

QU'EST-CE QUE L'AVAP ? (AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE)

UN NOUVEAU DOCUMENT DE PROTECTION DU PATRIMOINE DE CHATEAUGIRON

Les AVAP ou Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ont été créées par la loi dite Grenelle II. Elles ont pour vocation de remplacer les ZPPAU et les ZPPAUP et d'intégrer un volet environnemental adapté à la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager.

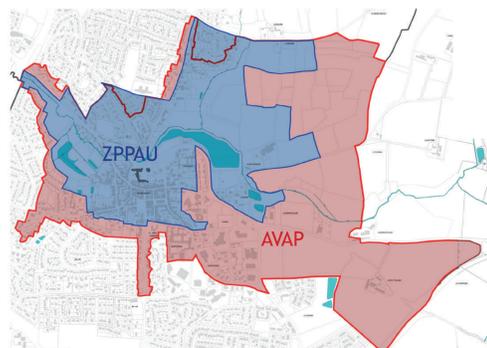
◆ DE LA ZPPAU À L'AVAP

Pour protéger et mettre en valeur le patrimoine du centre ancien de Châteaugiron, une ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain) a été créée par arrêté préfectoral du 17 mars 1988.

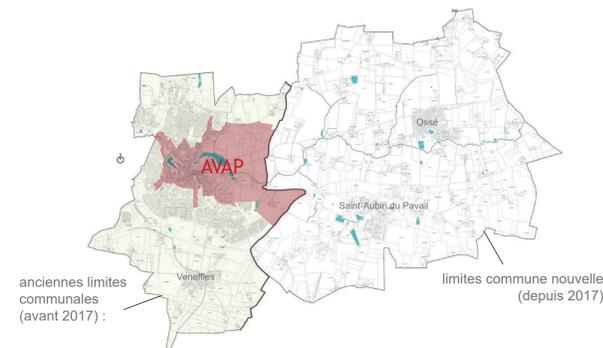
Aujourd'hui, l'AVAP a pour vocation de poursuivre cet objectif et de remplacer la ZPPAU.

Cet outil de protection règlemente les travaux dans le périmètre du centre ancien et dans certains sites périphériques (voir cartographies).

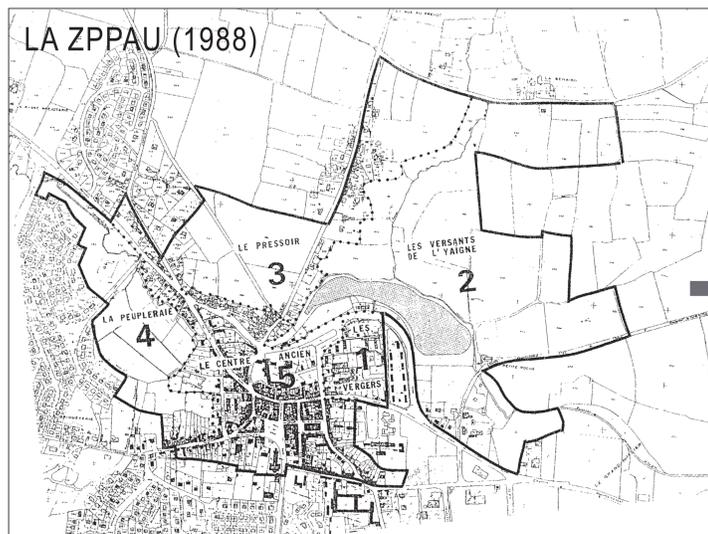
L'AVAP est une servitude d'utilité publique annexée au PLU.



Superposition des périmètres de la ZPPAU et de l'AVAP



Emprise de l'AVAP sur la commune



◆ L'AVAP EN CHIFFRES

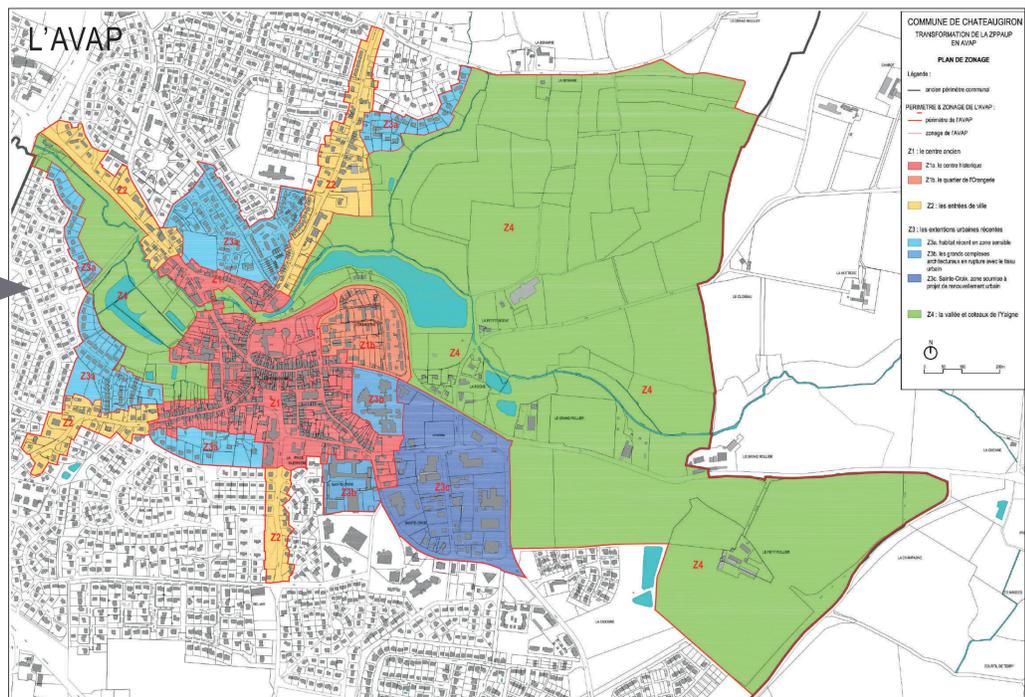
- * Commune nouvelle de Châteaugiron : 2352,00 ha
- * ZPPAU : 89,90 ha
- * AVAP : 204,30 ha

◆ COMPOSITION DU DOSSIER D'AVAP

- * Un rapport de présentation annexé d'un diagnostic
- * Un règlement graphique (cartographies à la parcelle)
- * Un règlement écrit (prescriptions)

◆ LES ACTEURS DE L'AVAP

- * **LA VILLE** élabore la réglementation et les documents, elle communique sur le projet ;
- * **LES HABITANTS** s'expriment via la réunion publique et le registre de concertation disponible à la mairie. La population participe à l'enquête publique, anticipant ainsi sur le devenir de son territoire ;
- * **LES BUREAUX D'ÉTUDES** grâce à leur expertise, accompagnent la ville dans les différentes étapes ;
- * **LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES** Etat, Département, Région, chambre du Commerce et de l'Industrie, chambre d'Agriculture,... des interlocuteurs institutionnels qui conseillent et donnent leur avis ;
- * **LA CLAVAP** la Commission Locale de l'AVAP - Instance locale qui assure le suivi de la création, la révision ou de la modification de l'AVAP (Administration, élus, personnes qualifiées)



◆ UN PÉRIMÈTRE ET 7 ZONES

La délimitation du périmètre de l'A.V.A.P. a été établie de façon à cerner les ensembles urbains et paysagers les plus sensibles et qualitatifs. Sept zones ont été délimitées en fonction des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères identifiées.

Z1a - Centre historique



Z2 - Entrées de ville



Z3b - Grands complexes architecturaux



Z3c - Zone Sainte-Croix



Z1b - Quartier de l'Orangerie



Z3a - Habitat récent en zone sensible



Z4 - Vallée et coteaux de l'Yaigne



LES OBJECTIFS DE L'AVAP ?

◆ OBJECTIFS GÉNÉRAUX

1. Promouvoir le patrimoine comme bien commun
2. Transmettre aux générations futures
3. Protéger et améliorer le cadre de vie de la population
4. Renforcer l'attractivité de la commune
5. Réglementer les dispositions en matière de développement durable

◆ OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

Préserver, mettre en valeur le patrimoine, du grand paysage au détail architectural et encadrer l'évolution de la ville :

- a/ Poursuivre la valorisation du centre ancien par la préservation de l'identité architecturale et urbaine de la ville ;
- b/ Accompagner les transformations visant à améliorer l'habitabilité et la prise en compte des contraintes énergétiques, dans le respect du patrimoine concerné ;
- c/ Maintenir et préserver les composantes paysagères caractéristiques de la vallée de l'Yaigne ;



- d/ Préserver les éléments structurants des espaces publics, du grand paysage et les vues remarquables ;
- e/ Encadrer l'intégration des constructions nouvelles et le traitement des lisières urbaines tout en valorisant la création architecturale de qualité ;
- f/ Contribuer à la modération de la consommation d'espace en accompagnant la recomposition urbaine et la densification de la ville ancienne.



LE DIAGNOSTIC, ARCHITECTURAL, URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

◆ LE PATRIMOINE DE CHATEAUGIRON

- ✳ **Un patrimoine urbain :** Tracés et formes urbaines, témoins de la longue histoire de Châteaugiron.
- ✳ **Un patrimoine architectural :** Une diversité qui participe à l'attractivité et à la qualité urbaine de Châteaugiron
- ✳ **Un patrimoine paysager :** Le paysage de la vallée de la l'Yaigne : un écrin pour Châteaugiron

Jusqu'à la deuxième moitié du XXe siècle, la ville historique s'est développée et reconstruite sur elle-même. Des immeubles ont été perdus, d'autres ont été reconstruits sur un parcellaire hérité de la période médiévale ; de nouveaux tracés urbains se sont articulés aux tracés anciens.

L'architecture du centre ancien de Châteaugiron n'est pas homogène mais trouve sa cohérence et sa richesse par la manière dont les immeubles s'implantent les uns par rapport aux autres, tiennent compte des gabarits et principes d'implantation environnants, établissent un dialogue, se répondent.



Cadastral napoléonien au début du XXe siècle, plan masse des cultures 1809

◆ TYPOLOGIE ARCHITECTURALE : L'HABITAT

LES GRANDES DEMEURES ET MAISONS BOURGEOISES



HABITAT RURAL



LES MAISONS DE VILLE OU PETITS IMMEUBLES



LES MAISONS DES FAUBOURGS ET DES EXTENSIONS DU CENTRE ANCIEN



◆ MATÉRIAUX ET DÉTAILS ARCHITECTURAUX :



CLASSIFICATION ET APPROCHE RÉGLEMENTAIRE

◆ UNE CLASSIFICATION DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

Un inventaire du patrimoine a été réalisé sur le territoire communal afin de répertorier les qualités du patrimoine urbain (rues, espaces publics), architectural, paysager (perspectives, cours et jardins) et environnemental.

Cette évaluation de la qualité patrimoniale a permis de déterminer plusieurs niveaux de protection des bâtiments, des espaces publics et des éléments végétaux (voir classification ci-contre).

CONSTRUCTIONS



- 1. EDIFICE EXCEPTIONNEL
- 2. EDIFICE REMARQUABLE
- 3. EDIFICE SIGNIFICATIF ET/OU CONSTITUTIF DE L'ENSEMBLE URBAIN



CONSTRUCTIONS



- 4. CONSTRUCTION COURANTE



- 5. ÉLÉMENT DISPARATE



- 6. PETIT PATRIMOINE ET ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX ISOLÉS REMARQUABLES



- 7. MUR DE CLOTURE REMARQUABLE PORTAIL REMARQUABLE



- 8. MUR DE CLOTURE CONSTITUTIF DE L'ESPACE URBAIN



- 9. SÉQUENCE URBAINE PATRIMONIALE

◆ UN RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement encadre les projets, il prescrit aux particuliers et à la commune des règles en fonction du zonage et de la classification patrimoniale.

Le seul moyen d'atteindre l'objectif de la mise en valeur du patrimoine à préserver, est de respecter les principes fondamentaux suivants, sur lesquels s'appuie le règlement :

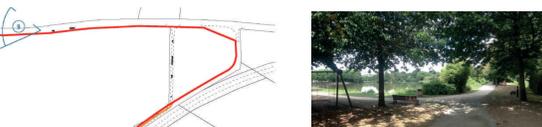
- ✳ entretenir, restaurer ou faire évoluer le patrimoine a bâtir et urbain en tenant compte de l'histoire et de l'architecture du lieu d'intervention ;
- ✳ entretenir des règles de « bon voisinage » entre les constructions (logique urbaine) ;
- ✳ permettre l'émergence d'une architecture contemporaine de qualité, respectueuse des spécificités locales en harmonie avec l'environnement existant.

Ce règlement est autant un guide pour la restauration des immeubles anciens, la réhabilitation, la conception architecturale contemporaine, ou la réfection de devantures commerciales qu'une base d'appréciation commune entre l'Etat et la Ville pour la gestion quotidienne des demandes d'autorisation d'urbanisme.

ESPACE PUBLIC ET PATRIMOINE VÉGÉTAL



- 10. ESPACE PUBLIC MAJEUR
- 11. VENELLE
- 12. SENTIER



- 13. PARC PUBLIC



- 14. JARDIN CONSTITUTIF DE L'ESPACE URBAIN ET PAYSAGER



- 15. HAIE BOGAGÈRE



- 16. TALLUS CONSTITUTIF DE L'ENTRÉE DE VILLE



- 17. ALIGNEMENT D'ARBRE



- 18. AXE / CONE DE VUE MAJEUR