

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

Rozay en Brie



*Le diagnostic
La mise en place d'une méthode de travail
Le 23 novembre 2016*

1 - L'Etat de lieux : en amont, s'imprégner et comprendre la document ZPPAUP

La Ville de Rozay-en-Brie dispose d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager créée par arrêté préfectoral le 26 octobre 2006.

La ZPPAUP se compose d'un rapport de présentation exposant les particularités historiques, géographiques, architecturales et urbaines de la zone, de pièces graphiques et d'un cahier de prescriptions.

1. Concernant le document dans sa globalité

C'est un document bien « construit » et précis en ce qui concerne le diagnostic.

La ZPPAUP datant d'une dizaine d'année, l'état des lieux ainsi que la classification doivent être vérifiés afin d'évaluer les changements et de mesurer les impacts de la réglementation.

2. Concernant le périmètre et les secteurs de la ZPPAUP

Le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager a été arrêté de façon à englober l'ensemble des éléments recensés au titre du patrimoine architectural et urbain, ainsi que les éléments d'intérêt paysager qui y sont directement liés.

Cette approche a conduit à inclure dans ce périmètre les éléments suivants :

- Pour des raisons d'ordre historique, archéologique et architectural évidentes, l'ensemble de la ville intramuros ainsi que les mails plantés réalisés à l'emplacement des anciens fossés.
- Pour des raisons architecturales, les anciens faubourgs d'accès à Rozay, correspondant aux trois routes principales convergeant vers le bourg, secteurs où l'on trouve un bâti ancien introduisant la découverte visuelle de la ville fortifiée.
- Pour des raisons essentiellement paysagères, les secteurs de vues sur la ville ancienne depuis la route nationale 4, ainsi que les sites de la vallée de l'Yerres constituant l'écrin végétal de perception de la ville, en venant de l'Ouest notamment.
- Le cœur du hameau de Vilpré où existe un bâti rural ancien a été inclus en ZPPAUP afin de bénéficier de prescriptions pour la mise en valeur du bâti.

3. Concernant le règlement de la ZPPAUP

Les règles permettent une « ouverture » qui peut être intéressante lorsqu'un projet a besoin d'une règle spécifique et nouvelle. Cependant, il peut arriver que la rédaction du règlement de la ZPPAUP laisse beaucoup de place à l'interprétation :

- « si nécessaire » ; « des extensions mesurées » ; « à priori proscrite » ; « d'une façon générale inconstructible » ; « pourra être autorisée » , « ils seront de préférence »...

Le règlement de l'AVAP devra proposer des règles précises qui définissent ce qui est autorisé. Cela permet au pétitionnaire d'être guidé dans l'élaboration de son projet.



2 - L'Etat de lieux : l'évolution urbaine et le paysage urbain

1

Cette cité médiévale s'est développée à l'intérieur des remparts qu'elle a pu conserver. Cette barrière protectrice a empêché physiquement la ville de s'étendre. Rozay a dû se densifier et se reconstruire sur elle-même.

L'étalement urbain que l'on peut constater est celui qui s'est naturellement développé le long des axes de desserte de la cité, appelé aujourd'hui faubourg.

Le développement urbain du 19^{ème} et du 20^{ème} siècle s'est également organisé le long de ces axes.

2

La ville de Rozay-en-Brie dispose d'une **morphologie urbaine propre aux sites défensifs**.

La ville s'est développée le long des axes de communication sans réelle densification.

Le parcellaire est généralement structuré perpendiculairement à la rue et constitué de longues bandes étroites, de la largeur de l'habitation. L'absence de centralité illustre cette organisation urbaine.

3

Le système parcellaire est un système de partition de l'espace du territoire en un certain nombre d'unités foncières, les parcelles. Le parcellaire fragmente ainsi le territoire.

Le parcellaire du centre ancien de Rozay-en-Brie revêt plusieurs formes. On trouve ainsi des **parcelles trapues en plein centre**. Celles-ci sont pratiquement occupées en totalité par le bâti.

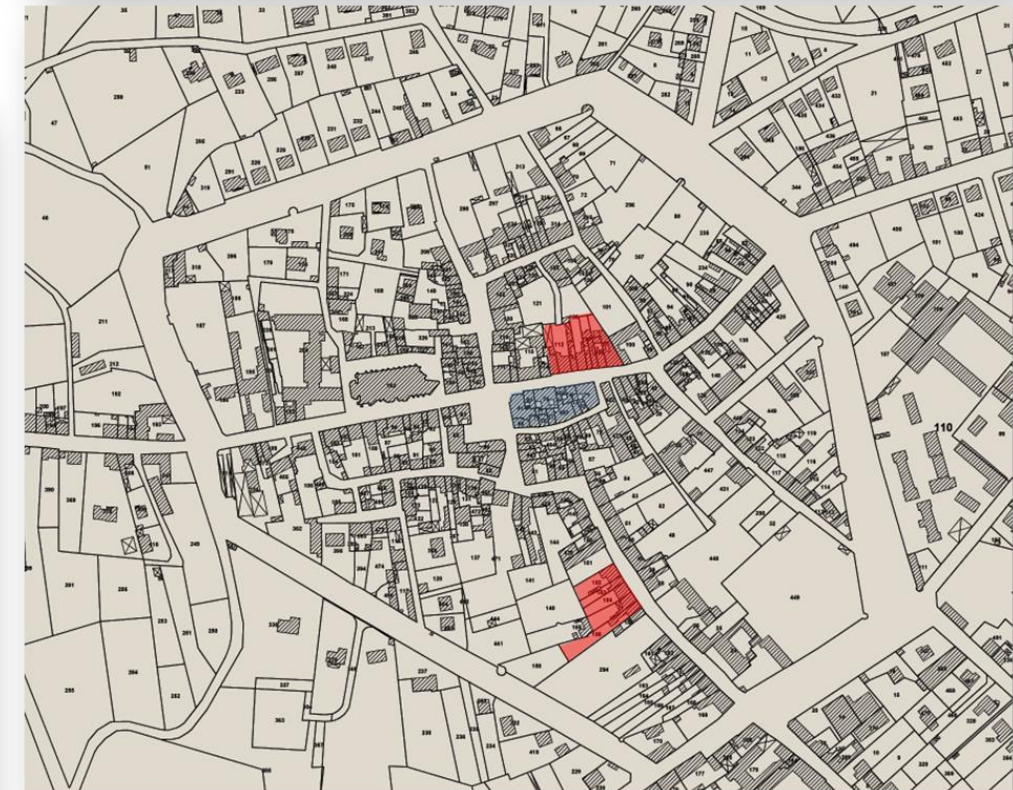
Dans les îlots extérieurs, la parcelle prend d'avantage une forme de rectangle allongé. On parle alors de **parcelles lanieraées**.

Le paysage urbain de Rozay-en-Brie se caractérise par **son maillage urbain dense, son front bâti, les perspectives urbaines, la continuité du bâti assurée par les clôtures...**

4

Le paysage urbain de Rozay-en-Brie est façonné par des alignements bâtis relativement homogènes et denses.

Le centre ancien de Rozay-en-Brie est constitué d'une trame viaire composée de nombreux passages étroits (rues, sentes, impasses) permettant de traverser les îlots construits. Ces voies sont d'anciens chemins de circulation déjà présents sur le cadastre napoléonien.



3 - L'Etat de lieux : un patrimoine architectural lié au développement historique de la cité...

1

Les constructions les plus anciennes ont conservé la mémoire du passé rural de l'ancien bourg médiéval. Elles s'organisent de manière resserrée, sur rue ou sur cour du fait de la rareté de l'espace au cœur de l'enceinte fortifiée.

2

A partir du 18^{ème} et 19^{ème} siècle, la morphologie de la ville change... Apparaissent alors les immeubles de bourgs qui traduisent le caractère urbain que prend la petite cité médiévale. Organisés sur de petites parcelles étroites, les immeubles se différencient surtout des modèles médiévaux par le traitement de leurs façades et les hauteurs des constructions.

3

Dans le même temps, s'élèvent les maisons de notables ainsi que les maisons bourgeoises qui traduisent l'évolution administrative et sociale de la ville : au lendemain de la Révolution, Rozay est un centre administratif important au cœur du plateau Briard. Cette fonction explique la présence de nombreuses maisons à caractère aristocratique ou bourgeois. Les styles architecturaux de cette période sont d'une très grande richesse et se permettent une certaine liberté de création notamment grâce à la grande diversité des matériaux employés dans les constructions.



- **De l'histoire du développement de la ville découlent les formes architecturales.**

- **Des typologies découlent l'étude des matériaux.**

- **De la mise en œuvre des matériaux employées découlent l'étude de la composition architecturale.**

- **Des thématiques transversales sont abordées afin de compléter le diagnostic.**

Etude des typologies

Le bâti vernaculaire ancien

L'immeuble de bourg

La maison de notable du 18^{ème} siècle

La maison bourgeoise du 19^{ème} siècle

La maison de faubourgs des 19 et 20^{ème} siècles

Les édifices publics

Les commerces

Etude des matériaux et des procédés constructifs

Le pan de bois

Les maçonneries

La brique

Les enduits

Etude des éléments d'architecture

La composition des façades

Les percements, portes et fenêtres

Les toitures

Les lucarnes

Les éléments de modénatures et de décor

Les clôtures

Etude des éléments du « petit » patrimoine

Etude des couleurs dominantes de Rozay-en-Brie

Les dominantes

Les ponctuelles

La palette générale

La palette ponctuelle



4 - L'Etat de lieux : le paysage Rozéen

1

Le grand paysage se définit par les éléments naturels qui façonnent l'espace. L'Yerres et sa vallée sont les éléments qui ont modelé le paysage de Rozay-en-Brie.

Rozay-en-Brie occupe le site d'éperon dominant la vallée, inaugurant une séquence où les coteaux s'accompagnent de bois, de bosquets et d'urbanisation.

L'Yerres

En une suite de boucles, l'Yerres draine du nord au sud, la commune de Rozay-en-Brie.

Son passage dans la ville a engendré des paysages d'eau naturels (rives, promenades) et construits (lavoirs) de grande qualité. L'Yerres longe les remparts de la ville dans toute leur partie basse.

2

Un paysage anthropique est non-seulement issu d'une fabrication humaine directe ou indirecte il est aussi le produit d'une fabrication volontaire ou involontaire.

Ponctuellement boisés, les paysages de Rozay-en-Brie sont essentiellement cultivés.

Les bois, les bosquets et les prairies ceinturent l'urbanisation, soulignent et accompagnent le lit de l'Yerres. Le reste du territoire communal est alors couvert par des parcelles cultivées de très grande superficie.

3

La perception de Rozay-en-Brie est déterminée par la topographie du site et l'organisation des masses boisées liées à la vallée. En dehors de cette dépression dessinée par l'Yerres, le plateau Briard se caractérise par de vastes superficies agricoles cultivées.

Les typologies végétales

La variété des ambiances paysagères de la commune de Rozay-en-Brie tient à la présence d'un patrimoine végétal diversifié.

L'arbre isolé : dans le centre ancien, de nombreux petits jardins ou des cours sont organisés autour d'un arbre remarquable. Celui-ci est d'autant mis en valeur du fait de la petitesse de la parcelle. Cet arbre isolé permet également de qualifier l'espace public.

Les arbres d'alignement : les alignements se trouvent essentiellement sur l'espace public. Certains sont le témoignage de plantations anciennes. Ces arbres apparaissent comme un élément paysager majeur du paysage de Rozay-en-Brie. Ils soulignent et accompagnent le tracé des remparts mais aussi les entrées de ville.

Les boisements : quelques boisements apparaissent dans le paysage de Rozay-en-Brie. Ce sont des boisements épars, reliques d'anciennes formations forestières, qui se situent aux franges de l'urbanisation. Ces arbres contribuent à donner une ambiance verdoyante et champêtre à la ville.

Les haies : si les haies peuvent structurer l'intérieur d'un jardin, leur impact est essentiellement lié à leur situation de mitoyenneté entre parcelles privées, voire avec l'espace public.

Ces haies marquent l'espace public, jouant des effets de filtres, d'écrans, se mêlant et se conjuguant avec les murs qu'ils accompagnent.

Les jardins privés : c'est une déclinaison de situations différentes des jardins vis-à-vis de la rue et des passants qui fait en partie la richesse paysagère de Rozay-en-Brie.



1

Fonder ce volet sur les éléments du diagnostic précédemment cités

S'appuyer sur le caractère bioclimatique du bâti ancien : sa diversité, ses modes constructifs, l'inertie des murs, la ventilation naturelle, l'apport de lumière, le confort d'été, la maîtrise de l'humidité...

2

Savoir comment améliorer le confort thermique sans nuire aux caractéristiques du patrimoine Rozéen

Malgré les difficultés de modélisation du comportement des bâtiments anciens, les observations approfondies permettent d'en comprendre le fonctionnement, ses caractéristiques majeures et ce que l'on peut raisonnablement en attendre. Elles révèlent des qualités importantes et méconnues : comportement bioclimatique, forte inertie, ventilation naturelle, confort d'été ...

- Définir clairement les limites du patrimoine de Rozay-en-Brie à recevoir les éléments dédiés aux économies d'énergie.
- Mettre en parallèle les logiques contemporaines de confort avec le bâti ancien.
- S'appuyer sur des principes à respecter et choisir des solutions adaptées au bâti ancien.

3

Définir les grands axes d'intervention sur le bâti ancien

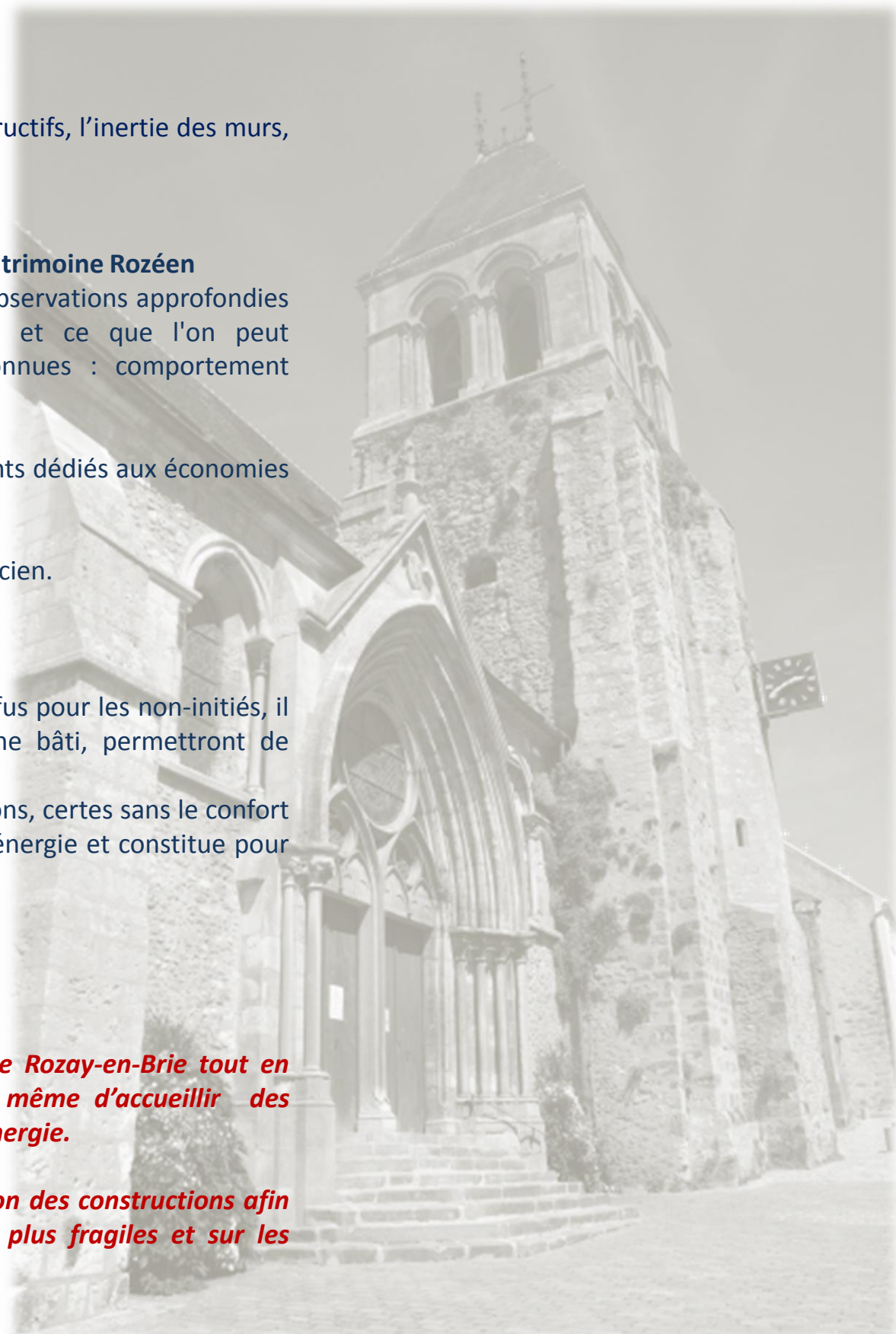
Dans ce contexte en pleine évolution, actuellement foisonnant et mouvant, voire confus pour les non-initiés, il importe de dégager des axes d'intervention qui, sans compromettre le patrimoine bâti, permettront de participer à cette démarche d'intérêt planétaire.

Ce bâti a résisté aux siècles souvent sans grand entretien. Il a abrité bien des générations, certes sans le confort contemporain, et pourra en accueillir bien d'autres. Il n'a jamais été dispendieux en énergie et constitue pour beaucoup un modèle.



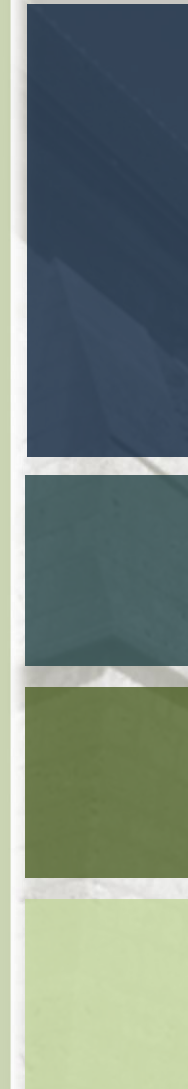
En conclusion, préserver l'identité patrimoniale de la ville de Rozay-en-Brie tout en s'assurant que les constructions les plus anciennes sont à même d'accueillir des éléments liés au développement durable et aux économies d'énergie.

Le règlement de l'AVAP devra s'appuyer sur une hiérarchisation des constructions afin de ne pas banaliser les interventions sur les bâtiments les plus fragiles et sur les espaces paysagers les plus sensibles.



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

Rozay en Brie



*Cartographies des éléments paysagers et architecturaux
Proposition de périmètres et de secteurs - Justifications
Le 23 novembre 2016*

1- La classification des immeubles et des éléments urbains et paysagers dans le périmètre de l'AVAP : un travail de « groupe »...

1 - Travailler sur une définition appropriée et consensuelle

La classification du patrimoine de Rozay-en-Brie a permis de définir les éléments patrimoniaux repérés dans le périmètre de l'AVAP en fonction de leur degré de qualité. Ainsi, chacun des immeubles présents dans le périmètre De l'AVAP a fait l'objet d'une **évaluation commune**, réalisée sous la forme de deux journées de terrain, basée sur l'échelle de valeur suivante :



Les constructions classées au titre des MH : légendées en noir. Ces constructions ne font pas l'objet de réglementation AVAP. Elles sont simplement repérées au titre du patrimoine sur la cartographie.



Les constructions exceptionnelles : légendées en violet. Pour les édifices possédant des qualités des immeubles protégés au titre des MH et dans un état de conservation conforme à la construction originelle.



Les constructions de premier intérêt : légendées en rouge. Pour les édifices de qualité remarquable ou participant fortement à la qualité de la ville.



Les constructions de deuxième intérêt : légendées en jaune. Pour les édifices de qualité ou du fait de leur appartenance à un ensemble intéressant, présentant une cohérence urbaine.



Les autres constructions : légendées en blanc (trame cadastrale). Elles sont réglementées par le régime général de l'AVAP.

2 - Elargir les points de vue et repérer les éléments urbains et paysagés

La classification du patrimoine bâti a permis d'exporter la méthode de travail choisie et de la transposer aux éléments du patrimoine urbain et paysager. Ce choix à fait l'objet d'une journée de travail sur terrain afin de procéder à une hiérarchisation des espaces concernés.



Espaces paysagers à conserver



Espaces paysagers sensibles



Cours intérieures à conserver



Espaces publics ou rues pavées



Arbres ou groupes d'arbres à protéger

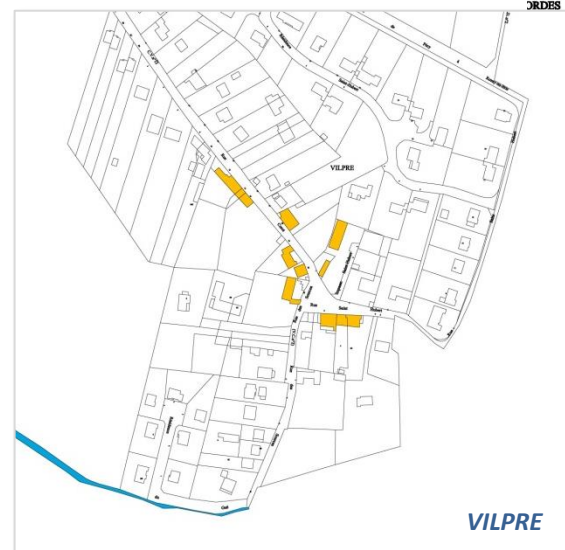


Alignements d'arbres à protéger



Alignements d'arbres à renforcer ou à créer

2 - Cartographie des éléments paysagers et architecturaux



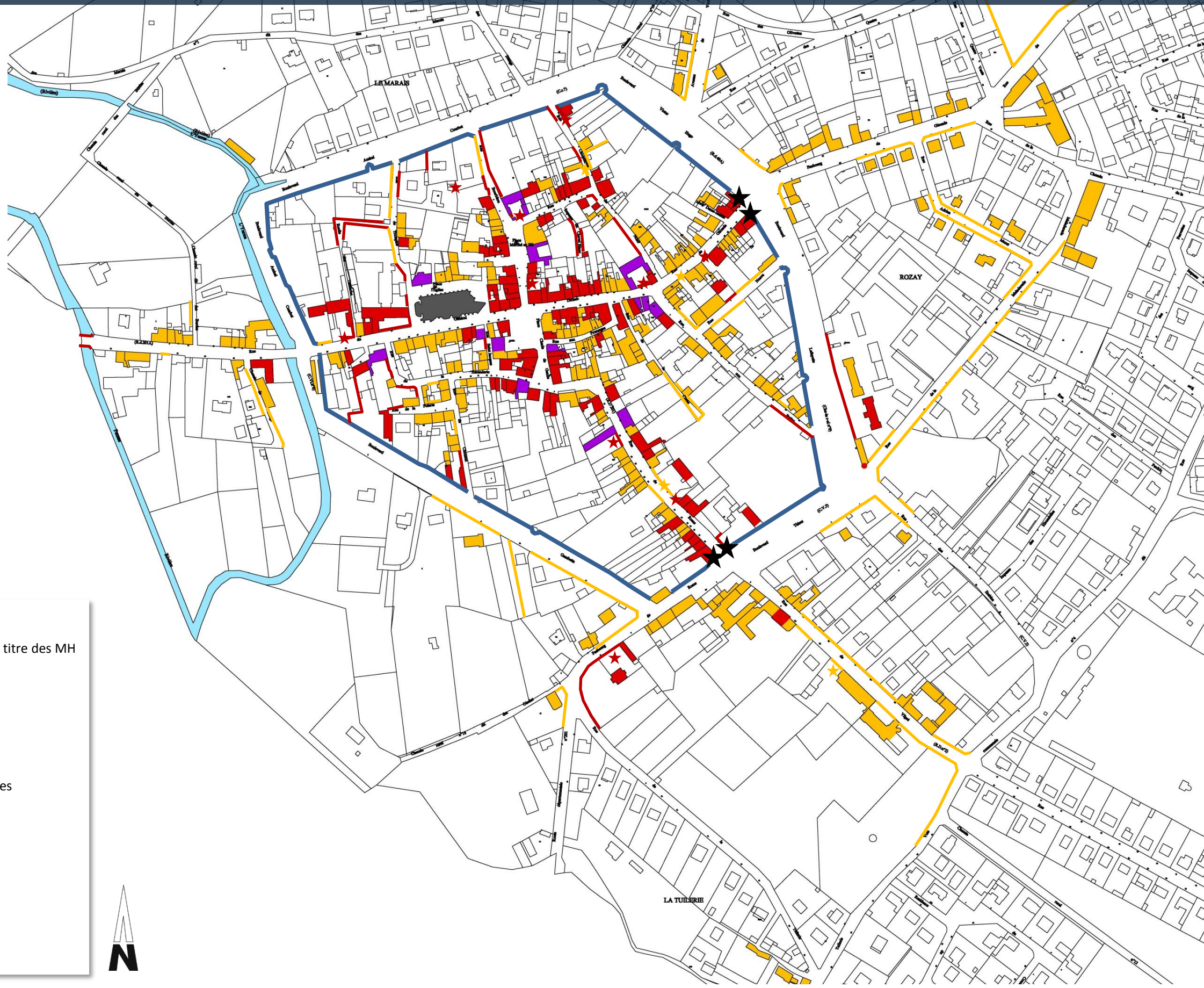
Légende

- ★ Les constructions classées au titre des MH
- Immeubles exceptionnels
- Immeubles de 1^{er} intérêt
- Immeubles de 2^{ème} intérêt
- Les constructions non repérées
- Espaces paysagers à conserver
- Espaces paysagers sensibles
- Cours intérieures à conserver
- Espaces publics ou rues pavées
- Arbres ou groupes d'arbres à protéger
- Alignements d'arbres à protéger
- Alignements d'arbres à renforcer ou à créer



3 - Cartographie des éléments architecturaux, des remparts, murs de clôture et portails

Nota : cette carte est distincte de la 1^{ère} pour des raisons de lisibilité. Tous les éléments n'ont pu être superposés.

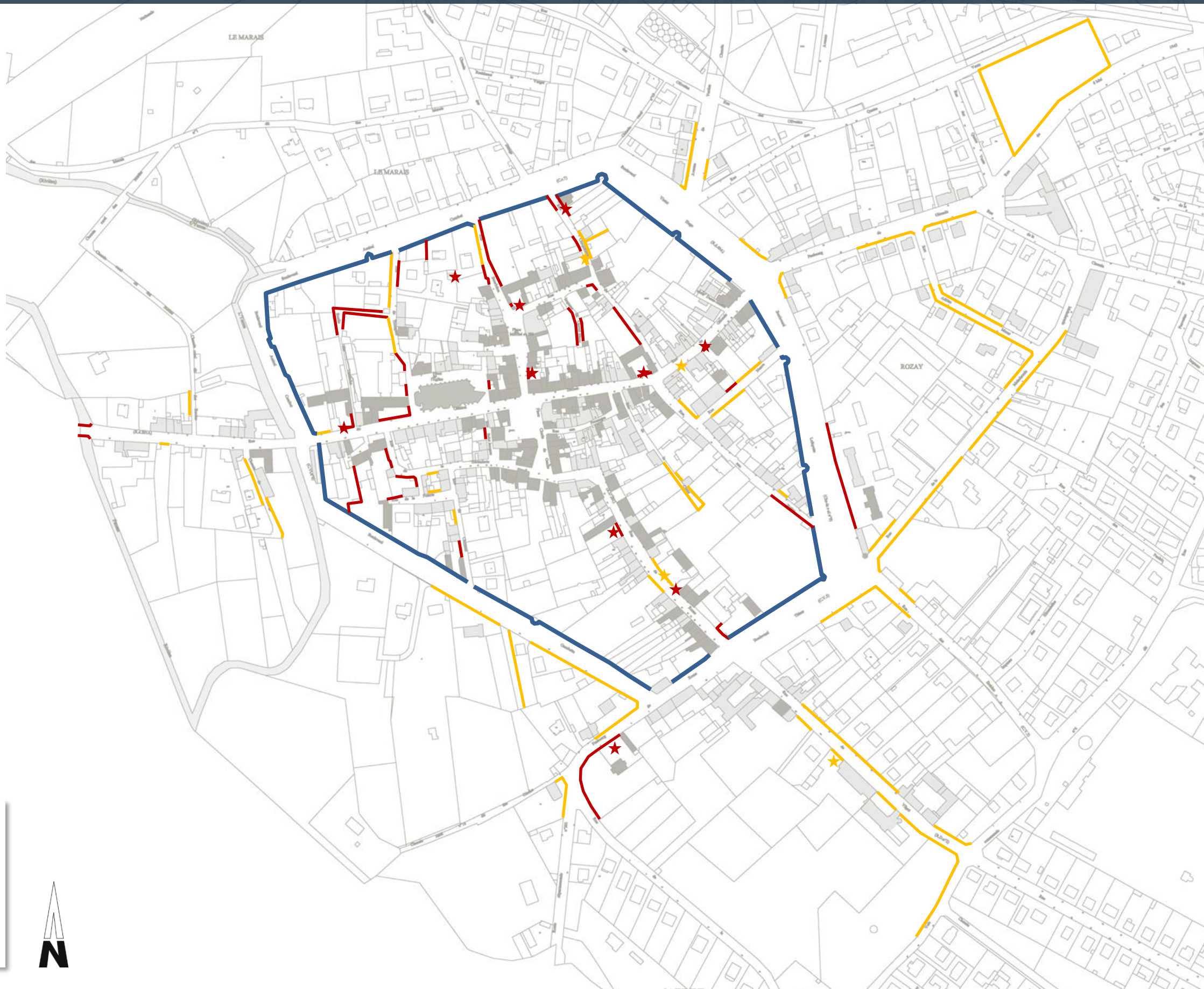


Légende





- ★ Les constructions classées au titre des MH
- Immeubles exceptionnels
- Immeubles de 1^{er} intérêt
- Immeubles de 2^{ème} intérêt
- Les constructions non repérées
- Remparts
- Murs de 1^{er} intérêt
- Murs de 2^{ème} intérêt
- ★ Grille ou portail intéressant

4 - Cartographie des éléments architecturaux, des remparts, murs de clôture et portails

Nota : le fond en filigrane permet une meilleure lisibilité de ces éléments

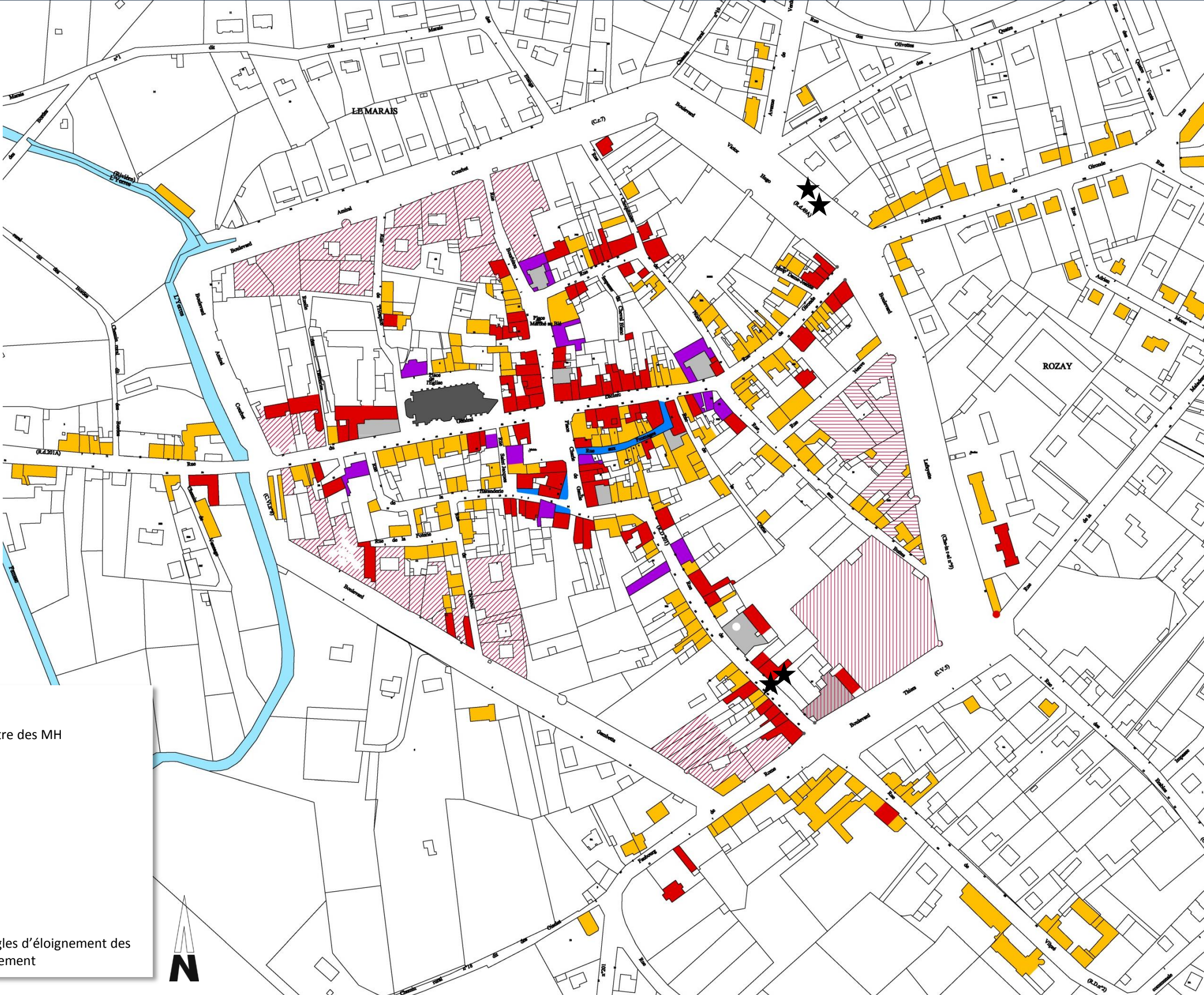


Légende







-  Remparts
-  Murs de 1^{er} intérêt
-  Murs de 2^{ème} intérêt
-  Grille ou portail intéressant



5 - Cartographie des parcelles règlementées











Légende

-  Les constructions classées au titre des MH
-  Immeubles exceptionnels
-  Immeubles de 1^{er} intérêt
-  Immeubles de 2^{ème} intérêt
-  Les constructions non repérées
-  Parcelles concernées par les règles d'éloignement des murs ou des clôtures et d'écêtement

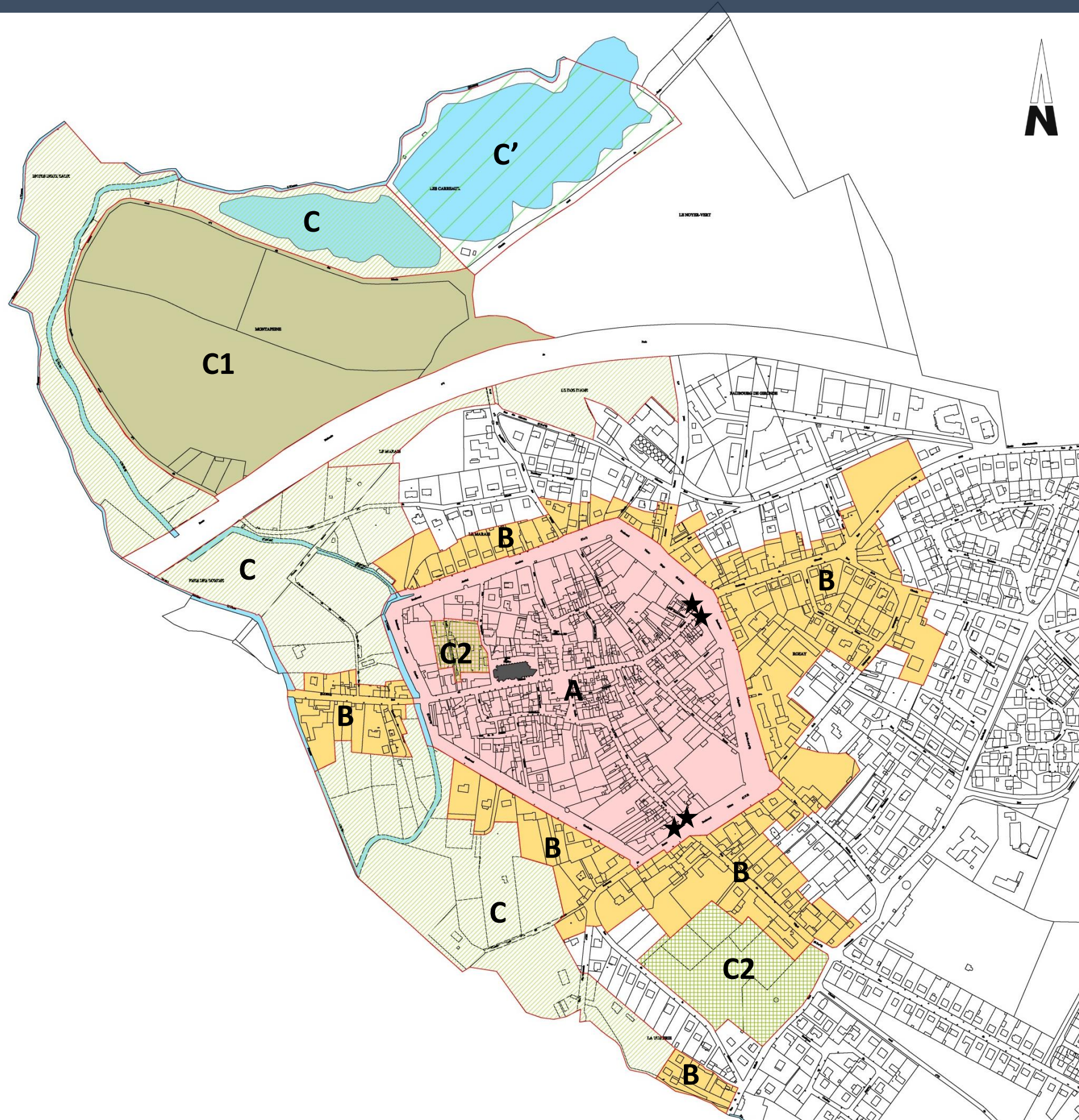
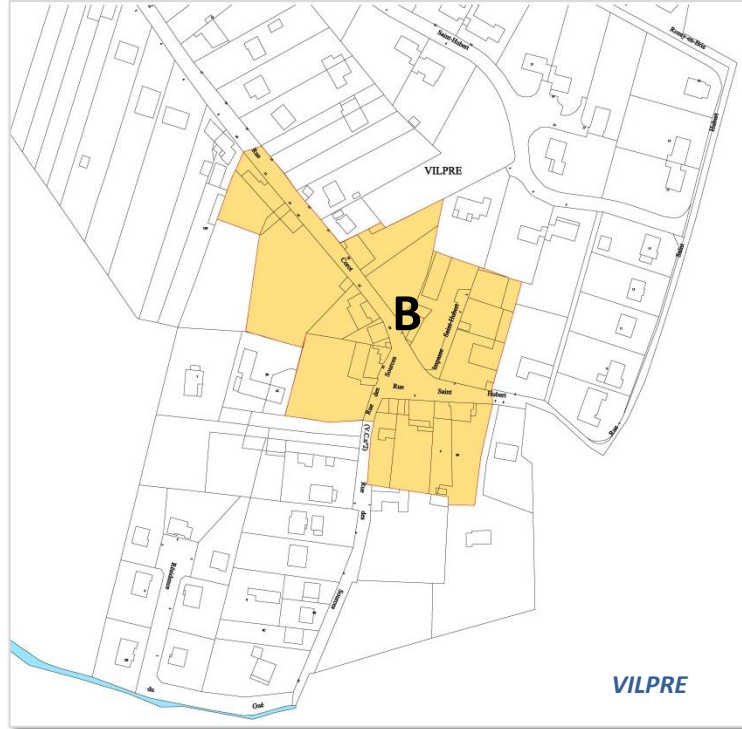
6 - Cartographie des parcelles règlementées et des éléments paysagers



Légende

-  Les constructions classées au titre des MH
-  Espaces paysagers à conserver
-  Espaces paysagers sensibles
-  Parcelles concernées par les règles d'éloignement des murs ou des clôtures et d'écartement
-  Arbres ou groupes d'arbres à protéger
-  Alignements d'arbres à protéger
-  Alignements d'arbres à renforcer ou à créer
-  Points de vue remarquables sur la ville

7 - Proposition de périmètres et de secteurs



Légende

★ Les constructions classées au titre des MH

■ Secteur A INTRA-MUROS
(conservé à l'identique de la ZPPAUP)

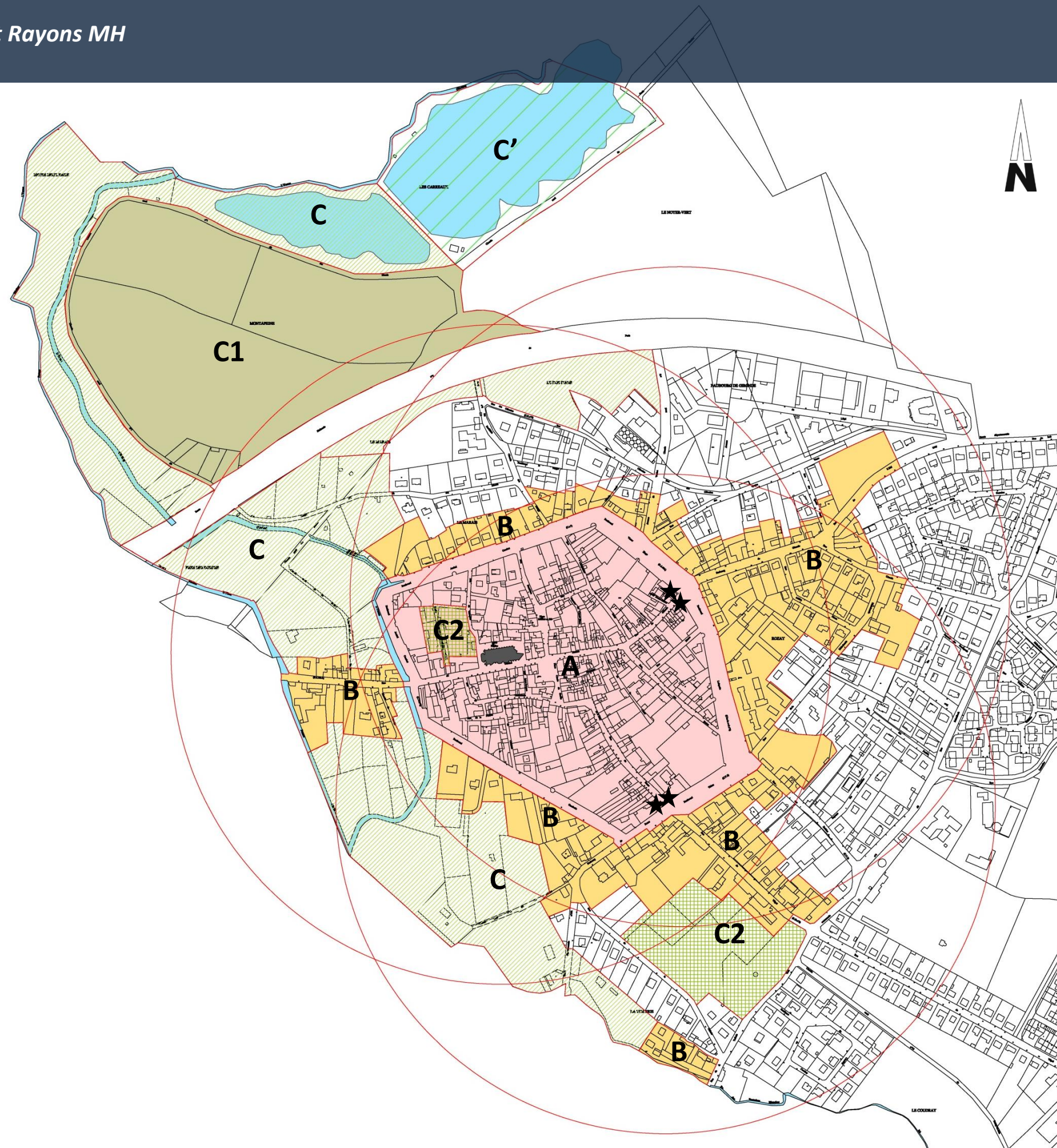
■ Secteur B LES FAUBOURGS
(regroupe les secteurs B et C de la ZPPAUP)

■ Secteur C PAYSAGER A CONSERVER
(anciennement D dans la ZPPAUP)








■ Secteur C1 PAYSAGER AGRICOLE
(anciennement D1 dans la ZPPAUP)

■ Secteur C2 PAYSAGER ZONE DE PROJET
(anciennement D2 dans la ZPPAUP)

8 - Proposition de périmètres et de secteurs et Rayons MH



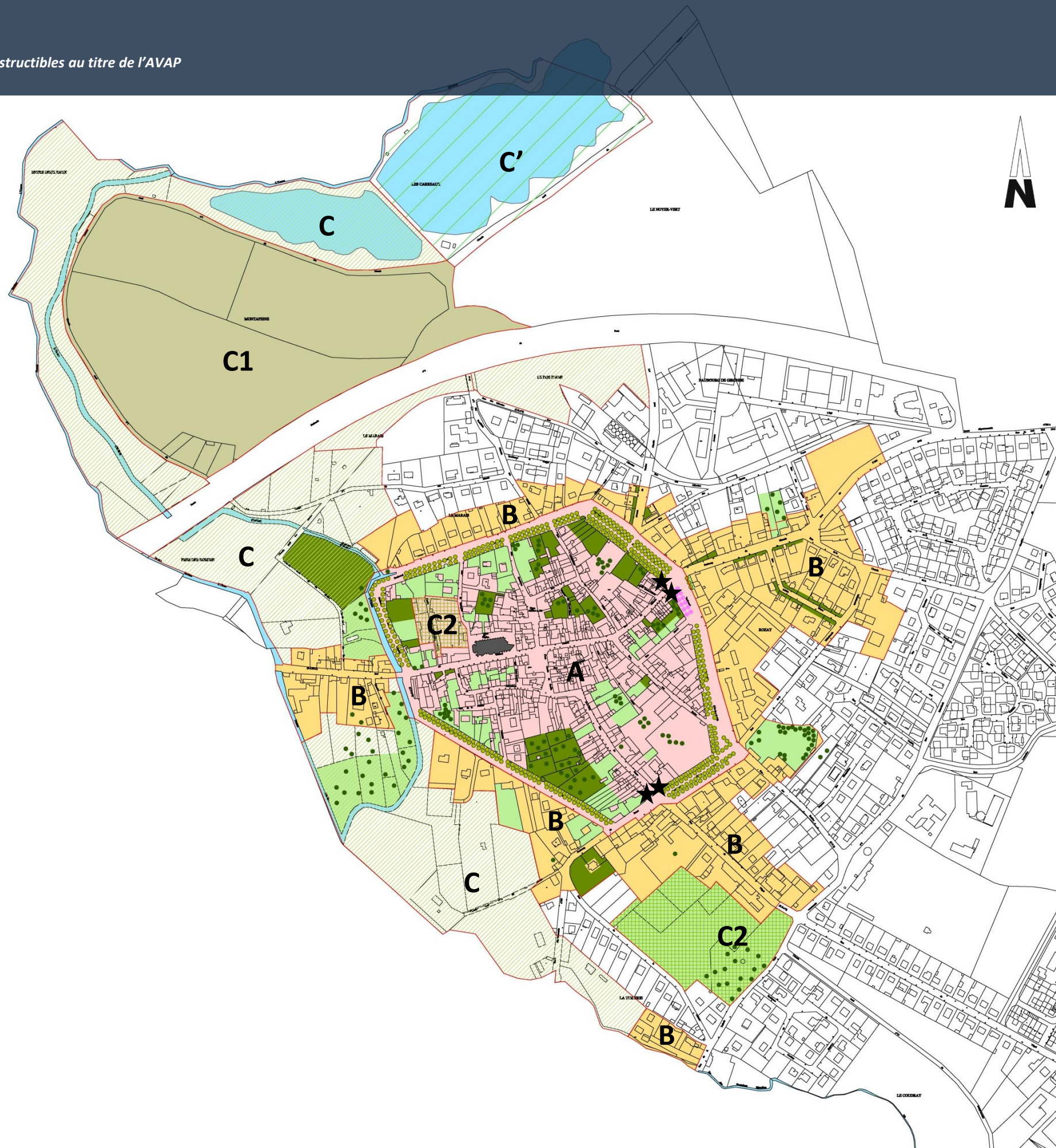
Légende

-  Les constructions classées au titre des MH
-  Rayons des 500m
-  Secteur A INTRA-MUROS
(conservé à l'identique de la ZPPAUP)
-  Secteur B LES FAUBOURGS
(regroupe les secteurs B et C de la ZPPAUP)
-  Secteur C PAYSAGER A CONSERVER
(anciennement D dans la ZPPAUP)
-  Secteur C1 PAYSAGER AGRICOLE
(anciennement D1 dans la ZPPAUP)
-  Secteur C2 PAYSAGER ZONE DE PROJET
(anciennement D2 dans la ZPPAUP)

9 - Proposition de périmètres et de secteurs

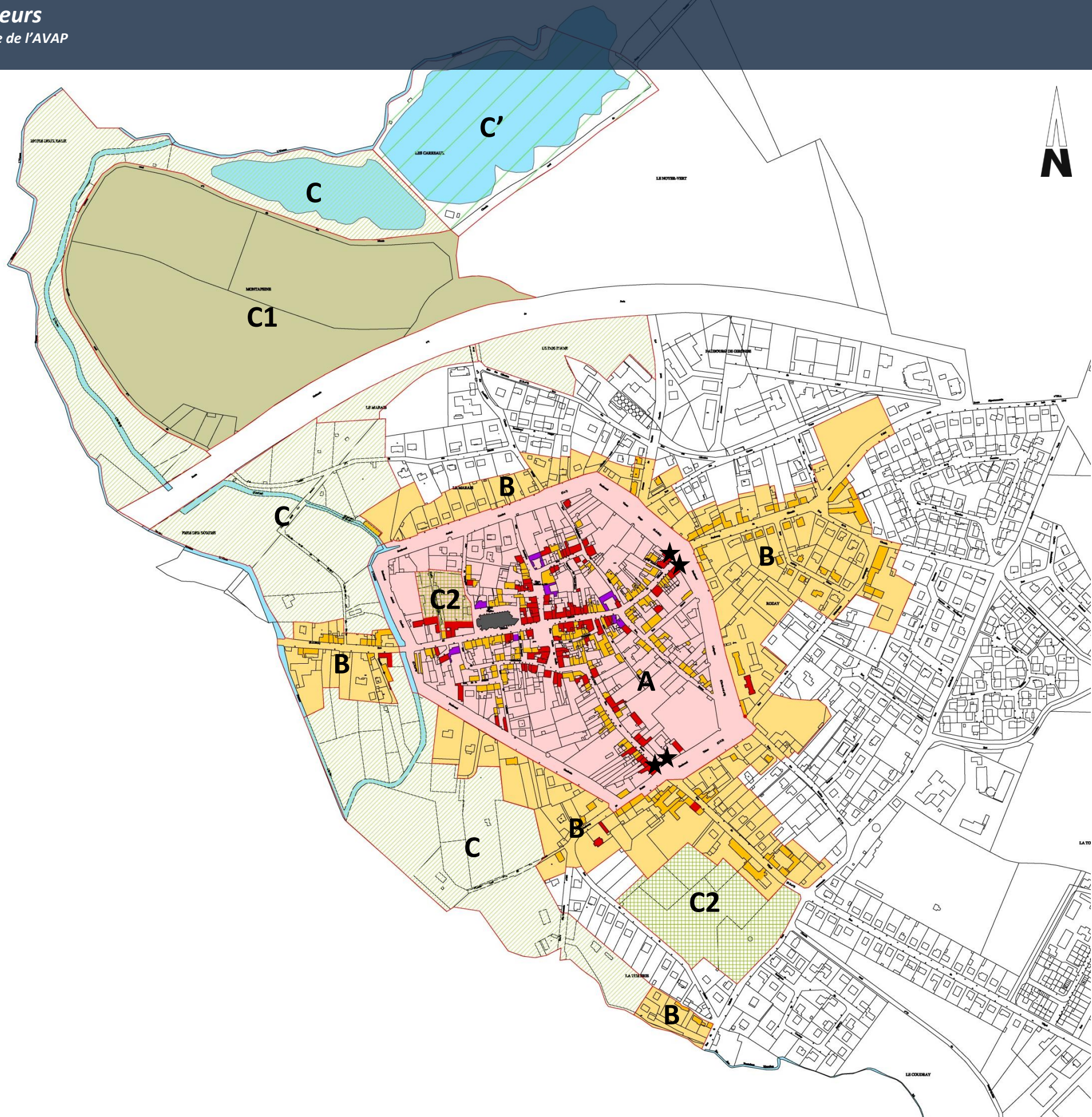
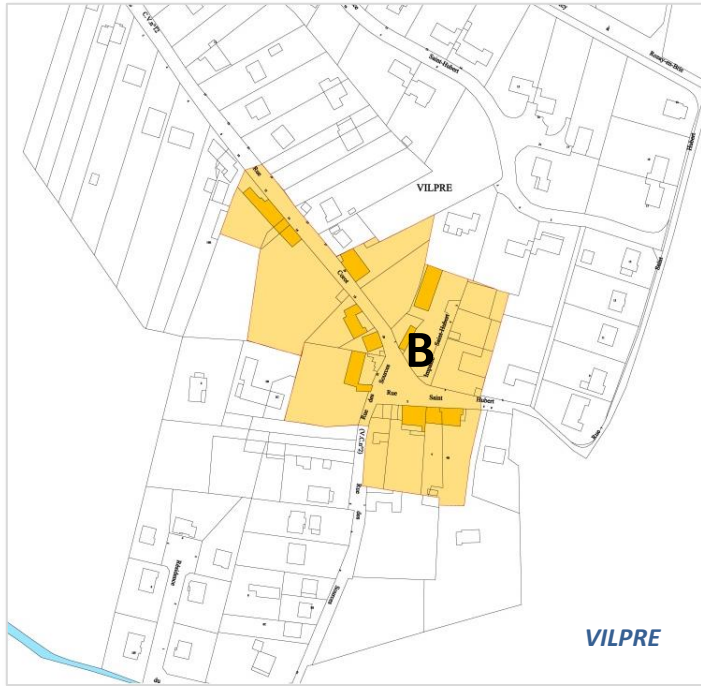
Nota : carte faisant apparaître les espaces paysagers sensibles et inconstructibles au titre de l'AVAP

- Légende**
- ★ Les constructions classées au titre des MH
 - Espaces paysagers à conserver
 - Espaces paysagers sensibles
 - Arbres ou groupes d'arbres à protéger
 - Alignements d'arbres à protéger
 - Alignements d'arbres à renforcer ou à créer
 - Secteur A INTRA-MUROS (conservé à l'identique de la ZPPAUP)
 - Secteur B LES FAUBOURGS (regroupe les secteurs B et C de la ZPPAUP)
 - Secteur C PAYSAGER A CONSERVER (anciennement D dans la ZPPAUP)
 - Secteur C1 PAYSAGER AGRICOLE (anciennement D1 dans la ZPPAUP)
 - Secteur C2 PAYSAGER ZONE DE PROJET (anciennement D2 dans la ZPPAUP)



10 - Proposition de périmètres et de secteurs

Nota : carte faisant apparaître les constructions repérées au titre de l'AVAP



Légende

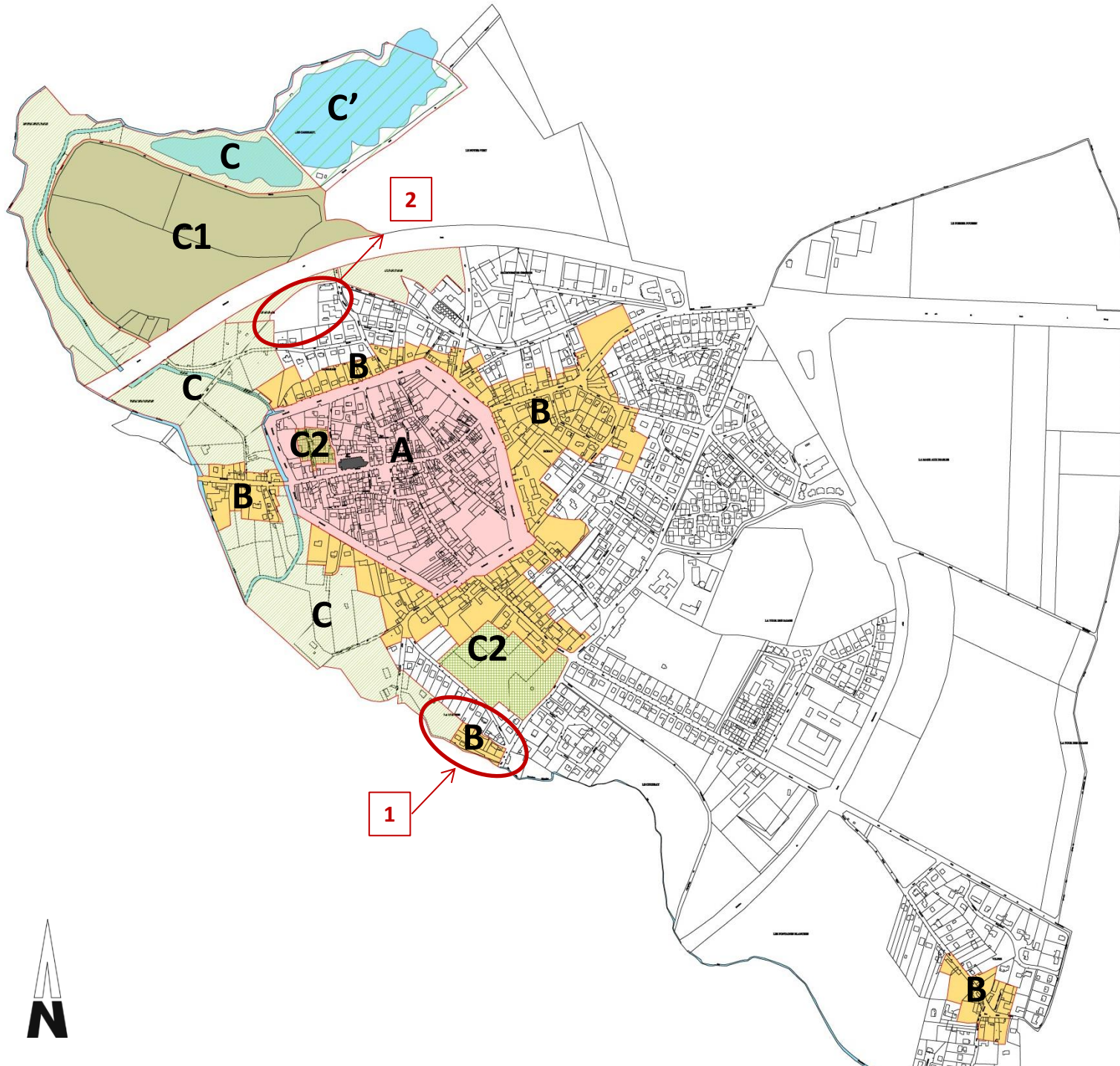
- ★ Les constructions classées au titre des MH
- Immeubles exceptionnels
- Immeubles de 1^{er} intérêt
- Immeubles de 2^{ème} intérêt
- Les constructions non repérées

- Secteur A INTRA-MUROS
(conservé à l'identique de la ZPPAUP)
- Secteur B LES FAUBOURGS
(regroupe les secteurs B et C de la ZPPAUP)
- Secteur C PAYSAGER A CONSERVER
(anciennement D dans la ZPPAUP)
- Secteur C' - Camping
- Secteur C1 PAYSAGER AGRICOLE
(anciennement D1 dans la ZPPAUP)
- Secteur C2 PAYSAGER ZONE DE PROJET
(anciennement D2 dans la ZPPAUP)

11 - Proposition de périmètres et de secteurs - Justifications

Ancienne surface de la ZPPAUP : 96 hectares.

Surface proposée dans le cadre de l'AVAP : 96,5 hectares



Le secteur A INTRAS-MUROS : 19 hectares

Il reste le même que celui de la ZPPAUP. Ses limites se situent aux abords des anciens remparts, ce qui correspond strictement à la partie la plus ancienne de la ville.

Les prescriptions applicables à ce secteur traitent de façon séparée :

- les interventions sur les constructions existantes,
- les constructions neuves.

L'objectif pour le bâti existant est de mettre en valeur sa qualité architecturale et ses caractéristiques d'origine. Pour les constructions neuves, les prescriptions visent à assurer leur bonne harmonisation, dans le respect du caractère dominant de ce secteur, défini par le bâti ancien.

Le secteur B LES FAUBOURGS : 20 hectares

Il englobe les anciens secteurs B et C de la ZPPAUP. Cette dernière introduisait une distinction entre des rues constituées de bâti nouveau et de bâti ancien. Or, l'AVAP a repéré de nouvelles constructions qui ont été classées pour la très grande majorité en jaune (immeubles de 2^{ème} intérêt).

L'AVAP peut considérer que le secteur des faubourgs forme un tout (tout comme pour le secteur A), les constructions étant réglementées en fonction de leur intérêt architectural.

Vilpré reste intégré au secteur des faubourgs. C'était déjà le cas dans la ZPPAUP.

A noter : quelques parcelles ont été ajoutées au secteur, car lors du repérage, des bâtiments de 2^{ème} intérêt ont été signalés : il s'agit d'une ancienne petite ferme et de ses dépendances situées à la pointe sud du secteur paysager inconstructible. **1**

Le secteur C PAYSAGER A CONSERVER : 27,5 hectares

Il correspond au secteur de la ZPPAUP, associé au secteur C'. Ses limites sont quasiment les mêmes si ce n'est qu'une parcelle a été retirée car déjà bâtie. Elle intègre le projet de la future gendarmerie. **2**

C'est un secteur de protection des paysages de la vallée proche de la ville ancienne, ainsi que des cônes de visibilité vers celle-ci notamment depuis la RN4. Ce secteur est majoritairement inconstructible. Les prescriptions applicables visent à sauvegarder la qualité des paysages tout en autorisant une gestion touristique ou de loisirs sur ce site.

Le secteur C' PAYSAGER (zone d'activité du camping) : 7,5 hectares

Anciennement intégré au secteur C de la ZPPAUP, le secteur C' est destiné à accueillir et à réglementer l'activité de loisirs déjà présente sur le site : le camping.

Les règles viseront à autoriser les installations liées à l'activité touristique tout en préservant le cadre et l'identité paysagère des lieux.

Le secteur C1 PAYSAGER AGRICOLE : 19,6 hectares

Ce secteur correspond à un espace paysager agricole en covisibilité directe avec la ville ancienne, depuis la RN4.

Il reste strictement identique à celui de la ZPPAUP.

Les prescriptions applicables à ce secteur visent à sauvegarder la qualité des paysages tout en autorisant une gestion agricole des lieux.

Le secteur C2 PAYSAGER ZONE DE PROJET : 2,9 hectares

Ce secteur, déjà présent dans la ZPPAUP a été conservé. Il correspond à un espace paysager boisé sur lequel se situe un établissement d'intérêt collectif.

Les prescriptions applicables visent à sauvegarder la qualité des paysages tout en autorisant une gestion de l'établissement et ses possibilités d'agrandissement et de transformation.

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

Rozay en Brie



*La construction du règlement de l'AVAP
La diffusion des informations*

Le 23 novembre 2016

1 - Méthode et construction du règlement

Un réglementation par secteur

Le secteur A INTRAS-MUROS

Le secteur intra-muros reste le même que celui de la ZPPAUP. Ses limites se situent aux abords des anciens remparts, ce qui correspond strictement à la partie la plus ancienne de la ville.

Il recouvre une très grande partie de la ville et s'appuie sur les strates historiques les plus anciennes qui la composent.

Il englobe l'espace des mails réalisés à l'emplacement des fossés. C'est dans ce secteur que l'on trouve la majeure partie du bâti identifié comme étant d'intérêt patrimonial.

La vocation de ce secteur est de préserver l'unité urbaine et architecturale de la ville tout en tenant compte de la diversité de son évolution et de l'intérêt patrimonial des constructions.

Il s'agit :

- Pour le bâti existant, de mettre en valeur sa qualité architecturale et ses caractéristiques d'origine.
- D'éviter la dégradation, voire la disparition de certains éléments du patrimoine,
- De restituer à l'occasion de travaux d'entretien ou de construction neuve, la cohérence des alignements bâtis et façades d'îlots,
- D'améliorer la lecture des espaces urbains majeurs constitutifs des paysages de la ville.

Ce chapitre s'organise suivant 2 parties distinctes : les constructions existantes et les constructions neuves.

Le secteur B LES FAUBOURGS

Le secteur B de l'AVAP correspond aux faubourgs hors les murs de la ville ancienne.

Il se développe le long des axes historiques d'accès aux portes ainsi qu'en façade sur les mails créés à l'emplacement de anciens fossés ; Il englobe les anciens secteurs B et C de la ZPPAUP. Cette dernière introduisait une distinction entre des rues constituées de bâti nouveau et de bâti ancien. Or, l'AVAP a repéré de nouvelles constructions qui ont été classées pour la très grande majorité en jaune (immeubles de 2ème intérêt).

L'AVAP a considéré que le secteur des faubourgs forme un tout (tout comme pour le secteur A), les constructions étant réglementées en fonction de leur intérêt architectural.

Vilpré reste intégré au secteur des faubourgs. C'était déjà le cas dans la ZPPAUP.

Il s'agit :

- Pour le bâti existant et identifié comme étant d'intérêt architectural, de mettre en valeur sa qualité architecturale et ses caractéristiques d'origine.
- D'éviter la dégradation, voire la disparition de certains éléments du patrimoine,
- D'assurer une harmonisation de proximité, en termes essentiellement d'épannelage, de matériaux et de coloration.

Ce chapitre s'organise suivant 2 parties distinctes : les constructions existantes et les constructions neuves.

Le secteurs C PAYSAGER

Le secteur C correspond à l'ancien secteur D de la ZPPAUP.

C'est un secteur de protection des paysages de la vallée proche de la ville ancienne, ainsi que des cônes de visibilité vers celle-ci notamment depuis la RN4.

Ce secteur est majoritairement inconstructible.

Tout comme pour la ZPPAUP, ce secteur C comporte deux trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur C1 (anciennement D1) qui correspond à un espace agricole en covisibilité directe avec la ville ancienne depuis la RN4.
- le sous-secteur C2 (anciennement D2) correspondant au parc paysagé et boisé d'un établissement d'intérêt collectif existant.
- Le sous-secteur C' situé autour de l'étang, autorisant les constructions à vocation touristique.

Il s'agit :

- De sauvegarder la qualité des paysages tout en autorisant une gestion touristique ou de loisirs sur ce site.

Un réglementation commune à tous les secteurs

• **Les prescriptions environnementales**
Elles sont rédigées de façon à prendre en compte le degré d'intérêt patrimonial des constructions.

Les équipements techniques et les nouvelles technologies

• **Les façades commerciales**

• **Les espaces publics**

• **Les plantations**

Des annexes illustrées

• **Le nuancier couleurs des menuiseries et ferronneries**

Nuancier élaboré par l'UDAP77 et annexé au présent règlement

• **Un glossaire illustré**

Construit en groupe de travail et reprenant les termes les plus techniques. Ce glossaire sera illustré.

2 - La communication autour de l'AVAP...

L'exposition « évolutive »

AVAP

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

Rozay-en-Brie, cité médiévale...

Le patrimoine architectural de Rozay-en-Brie reste fortement lié à son histoire et aux spécificités de son implantation géographique.

Les constructions les plus anciennes ont conservé la mémoire du passé rural de l'ancien bourg médiéval. Elles s'organisent de manière resserrée, sur rue ou sur cour du fait de la rareté de l'espace au cœur de l'enceinte fortifiée.

A partir du 18^{ème} et 19^{ème} siècles, la morphologie de la ville change... Apparaissent alors les immeubles de bourgs qui traduisent le caractère urbain que prend la petite cité médiévale. Organisés sur de petites parcelles étroites, les immeubles se différencient surtout des modèles médiévaux par le traitement de leurs façades et les hauteurs des constructions.

Dans le même temps, s'élèvent les maisons de notables ainsi que les maisons bourgeoises qui traduisent l'évolution administrative et sociale de la ville : au lendemain de la Révolution, Rozay est un centre administratif important au cœur du plateau Briard. Cette fonction explique la présence de nombreuses maisons à caractère aristocratique ou bourgeois.

Les styles architecturaux de cette période sont d'une très grande richesse et se permettent une certaine liberté de création notamment grâce à la grande diversité des matériaux employés dans les constructions. Cet élan créatif vient rompre avec l'architecture plus ancienne de Rozay-en-Brie, qui de fait, semble plus fragile car plus modeste.

Le paysage s'inscrit aussi dans les qualités patrimoniales de la commune. Rozay-en-Brie occupe le site d'éperon dominant la vallée, inaugurant une séquence où les coteaux s'accompagnent de bois, de bosquets et d'urbanisation.

En une suite de boucles, l'Yerres draine du nord au sud, la commune de Rozay-en-Brie. Son passage dans la ville a engendré des paysages d'eau naturels (rives, promenades) et construits (lavoirs) de grande qualité. L'Yerres longe les remparts de la ville dans toute leur partie basse.



Un patrimoine qu'il convient de préserver...

Aujourd'hui, à Rozay-en-Brie il existe une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Ce système de protection a déjà, depuis de nombreuses années, prouvé son efficacité en participant à la mise en valeur de la ville. L'AVAP se substitue à la ZPPAUP.

1

AVAP

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

Pourquoi une AVAP à Rozay-en-Brie ?

Dans le cadre d'une politique générale de dynamisation, Rozay-en-Brie poursuit son engagement en faveur de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine.

L'AVAP a pour objet de promouvoir la valorisation du patrimoine bâti et des espaces paysager et urbain, dans le respect du développement durable.

Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU), afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

Qu'est-ce qu'une AVAP ? Le contenu d'un AVAP...

L'AVAP est un outil de projet qui permet d'assurer la protection des éléments patrimoniaux de la ville tout en permettant l'insertion de création architecturale de qualité.

Ainsi, l'AVAP n'est pas qu'une succession de règles mais elle permet également d'orienter les constructions neuves vers une architecture adaptée au contexte. Comme la servitude des abords de monuments historiques et celle des sites inscrits, l'AVAP est une servitude d'utilité publique.

L'AVAP détermine un périmètre et des modalités de protection et de mise en valeur adaptés aux caractéristiques du patrimoine local qui s'appliquent à l'intérieur de ce périmètre : c'est le règlement.

Le projet, réalisé par un bureau d'études, comporte 3 documents :

- un rapport de présentation qui expose les motifs et les objectifs de la création de l'AVAP, les particularités historiques, urbaines, architecturales et paysagères ;
- un corps de règles constitué de prescriptions ;
- des documents graphiques portant la délimitation de la zone à protéger, la protection du patrimoine paysager, etc.



Mais une AVAP, c'est surtout :

Une démarche partenariale entre tous les acteurs : la municipalité, les habitants, les associations (commerçants, protection du patrimoine...), les acteurs du tourisme, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne et l'architecte des bâtiments de France, la Direction Régionale des Affaires Culturelles...

2

AVAP

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

Valoriser le patrimoine bâti, urbain et paysager

L'histoire de Rozay-en-Brie doit perdurer au gré de son évolution. La préservation du patrimoine, sa cohabitation avec l'architecture actuelle et la recherche de continuité entre quartiers anciens et nouveaux sont des enjeux essentiels.

Les espaces ouverts et naturels sont indispensables pour des raisons paysagères, de biodiversité ou pour maintenir les vues sur et depuis la ville.

De plus, la valorisation du patrimoine renforce l'attractivité touristique de Rozay-en-Brie, avec des effets positifs sur l'activité économique et à un impact favorable sur le secteur du bâtiment.



Un projet partagé, une démarche citoyenne

Afin de vous inviter à prendre part au projet, une phase de concertation est mise en place tout au long de l'élaboration de la future AVAP. La concertation se déroule en plusieurs temps :

- un registre des avis est mis à votre disposition, à l'accueil du Service Urbanisme de la mairie de Rozay-en-Brie afin de recueillir vos remarques et observations ;
- une réunion publique sera organisée au cours de la création de l'AVAP, avec une exposition ;
- à l'issue de la réflexion, une phase d'enquête publique sera ouverte pour présenter le projet d'AVAP arrêté. Cette phase a pour objet de vous informer, de vous consulter et de recueillir vos appréciations.



3

AVAP

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

Ce que le diagnostic de l'AVAP met en évidence...

L'architecture

Un patrimoine architectural qui remonte au Moyen-Age. Les constructions les plus anciennes se situent au cœur du noyau historique de Rozay-en-Brie (à l'intérieur des remparts). Ce secteur correspond à l'ancien site défensif de la ville. Le bâti est jointif et construit à la rue. Un alignement urbain dense et compact souligne alors le réseau viare.



L'urbanisme

Le paysage urbain de Rozay-en-Brie se caractérise par son maillage urbain dense, son front bâti, les perspectives urbaines, la continuité du bâti assurée par les clôtures...

Au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville, la perspective urbaine est alors assurée par les murs de clôture et les arbres à hautes tiges permettent de conserver une certaine densité du bâti que l'on trouve en centre ancien.

Le grand paysage

La commune de Rozay-en-Brie se caractérise essentiellement par la présence de l'Yerres et de sa vallée. Ce sont les éléments qui ont modelé le paysage local.

La trame végétale et les jardins

La variété des ambiances paysagères de la commune de Rozay-en-Brie tient à la présence d'un patrimoine végétal diversifié.

A l'échelle de chaque habitation, le végétal contribue, globalement, à atténuer les effets des trames parcellaires. Les jeunes plants se transforment en arbres, les haies séparatives deviennent massifs fleuris, les plantes grimpances agrémentent pignons et murs de clôture.



4

AVAP

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

Des secteurs de protection et de mise en valeur...

L'AVAP de Rozay-en-Brie se compose de 3 grands secteurs :

- Le secteur A « intra-muros » qui trouve ses limites aux abords des anciens remparts.
- Le secteur B « les faubourgs », qui correspond à l'extension de la ville, hors les murs ainsi qu'au hameau de Vilpré.
- Le secteur C qui correspond au paysage à conserver. C'est un secteur de protection des paysages de la vallée proche de la ville ancienne, ainsi que des cônes de visibilité vers celle-ci notamment depuis la RN4. Les prescriptions applicables visant à sauvegarder la qualité des paysages.

- Le sous-secteur C', qui est destiné à accueillir et à réglementer les activités de loisirs.
- Le sous-secteur C1 qui correspond à un espace paysager agricole.
- Le sous-secteur C2 qui correspond à des espaces sur lesquels se situent ou vont se situer des établissements d'intérêt collectif.

Des secteurs de protection et de mise en valeur...

Le patrimoine bâti ainsi que les espaces paysagers ont fait l'objet d'un travail de repérage précis, effectué à la parcelle.

La classification du patrimoine de Rozay-en-Brie a permis de définir les éléments patrimoniaux repérés dans le périmètre de l'AVAP en fonction de leur degré de qualité. Ainsi, chacun des immeubles présents dans le périmètre de l'AVAP a fait l'objet d'une évaluation basée sur l'échelle de valeur suivante :

- Les constructions classées ou inscrites MH
- Les constructions exceptionnelles
- Les constructions de premier intérêt
- Les constructions de deuxième intérêt
- Les autres constructions

Extrait de la cartographie réalisée

5

Déjà réalisés

A venir

Dans les prochaines semaines...

- Un article de presse
- Une réunion publique...