocation à être des outils complets, prenant en compte les intérêts culturels, architecturaux, urbains, paysagers, environnementaux, historiques ou archéologiques d'un territoire.

3) Les AVAP et ZPPAUP en Ile de France

En Île-de-France, fin 2015, 11 AVAP avaient été adoptées.

53 autres communes étaient engagées dans une démarche de création d'AVAP.

Suresnes proche de Chaville possède un règlement d'AVAP.

Vincennes dispose aussi d'un règlement. (*Le document présent reprend des éléments de ce règlement.*)

4) Objet d'une AVAP pour CHAVILLE

En amont de toute intervention publique ou privée de restauration ou de projet de construction neuve ou d'aménagement au sein de l'AVAP, la grande qualité et la diversité du patrimoine chavillois imposent une « démarche patrimoniale »

Le seul moyen d'atteindre l'objectif de la mise en valeur du patrimoine à préserver est de respecter scrupuleusement les principes fondamentaux suivants :

- **Connaître l'histoire et l'architecture du lieu d'intervention**
- **Entretien, restaurer ou faire évoluer le patrimoine**
- **Conserver le maximum de son authenticité**
- **Permettre l'émergence d'une architecture contemporaine de qualité, respectueuse des spécificités locales en harmonie avec l'environnement existant**

Cette authenticité étant le meilleur garant de la qualité architectural et de la valeur historique de l'édifice et de la ville.

5) Illustration

La classification suivante est appliquée à l'ensemble des édifices inclus dans l'AVAP de Chaville.

A noter, point essentiel : l'ensemble des édifices, jardins, éléments de patrimoines, compris dans l'AVAP sont classés en fonction de leur valeur patrimoniale pour la ville de Chaville.

	Monument historique classé ou inscrit
	Bâti remarquable
	Bâti intéressant
	Bâti d'intérêt moindre
	Espace urbain de qualité
	Cours privé de qualité
	Parcs et jardins publics, trames vertes, de qualité à préserver
	Parcs et jardins, trames vertes, privés de qualité
	Espace publics ou privés sans intérêt patrimonial propre



(image extraite du règlement de Vincennes)

Quelques définitions :

	Monument historique classé ou inscrit
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------

Les bâtis d'intérêt patrimonial majeur, protégés au titre des Monuments Historiques

	Bâti remarquable
-------------------------------------------------------------------------------------	------------------

Les bâtis remarquables, non protégés au titre des Monuments Historiques mais dont l'intérêt patrimonial majeur ou certain justifie leur conservation impérative



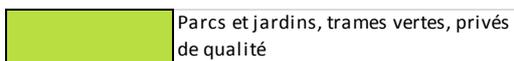
Bâti intéressant

Les bâtis intéressants ou appartenant à un ensemble urbain, non protégés au titre des Monuments Historiques dont l'intérêt patrimonial reconnu (**jugés d'intérêt local**) justifie leur préservation et impose de les conserver



Bâti d'intérêt moindre

Les bâtis dont l'intérêt patrimonial a été jugé insuffisant pour qu'ils soient retenus dans le plan d'intérêt patrimonial chavillois ne sont pas protégés.



Parcs et jardins, trames vertes, privés de qualité

Les parcs, trames vertes, jardins composés et plantés, privés, dont l'intérêt paysager certain justifie leur conservation (construction interdite ou limitée)

Quelques exemples

Maisons remarquables à conserver :



Maisons et immeubles intéressants à conserver :



Jardins intéressants à conserver :



Extension non autorisée car ne respectant pas l'homogénéité architecturale originale :



6) Plan de zonage du PLU

Le P.L.U. actuel de Chaville dispose d'un plan de zonage, notamment la zone UR y est définie.

Le P.L.U. décrit cette zone :

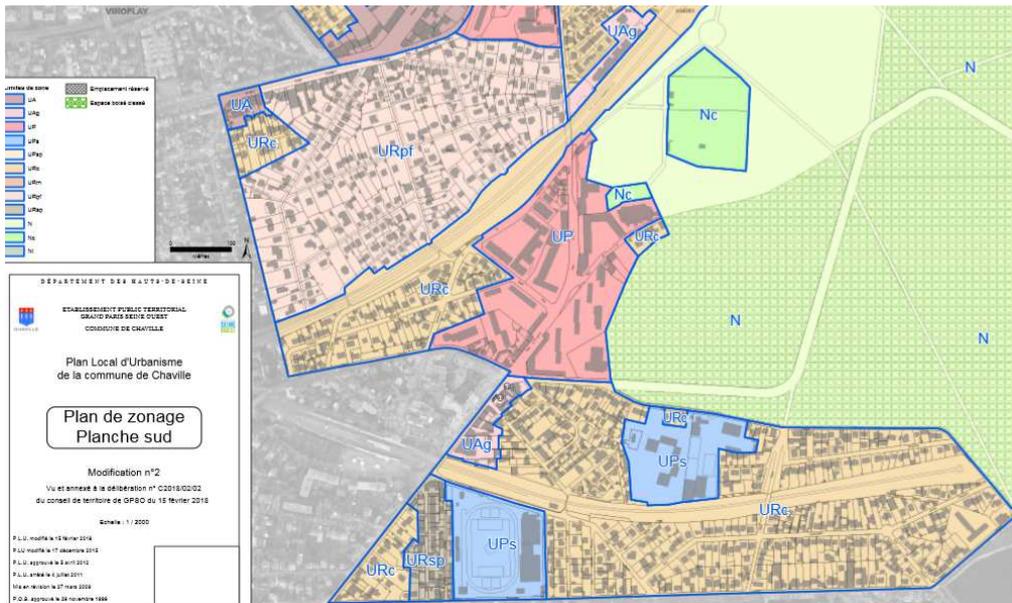
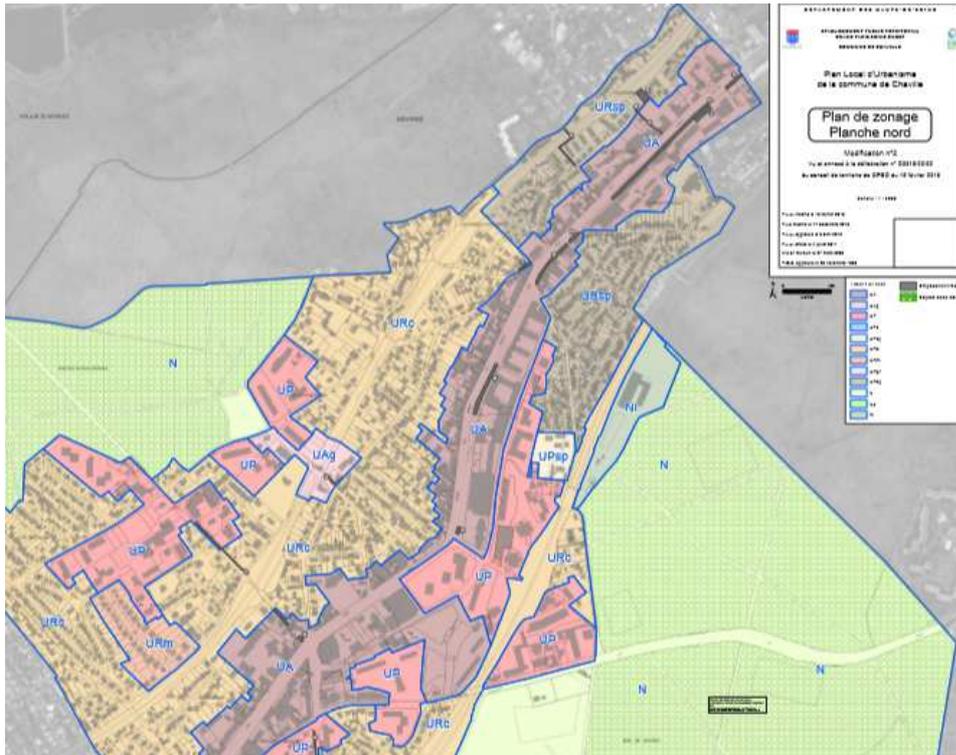
Cette zone couvre la partie du territoire communal occupée par des ensembles résidentiels pavillonnaires.

La zone est découpée en quatre secteurs :

- *Le secteur URc correspond au secteur résidentiel classique*
- *Le secteur URm correspond au secteur du lotissement « Le Mesnil – Extension »*
- *Le secteur URpf correspond au secteur du Parc Fourchon, qui constitue un tissu pavillonnaire remarquable*
- *Le secteur URsp correspond à un tissu pavillonnaire plus dense.*

Ces secteurs résidentiels sont encore des lieux où se trouvent beaucoup de bâtis remarquables ou intéressants qui doivent être sauvegardés. Ils peuvent donc être de bons supports pour constituer une A.V.A.P.

Plan de zonage de Chaville :



7) Règlement

Ci-après sont listées :

- des règles générales applicables au patrimoine bâti, au patrimoine non bâti et aux relations de voisinage immédiat
- des règles complémentaires applicables aux projets architecturaux, à la mise en valeur du patrimoine bâti existant, à la construction neuve et aux règles concernant les clôtures.

Tout n'est pas détaillé mais l'idée de ce document est de montrer les thèmes qui peuvent être abordés et pris en compte dans une AVAP et les apports d'un tel règlement pour la préservation du patrimoine.

6.1) Règles générales

6.1.1) Règles générales concernant le patrimoine bâti

Article 0 : Règles générales relatives à la démolition des immeubles existants

0.1 La démolition des bâtis inscrits dans le périmètre de l'AVAP ne peut être autorisée que sous réserve des indications portées sur le plan de délimitation de l'AVAP. Elle doit faire l'objet du dépôt préalable d'une demande d'autorisation administrative auprès du service urbanisme.

0.2 ... à compléter

Article 1 : Règles générales relatives aux bâtis remarquables à conserver

Entretien / restauration

1.1 Les constructions indiquées en rouge sur le plan de délimitation de l'AVAP comme bâtis à conserver sont maintenues et doivent être entretenues et si nécessaire restaurées.

1.2 ... à compléter

Adjonctions et extensions

A compléter...

Evolution

A compléter...

Démolition

1.3 La démolition des constructions indiquées en rouge sur le plan de délimitation de l'AVAP n'est pas autorisée.

1.4 La démolition de constructions annexes, corps de bâtiments secondaire ou de clôtures, faisant partie de la composition d'ensemble et d'une architecture cohérente avec celle des constructions indiquées en rouge sur le plan de délimitation de l'AVAP est également interdite.

Article 2 : Règles générales relatives aux bâtis intéressants, à maintenir et réhabiliter

Entretien / restauration

2.1 Les constructions indiquées en orange sur le plan de délimitation de l'AVAP comme bâtis intéressants à conserver sont maintenues et doivent être entretenues et si nécessaire restaurées.

2.2 ... à compléter

Adjonctions et extensions

A compléter...

Evolution

A compléter...

Démolition

- 2.1.1 La démolition des constructions indiquées en orange sur le plan de délimitation de l'AVAP n'est pas autorisée. Toutefois, la démolition de ces constructions peut exceptionnellement être autorisée si après avis favorable, leur état rend techniquement ou économiquement trop difficile leur restauration ou la restitution de leur homogénéité architecturale originelle et si le projet de reconstruction ou d'aménagement en remplacement assure le maintien de la cohérence urbaine et paysagère.
- 2.1.2 La démolition de constructions annexes, corps de bâtiments secondaire ou de clôtures, faisant partie de la composition d'ensemble et d'une architecture cohérente avec celle des constructions indiquées en orange sur le plan de délimitation de l'AVAP est également interdite sauf ... (voir ci-dessus)

Article 3 : Règles générales relatives aux bâtis pouvant être conservés, améliorés ou remplacés

Démolition

Les constructions indiquées en gris sur le plan de délimitation de l'AVAP comme bâti pouvant être conservé et amélioré ou remplacé peuvent être démolies si ces constructions ne présentent pas un intérêt patrimonial particulier, inconnu lors de la création de l'AVAP

Entretien / restauration

A compléter...

Adjonctions et extensions

A compléter...

Evolution

A compléter...

6.1.2) Règles générales relatives au patrimoine non bâti

Il est rappelé que toute intervention d'aménagement (hors entretien) sur le patrimoine non bâti (jardin privés et cours privées) repérés sur le plan de délimitation de l'A.V.A.P. devra faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

Article 4 : Règles générales pour la préservation et la mise en valeur des espaces végétalisés

4.1 Les espaces indiqués en vert au plan de délimitation de l'A.V.A.P. en tant que « parc et jardin public ou privés de qualité à préserver et aménager » doivent être entretenus pour préserver ou restituer leur composition d'ensemble.

4.2 La constructibilité de ces espaces libres (parcs, jardins et cours privées) y est réduite. Les constructions neuves n'y sont admises qu'en adjonction des constructions existantes (sous réserve des règles édictées ci-avant), et à condition de tenir compte de l'unité - à préserver ou restituer - de la composition paysagère de la cour ou du jardin : axialités, terrasses, terre-pleins ou masses plantées, de façon à garantir une unité d'ensemble.

4.3 Les pavages, dallages, fontaines, kiosques, pergolas, serres de jardin, emmarchements, bancs et autres aménagements construits, constitutifs des cours et jardins et présentant un intérêt patrimonial, sont préservés et entretenus.

Article 5 : Règles générales pour la préservation et la mise en valeur des espaces publics

A compléter...

6.1.3) Règles générales applicables aux aménagements et constructions vis-à-vis des éléments paysagers

Article 6 : Aménagement et constructions concernées par les vues protégées

A compléter...

Article 7 : Aménagement et construction aux abords d'éléments de patrimoine protégés

A compléter...

6.2) Règles complémentaires applicables aux projets architecturaux

6.2.1) Règles concernant le bâti existant

Article 8 : L'entretien et la restauration des toitures existantes conservées

A compléter...

Article 9 : L'évolution des toitures des édifices existants conservés

A compléter...

Article 10 : L'entretien et la restauration des façades existantes conservées

A compléter...

Article 11 : L'évolution des façades des édifices existants conservés

A compléter...

6.2.2) Règles relatives aux constructions neuves

Article 12 : L'implantation des constructions neuves de type logement, bureaux (autres que les adjonctions aux constructions existantes)

A compléter...

Article 13 : La hauteur des constructions neuves de type logement, bureaux

A compléter...

Article 14 : L'aspect extérieur des constructions neuves de type logement, bureaux

A compléter...

Article 15 : Règles relatives à l'implantation, la hauteur, l'aspect extérieur des constructions neuves de type équipement structurant

A compléter...

6.2.3) Règles particulières au commerce, à l'artisanat et aux services

Article 16 : L'aménagement des devantures dans le bâti existant

A compléter...

6.2.4) Règles particulières aux clôtures

Article 17 : L'entretien des clôtures existantes d'intérêt patrimonial

A compléter...

Article 18 : La réalisation de clôtures nouvelles

A compléter...