



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

Demande d'examen au cas par cas
au titre du R122-17 du code de l'environnement

DE LA ZPPAUP A L'AVAP : La réforme de la loi Grenelle II

L'article 28 de la loi du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle II » crée un nouveau type de périmètre de protection du patrimoine appelé à se substituer aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) dans un délai de cinq ans : les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

La réforme est portée par une grande ambition : adapter l'outil patrimonial aux nouveaux enjeux environnementaux et urbains. Pour autant, le nouvel instrument ne comporte aucune rupture importante par rapport à l'ancien.

La cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est mise en avant dans ce nouveau dispositif. Ainsi, la création d'une AVAP devra justifier d'une compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) contenu dans le PLU. En outre, elle devra être précédée d'un diagnostic avec « une partie relative au patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique permettant de déterminer l'intérêt, les caractéristiques et l'état de ce patrimoine », comportant « une analyse du territoire concerné, à différentes échelles », et une partie relative à l'environnement comportant notamment « une analyse des tissus bâtis et des espaces au regard de leur capacité esthétique et paysagère à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables (ENR), ainsi qu'une analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et des matériaux utilisés, précisant au besoin l'époque de construction des bâtiments, permettant de déterminer des objectifs d'économie d'énergie ».

Le bâti doit ainsi pouvoir évoluer, être réhabilité, recyclé, rendu à des usages utiles d'un point de vue social et économique. Le projet doit permettre d'améliorer la performance énergétique des constructions nouvelles et anciennes et ne pas se montrer systématiquement hostile aux dispositifs de production d'énergie renouvelable.

I – CARACTERISTIQUES NATURELLES DE LA COMMUNE, p.4

I.1. Topographie et hydrographie, p.5

I.2. La trame verte et bleue, p.6

I.3. Un environnement riche et sensible :

La hiérarchisation des sensibilités écologiques, p.7

Le risque d'inondation, p.8

I.4. Les espaces naturels de la commune, p.9

II – CARACTÈRE BIO-CLIMATIQUE DU BÂTI ANCIEN, p.10

II.1. Connaissance du patrimoine bâti, p.11

II.2. Limites du bâti ancien au regard de nos modes de vie et besoins de confort actuels, p.12

II.3. Favoriser l'emploi d'énergies renouvelables, p.13

II.4. Patrimoine bâti et exigences d'isolation, p.14

III - LA PRISE EN COMPTE DES VÉGÉTAUX FACTEUR DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, p.15

III.1. Les différentes entités paysagères de Paris-Jardins, p.16

III.2. Les voies piétonnes, p.18

III.3. Les espaces privés du domaine de Paris-Jardins :

Les essences de Paris-Jardins, p.19

Les strates végétales, p.20

Les haies taillées, p.21

Les haies vives et champêtres, p.22

Les clôtures et la végétation, p.23

III.4. Les arbres de Paris-Jardins, p.24

III.5. Les différentes séquences de l'avenue Marcelin Berthelot, p.25

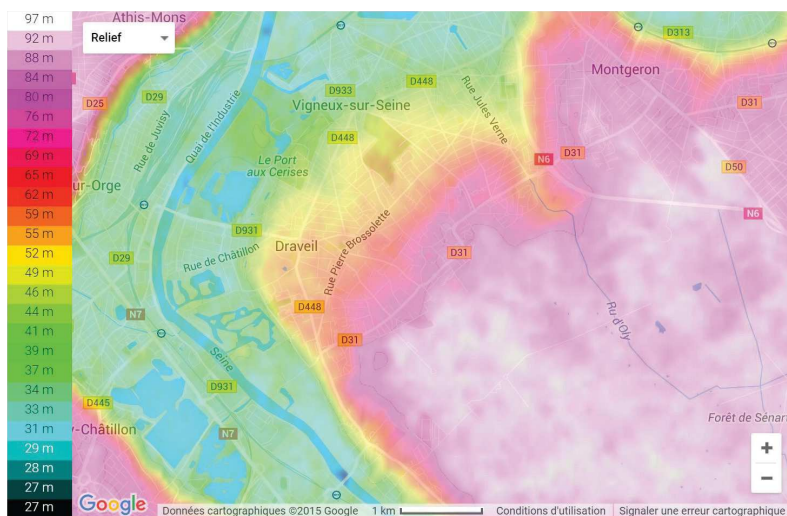
IV - LES AIRES DE PROTECTION DE L'AVAP, p.26

IV.1. Périmètres de protection du patrimoine, p.27

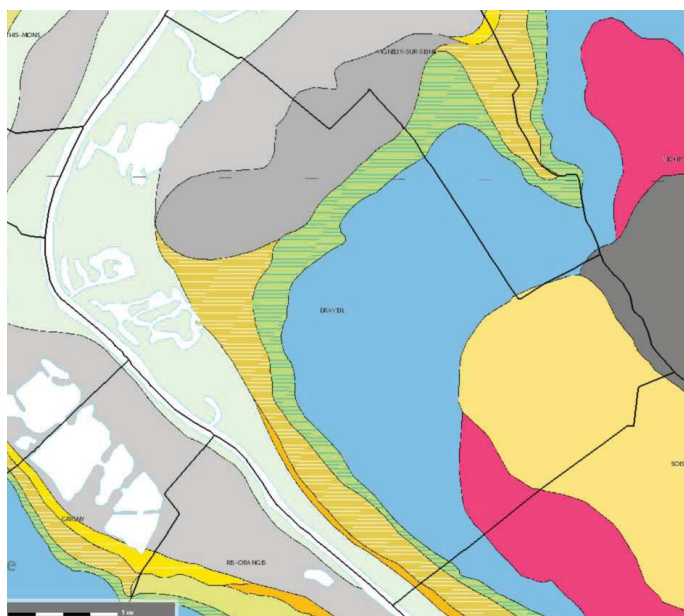
IV.2. Définition des aires de protections, p.28

V - LES ENJEUX DE PROTECTION ÉCO-PAYSAGÈRE, p.31

I CARACTÉRISTIQUES NATURELLES DE LA COMMUNE



Carte du relief, source : topographic-map



- Alluvions récentes : limons, argiles, sables, tourbes localement
- Marnes supragypseuses : Marnes blanches de Pantin, Marnes bleues d'Argenteuil
- Sables de Fontainebleau, accessoirement grès en place ou peu remanié (versant)
- Calcaire de Brie stampien et meulière plio-quaternaire indifférenciées
- Alluvions anciennes (terrasse de 45-55 m) : sables et graviers (= Cailloutis de Sénart)
- Argile verte, Glaises à Cyrènes et/ou Marnes vertes et blanches (Argile verte de Romainville)
- Limon des plateaux
- Calcaire de Champigny, Calcaire de Château-Landon, Marnes de Nemours
- Alluvions anciennes (basse terrasse de 0-10 m) : sables et graviers, colluvions, alluvions et apports éoliens
- Alluvions anciennes (moyenne terrasse de 10-20 m) : sables et graviers
- Réseau hydrographique, étangs, lacs, gravières inondées

Source : BRGM

Le territoire de Draveil s'inscrit sur une boucle de la Seine. Il était structuré à l'origine autour de trois hameaux : Draveil, Moinville et Champrosay.

Le territoire communal se décompose en trois grandes unités topographiques :

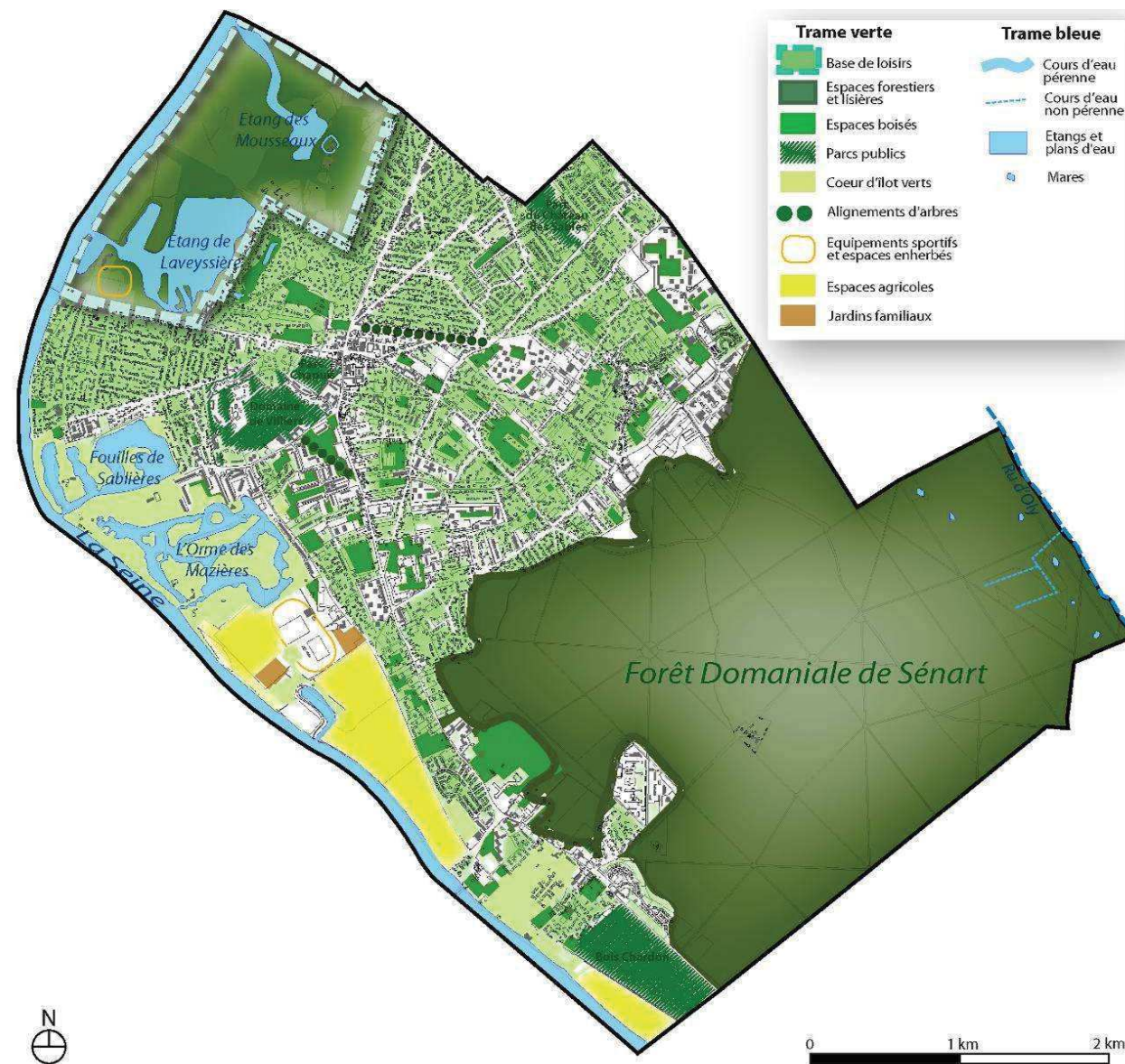
- un plateau qui culmine à 85 m et constitue la limite est de la commune,
- la vallée de la Seine qui délimite Draveil à l'ouest à une altitude d'environ 33 m. Le fleuve forme un méandre le long duquel d'anciennes gravières ont été transformées en étangs.
- un versant qui relie la vallée au plateau. Le dénivelé de la pente est d'environ 50 m sur une distance de 2 km, soit une pente moyenne de 2,5%. C'est dans cette zone que s'est développé l'essentiel de l'urbanisation.

Le relief doux du territoire, l'orientation ouest de la ville, le caractère inondable des terrasses alluviales ont ainsi joué un rôle prépondérant dans l'histoire de l'urbanisme communal.

Le réseau hydrographique a très largement décidé de l'emprise du territoire communal, dont les limites sont matériellement soulignées par les cours d'eau.

Le sous sol de Draveil est caractérisé par une prédominance d'alluvions tertiaires et quaternaires.

Il en ressort, additionné au relief peu marqué, des problématiques de forte humidité des sols et de faible écoulement des eaux.



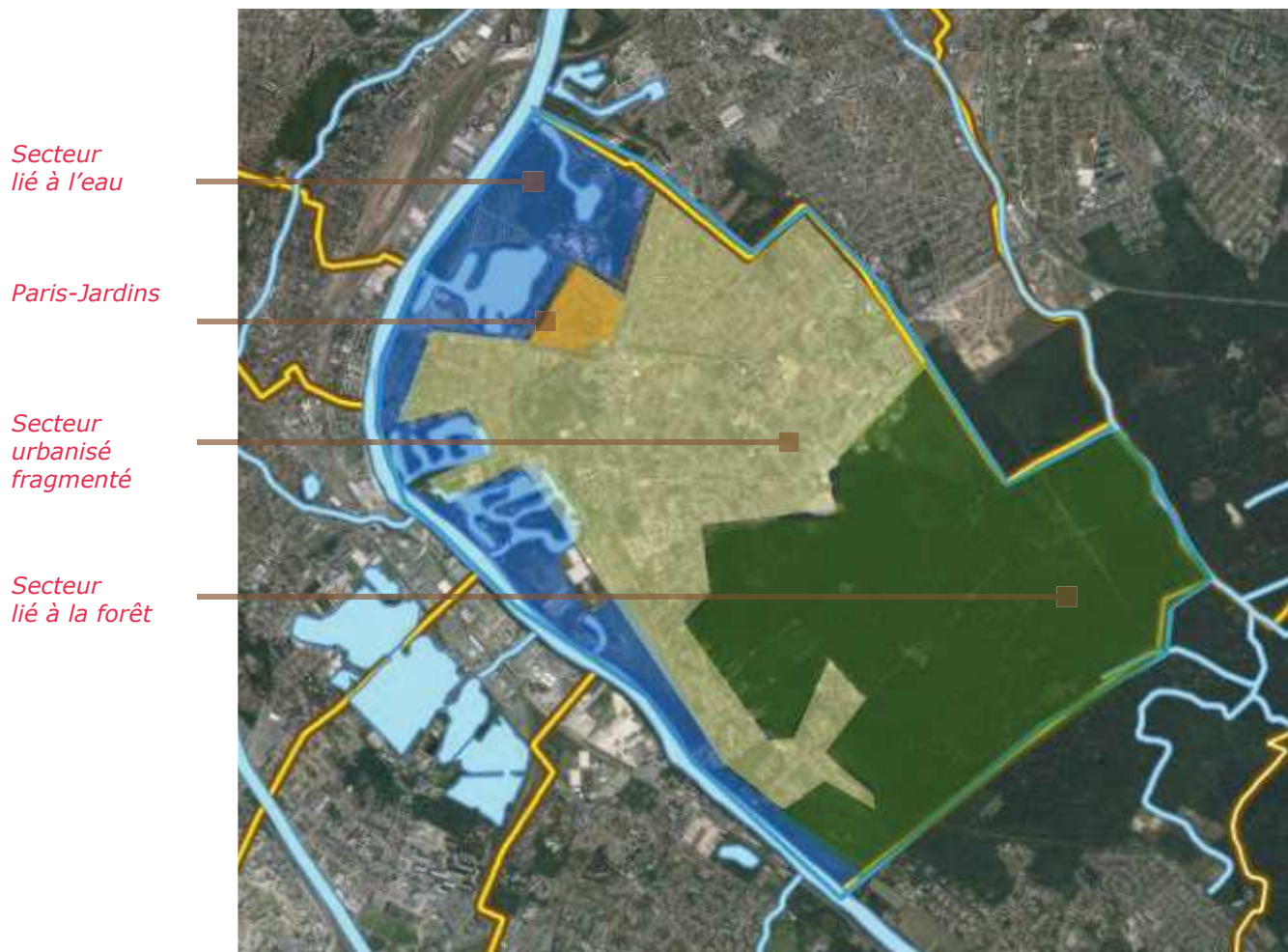
Carte de la trame verte et bleue. source : PLU

Le caractère naturel de la commune est fortement marqué, il se traduit par un pourcentage significatif d'espaces naturels (plus de 50% de la commune ne sont pas urbanisés) répartis principalement entre deux principaux espaces naturels : la forêt de Sénart et les berges de Seine.

Mises à part ces grandes entités naturelles, la trame verte de la commune est composée d'un réseau d'habitats naturels divers tels que les parcs et jardins publics, les anciens grands domaines, les espaces agricoles, les vastes espaces verts des résidences privées ou des quartiers d'habitat sociaux, les jardins familiaux, mais encore les cœurs d'îlots verts des quartiers pavillonnaires, les alignements d'arbres et autres espaces publics paysagers.

Cette trame verte, bien que souvent reléguée à un rôle secondaire, est pourtant essentielle puisqu'en plus du rôle social et des aires de respiration qu'elle libère dans l'urbanisation, elle est un lien écologique entre les deux principaux éléments naturels que sont la forêt de Sénart et les bords de Seine.

3.1 LA HIÉRARCHISATION DES SENSIBILITÉS ÉCOLOGIQUES



Carte des sensibilités écologiques

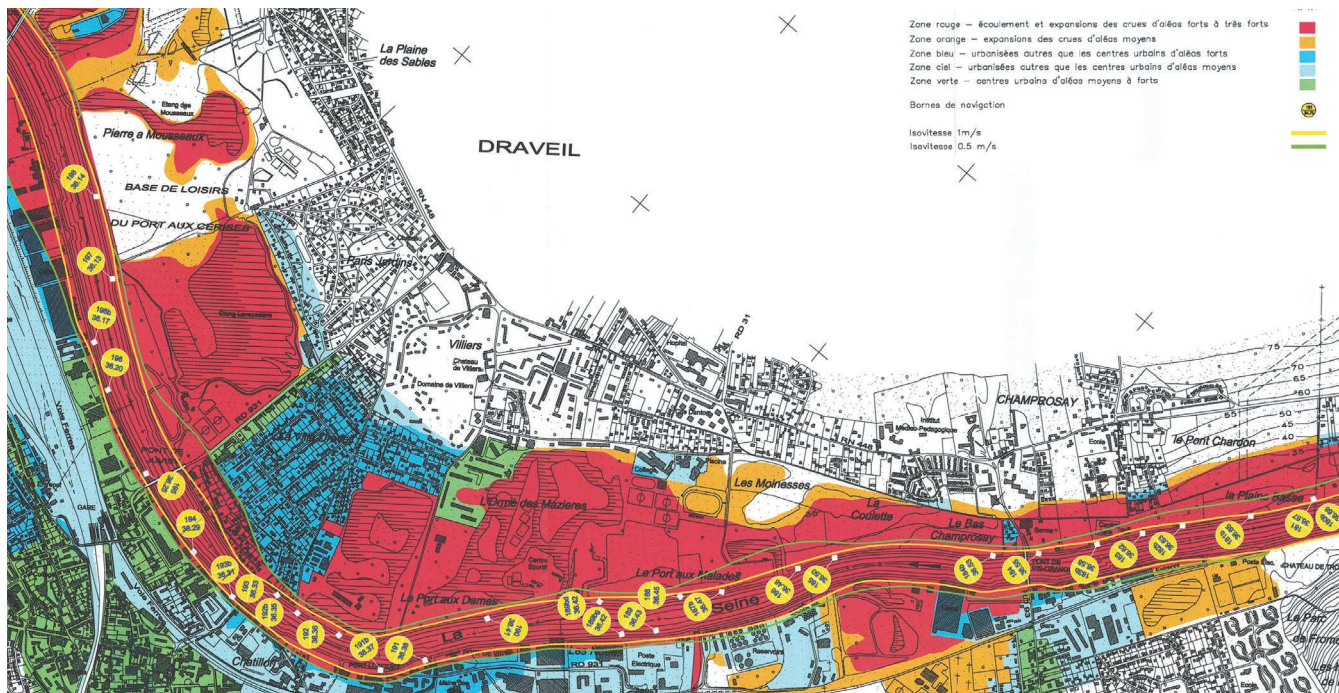
Le territoire présente des sensibilités environnementales diversifiées, liées à la nature de l'occupation des sols :

- un secteur de sensibilité écologique forte, le long de la Seine, présentant des espaces globalement peu urbanisés, la base de loisirs, les carrières de sable...
- un espace de sensibilité écologique forte, dans la forêt ;
- un secteur de sensibilité écologique fragmentée, correspondant aux emprises urbanisées. Dans celui-ci, des situations contrastées selon la forme et la densité d'urbanisation.

A noter toutefois le caractère globalement très aéré de l'urbanisation à Drapeil, du fait de la présence d'un tissu pavillonnaire bénéficiant de jardins, ainsi que de la présence de grands ensembles collectifs au cœur de parcs boisés.

- Le secteur de Paris-Jardins se situe à l'articulation de deux entités et joue un rôle écologique fondamental du fait de sa composition paysagère. Il pérennise la continuité de milieux du fleuve jusqu'au plateau qui caractérisait autrefois le territoire.

3.2 LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI)



Carte du Plan de prévention des risques d'inondation, source : DDT

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine (PPRI) a été approuvé le 20 octobre 2003.

Il comprend des zones cartographiées en plusieurs couleurs suivant le risque pour les quartiers urbanisés :

- Les abords du fleuve sont directement affectés.
- Le quartier de la Villa est de loin celui où le risque d'inondation est le plus important : l'aléa est « très fort » (zone rouge) dans la partie limitrophe de la Seine, et passe en aléa « fort » (bleu foncé) sur le reste du quartier.
- Le bas du quartier de Champrosay ainsi qu'une partie de l'Orme des Mazières sont directement affectés par un aléa fort à moyen.
- La partie la plus basse du quartier de Paris-Jardins est aussi soumise à un risque d'inondation d'aléa moyen.
- Le centre-ville est épargné par le risque d'inondation.
- L'ensemble des anciennes sablières, aujourd'hui reconverties en étangs et bordées par de nombreux équipements sont pour la plupart tous considérés comme des zones à risque d'aléa très fort.

Suite à des inondations (souvent associés à des coulées de boue), huit arrêtés de catastrophes naturelles ont déjà été pris entre 1982 et 2001.



source : Géoportail

ZNIEFF est le sigle qui désigne en France une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. L'inventaire des ZNIEFF est un programme d'inventaire naturaliste et scientifique lancé en 1982 par le ministre Bouchardeau chargé de l'environnement et confirmé par la loi du 12 juillet 1983 dite Loi Bouchardeau. Il a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

On distingue 2 types de ZNIEFF :

- les **ZNIEFF de type I** : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- les **ZNIEFF de type II** : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Les fiches descriptives des ZNIEFF sont annexées à la présente notice.

Le territoire de Draveil est couvert de différentes protections visant la protection de ses milieux :

ZNIEFF de type I dans la forêt de Sénart : « Lande et mares du carrefour des 4 chênes », 106 ha.

Elle est incluse dans la zone considérée d'intérêt écologique de la forêt de Sénart. Les milieux les plus intéressants qu'elle présente sont les secteurs de lande et les mares.

ZNIEFF de type I sur les berges de Seine : le site de « La Fosse aux Carpes », 26 ha environ.

La Fosse aux Carpes correspond à une ancienne sablière, en rive droite de la Seine avec laquelle elle est en contact par un chenal. La ZNIEFF représente un maillon naturel important, le long des berges de la Seine, au sein d'un tissu urbain dense. Elle fait l'objet d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope depuis 1999.

ZNIEFF de type II : Vallée de Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve-Saint-Georges, 1 604 ha

Elle comprend 21 communes et a pour objectif la protection des milieux et paysages de la Seine. La ZNIEFF est constitué de 2 unités afin de pouvoir prendre en compte l'ensemble des espaces et espèces remarquables : le cours de la Seine et les milieux connexes et les étangs situés sur les communes de Viry-Châtillon et Grigny, en rive gauche de la Seine.

ZNIEFF de type II : Forêt de Sénart, 3 563 ha

La forêt de Sénart possède une grande richesse biologique due en grande partie à la diversité de ses habitats et à l'existence de plus de 850 mares réparties sur l'ensemble de la forêt.

Par ailleurs, la forêt domaniale de Sénart est classée en « Forêt de protection » depuis 1995, ce qui a pour effet d'interdire tout changement d'affectation afin de garantir la pérennité de l'état boisé. Le périmètre de protection concerne 3 410 ha, soit la totalité de l'entité forestière, ainsi que des zones périphériques non encore boisées..

II - CARACTÈRE BIO-CLIMATIQUE DU BÂTI ANCIEN

INTRODUCTION

Le patrimoine bâti constitue la trame et le support matériel de notre espace géographique, historique, social et culturel. De façon générale, le patrimoine est menacé par les nouvelles règles et la normalisation, or les constructions anciennes sont par essence non normalisables. Il se révèle donc indispensable de bien les connaître.

CONNAISSANCE DU PATRIMOINE BÂTI

1 - CARACTÈRE BIOCLIMATIQUE DU BÂTI ANCIEN

Le bâti rural ancien est issu de son environnement immédiat ; il bénéficie d'une conception bioclimatique : il vit avec et par son environnement. Il se caractérise par son implantation en fonction du site, de son relief, de sa géologie, de son orientation par rapport au soleil, aux vents, à la pluie.

Ce bâti ancien est, par nécessité, basé sur l'économie des moyens ; il est fruit de la solidarité sociale, d'un développement local autosuffisant.

Il est construit avec les matériaux disponibles à proximité et peu transformés qui sont issus du sous-sol ou des végétaux. Il est également basé sur une économie de gestion de l'espace qui se manifeste par le mode de groupement d'habitat qui joue un rôle important dans le confort thermique (mitoyenneté, écran solaire, protection au vent ...).

2 - CARACTÉRISTIQUES CONSTRUCTIVES DU BÂTI ANCIEN

- Des murs épais et des sols lourds - inertie thermique et « respiration » : L'ensemble des parois verticales et horizontales jouent un rôle de stockage et de régulation thermique en saison froide, mais offrent aussi un excellent confort d'été.

- Les espaces tampon - combles, mitoyens, caves : Ces espaces protègent les lieux de vie du contact direct avec l'extérieur, en atténuant considérablement les variations de température et d'humidité.

- Le second oeuvre - apport de lumière, voire de chaleur, protection, ventilation... : Le système constructif ancien n'offrait pas pour des raisons de protection et de confort de très grandes surfaces de baies. Mais les fenêtres, presque toujours en hauteur, permettaient à la lumière de pénétrer profondément. Les volets et contrevents contribuent fortement au dosage du confort thermique d'hiver et d'été.

- Un comportement thermique d'été très favorable : En été, une inertie très forte permet de restituer pendant la journée la fraîcheur nocturne à l'intérieur des logements.

1 - LOGIQUES CONTEMPORAINES DE CONFORT ET COHERENCE AVEC LE BÂTI ANCIEN, MISE EN GARDE

- Doubler un mur, isoler une toiture, installer des doubles vitrages ... impliquent des transformations en chaîne qui peuvent conduire à une dénaturation profonde de ce qui fait le caractère des espaces, des mises en oeuvre et des matériaux traditionnels.
- L'isolation thermique par l'extérieur est fortement déconseillée : l'isolation thermique par l'extérieur est de façon générale la solution la plus performante à la condition qu'elle ne soit pas une barrière au passage de la vapeur d'eau. Cependant, elle ne peut être envisagée qu'exceptionnellement sur le bâti ancien pour des raisons historiques et architecturales.

2 - TECHNIQUES, SOLUTIONS CONSTRUCTIVES ET MATÉRIAUX ADAPTÉS AU BÂTI ANCIEN - PRINCIPES À RESPECTER : CHAUFFAGE, VENTILATION, ABSENCE D'HUMIDITÉ

- Privilégier la chaleur des parois à celle de l'air et la perfectionner - renforcer le revêtement interne : le meilleur rendement thermique est obtenu en renforçant l'isolation thermique du revêtement interne tout en privilégiant une faible épaisseur pour ne pas nuire à l'inertie du mur (enduit de chanvre et chaux, fibres de bois, torchis allégé...)
- Renforcer les performances thermiques des fenêtres : lorsque la menuiserie ancienne est en bon état ou peut être restaurée les vitrages d'origine peuvent être remplacés par des doubles vitrages minces qui conservent les petits bois de la fenêtre.
- Préserver les occultations tels que volets et contrevents : voire les réinstaller en compatibilité avec l'architecture du bâti (pas de coffres de volets roulants...)
- Renforcer les performances thermiques des combles : maintenir l'aération de la charpente. Dans le cas fréquent du comble devenu habitable l'isolant est placé en « rampant » avec une épaisseur de plus 25 cm pour garantir une bonne isolation.
- Maintenir une ventilation adaptée : l'extraction ponctuelle dans chaque pièce humide dénommée « ventilation mécanique répartie » constitue la solution la plus adaptée.
- Supprimer les sources d'humidité : la suppression de l'humidité implique la suppression de tous les enduits étanches et la restitution d'enduits respirants.
 - > Un drainage extérieur périphérique, voire intérieur, s'impose souvent ; en milieu urbain l'imperméabilisation de sols extérieurs (trottoirs...) ne le permet pas ; la ventilation des caves et sous-sols n'en est que plus nécessaire.
 - > Un bon système de couverture s'impose pour éviter les infiltrations et implique notamment un bon entretien des gouttières lorsqu'il y en a.

1 - L'ÉNERGIE SOLAIRE

Le captage de cette énergie réclame des conditions d'exposition spécifiques : orientation préférentielle au Sud et inclinaison optimale allant de 30° à 60°.

- Le solaire thermique : Les chauffe-eau solaires simples ou combinés pour chauffer l'eau et la maison sont des systèmes dont la durée de vie fait encore débat. Ce système doit être installé près des lieux d'utilisation et sur toiture pour bénéficier du meilleur ensoleillement.

L'inclinaison optimale est de 45° voire 60°. Ces capteurs avec leurs matériaux très réfléchissants ont un fort impact visuel. Le solaire thermique demande beaucoup de surface : 10 m² permettent de chauffer 5 m².

- Le solaire photovoltaïque : Le solaire photovoltaïque ne peut dans les conditions actuelles que constituer une source énergétique d'appoint mais semble cependant promis à un bel avenir. Le problème de l'intégration des panneaux est moins délicat que dans le cas des panneaux thermiques : en effet, malgré leur brillance, leur couleur et leur texture lisse proches de l'ardoise, cerclés de cadres métalliques sombres permettent d'en faire des éléments de couverture et non des structures rapportées.

Cependant ces nouvelles possibilités d'utilisation comme matériau de construction, très intéressantes dans le bâti contemporain, ne peuvent être considérées que de façon très marginale dans le bâti ancien.

2 - LA GÉOTHERMIE : la géothermie utilise la différence de température du sol et celle de l'intérieur du bâti. Deux configurations existent :

> les capteurs horizontaux : La surface nécessaire est à 1,5 à 2 fois la surface à chauffer ; installation sur un sol peu pentu, perméable, sans réseau d'eau.

> les capteurs verticaux : Ils sont délicates à poser et il est nécessaire de faire appel à une entreprise de forage qualifiée.

Les pompes à chaleur géothermiques connaissent un fort développement et s'intègrent facilement dans le bâti ancien mais seulement dans la mesure où la réfection de la structure des sols de l'habitation est envisagée.

3 - LE BOIS : Le bois est une source d'énergie non seulement renouvelable mais neutre par rapport à l'effet de serre.

4 - L'ÉNERGIE ÉOLIENNE : A l'échelle individuelle, le matériel actuel, à condition d'être judicieusement implanté. Les nuisances sonores peuvent cependant gêner le voisinage.

3 - ACTIONS COMPLÉMENTAIRES

- Agir sur l'environnement :

> en choisissant judicieusement l'implantation d'une extension, espace tampon...

> en veillant à la répartition judicieuse des nouvelles plantations : haies contre le vent, treilles, arbres assurant un meilleur confort d'été par leur ombrage...

- Adopter un comportement responsable et économe : Gestion économe de l'électricité, gestion du confort thermique, gestion des eaux (en prévoyant la récupération des eaux de pluie, en envisageant un double réseau d'alimentation en eau potable, eau de pluie), gestion des déchets (par le tri et le stockage des déchets, en utilisant des matériaux recyclables ou recyclés...).

- En secteur protégé, le principe consiste donc à isoler au maximum les constructions par l'intérieur ou bien à utiliser des méthodes non destructrices type :

- Isolation par enduits extérieurs à base de granulats isolants ;

- Isolation des combles ;

- Rénovation et réparation des menuiseries anciennes conservées (jets d'eau, pièces d'appui).

- Ajout de double vitrage sur les menuiseries anciennes.

- Nécessité de ventiler dans tous les cas, car plus on isole plus la condensation est importante.

L'amélioration thermique d'un bâtiment ancien ne peut se concevoir que globalement

Un diagnostic fera ressortir les qualités existantes qu'il faut préserver, les améliorations possibles, les défauts à corriger et les interventions à éviter.

Ensuite, le **choix des interventions** à réaliser. Elles peuvent être un retour en arrière (par élimination des erreurs et des pathologies) ou l'apport de solutions nouvelles.



Source : Atheba

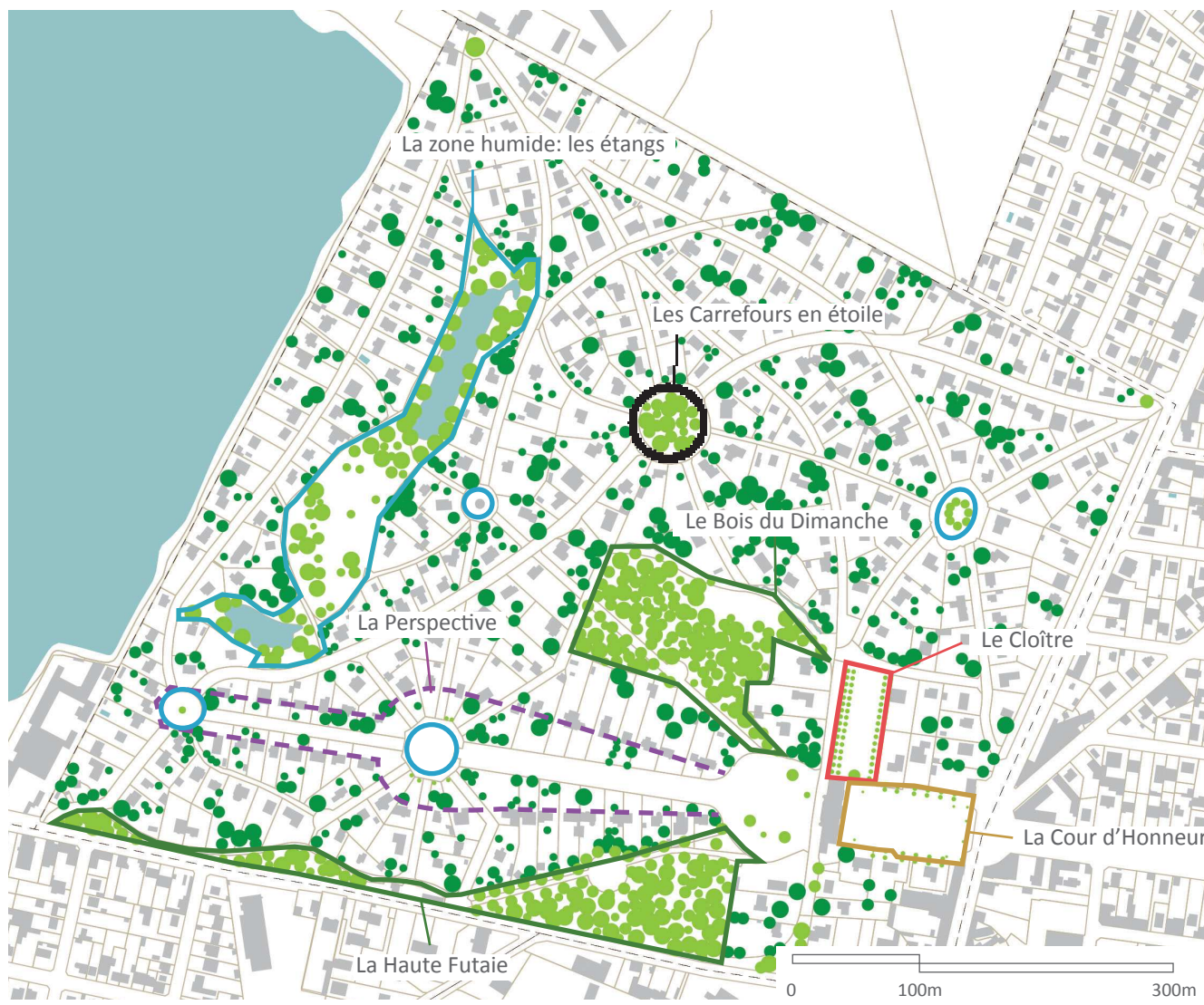
La Réglementation Thermique actuellement en vigueur date de 2012. Cependant, ce texte est exclusivement dédié aux constructions neuves.

Nous devons donc nous appuyer sur la dernière Réglementation thermique par éléments existants, définie par l'arrêté du 3 mai 2007 .

Ce texte concerne principalement l'isolation des parois opaques (murs, planchers, toitures), vitrées (fenêtres) et l'amélioration ou le remplacement du système de chauffage. Il est relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et fixe des exigences et des seuils de résistance thermique pour la rénovation des parois.

« Les travaux d'isolation des murs par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modifications de l'aspect de la construction en contradiction avec les protections prévues pour les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, les abords des monuments historiques, les sites inscrits et classés, les sites inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité de l'UNESCO ou tout autre préservation édictées par les collectivités territoriales, ainsi que pour les immeubles bénéficiant du label patrimoine du XXème siècle et les immeubles désignés par l'alinéa 7 de l'article L123-1 du code de l'urbanisme. »

**III - LA PRISE EN COMPTE DES SOLS ET DES
VÉGÉTAUX, FACTEUR DE DÉVELOPPEMENT
DURABLE**



Paris-Jardins n'a construit que 26 de ses 42 hectares, ce qui laisse 17 hectares d'espaces collectifs. Différentes entités paysagères ont été préservées.

Les entités paysagères sont des espaces ou des territoires présentant leurs caractéristiques propres. Ses différentes ambiances, dynamiques et modes de perception permettent de la décrire. Ici les différentes unités paysagères sont héritées du parc historique.

Six différentes entités paysagères sont identifiables à Paris-Jardins : les Hautes Futaies, le Cloître, la Cour d'honneur, les carrefours en étoile, la Perspective et les étangs.

Au XVIII^{ème} siècle, le parc des terres de Breban s'organise de façon très géométrique. Des bosquets boisés sont placés de part et d'autre de la perspective. Lors du rachat du domaine en 1911, ces deux entités boisées sont encore présentes dans le tracé du parc. L'architecte en chef décide de les conserver dans le plan de la cité Jardins. Les boisements sont nommés « la Haute Futaie » et « le Bois du dimanche ».

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.

Les trois étangs ont été conservés. L'étang du milieu est asséché tandis que les deux autres sont alimentés par la source. Aux abords de ces trois pièces d'eau de nombreux arbres ont été plantés.



Les grandes entités paysagères constituent des espaces publics verts participant à la qualité environnementale du domaine, enrichie par la variété des milieux représentés.

- **Les bois**

La futaie est une forêt composée de grands arbres adultes issus de semis. Elle compte plusieurs essences avec des arbres de plusieurs classes d'âge. Ce type de régime forestier permet de maintenir un caractère très hétérogène du bois. De la pelouse a été semée au pied des arbres dans la Haute Futaie. La strate arbustive n'est pas représentée pour laisser le bois entièrement accessible aux piétons.

- **Les étangs**

Au XVIII^{ème} siècle, le parc de Draveil comptait différentes pièces d'eau dont le canal (aujourd'hui l'étang aux platanes). L'Étang Sec et le Miroir n'apparaissent qu'au courant du XIX^{ème} siècle. Cette série de pièces d'eau offre au parc de la cité jardin une ambiance particulière qui rappelle la proximité de la Seine.

- **La Perspective**

La « Perspective en queue de billard » est l'un des éléments paysagers hérités du plan Walter de 1911. Elle est structurée par une vaste pelouse.

- **Le cloître**

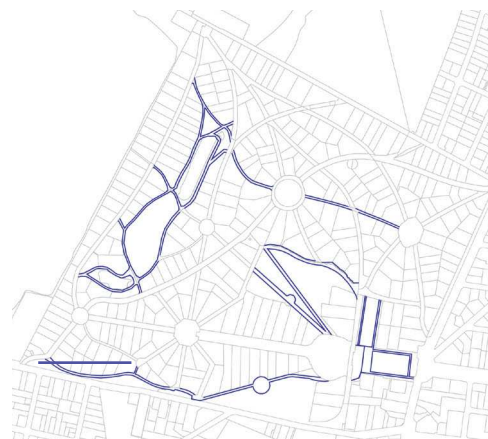
Le Cloître existe depuis le XVIII^e siècle.

Aujourd'hui, il comprend différents traitements :

- son centre présente une partie engazonnée et une partie traitée en stabilisé qui sert de parc de stationnement ;
- sa périphérie est soulignée par un double alignement de tilleuls récemment renouvelé.

- **La cour d'honneur**

A l'origine, la cour d'honneur est l'entrée officielle du château. Récemment, la cour a subi des transformations. Les cèdres qui avaient été plantés devant le château ont été arrachés, l'alignement de tilleuls a été replanté et des ifs taillés en taupière ont été mis en place. Les allées sont en graviers, certaines parties sont pavées et les bordures sont en pavés de pierre.



Le paysage de Paris-Jardins présente différents types de voies distinguables selon leur usage :

- **Les chemins piétons** sont en différents matériaux : stabilisé, grave bitume, graviers ou gazon ;
- **La plupart des voies carrossables** de Paris-Jardins sont en bitume.

La mise en place de matériaux différenciant clairement la voirie piétonne de la voirie carrossable permettrait de :

- hiérarchiser clairement les voies ;
- renforcer la sécurité et le confort des promeneurs.

Dans ce cas, le bitume pourrait être exclusivement réservé aux voitures.

Les voiries piétonnes pourraient être déclinées en plusieurs typologies (gazon, graviers, stabilisé...) pour répondre aux différents usages et milieux.



3.1 LES ESSENCES DE PARIS-JARDINS



La palette végétale des plantations de Paris-Jardins est variée. Elle

LES ESSENCES LOCALES sont aussi appelées les « essences indigènes », plantées jeunes, leur coût de mise en oeuvre est faible comme celui de leur entretien. Parfaitement adaptées au milieu, les essences locales ne nécessitent pas d'engrais, pas d'arrosage, il y a très peu de mortalité et surtout elles assurent une très grande durabilité dans le temps.

LES ESSENCES HORTICOLES sont les plantes cultivées pour l'ornement du jardin, elles ne se trouvent pas à l'état naturel dans le paysage local. Elles sont souvent plus fragiles et peu durables, en général peu adaptées au milieu, elles nécessitent un entretien contraignant. Les plantations des jardins privés sont souvent dépendantes des « tendances ». Chaque période et chaque décennie a sa plante. Dans les jardins actuels, on retrouve les traces de ces engouements pour certaines espèces.

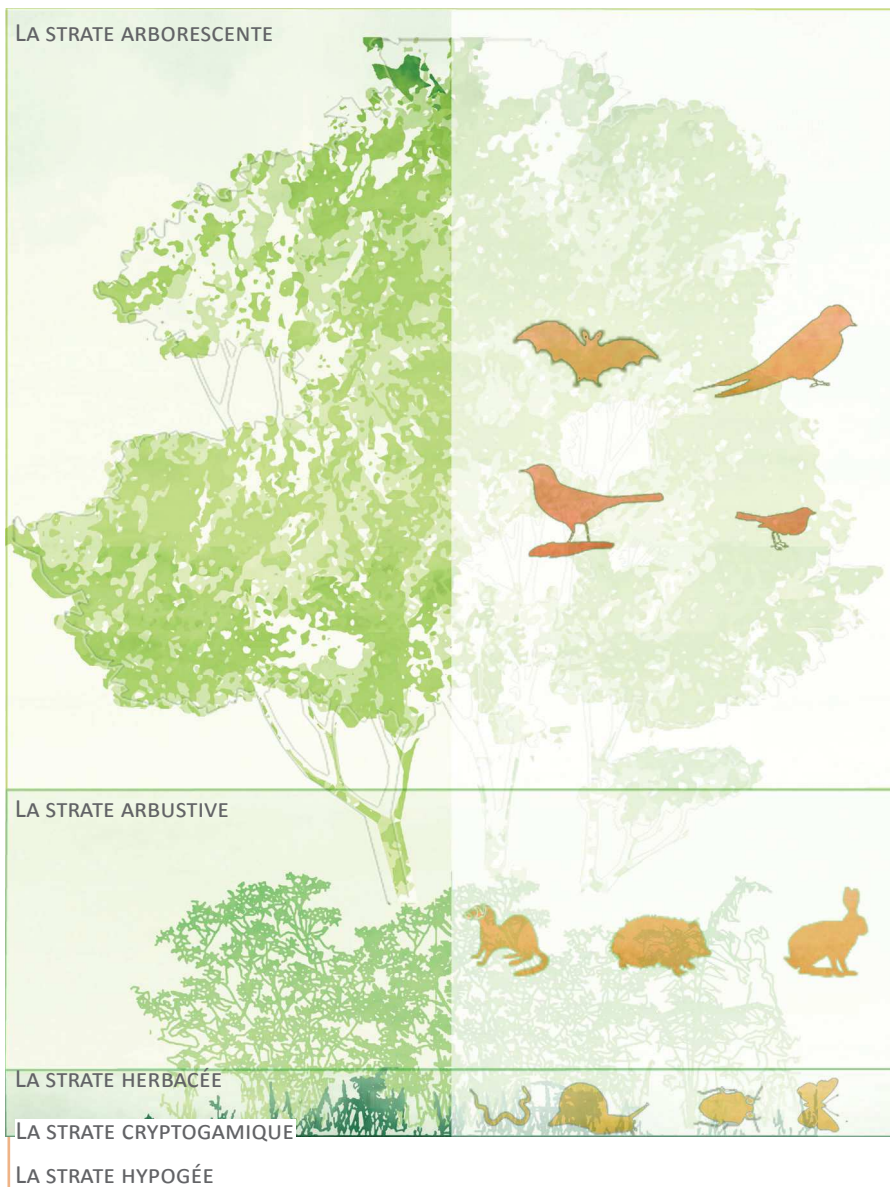
Parmi les plus courantes à Paris-Jardins nous retrouvons les essences suivantes :

LE CÈDRE est l'arbre sacré d'Orient, a été longtemps vénéré pour sa beauté, sa longévité, son port majestueux et sa résistance. Il est introduit en Europe en 1650, le plus vieux cèdre de France est rapporté par Jussieu et planté en 1734 au Jardin des Plantes de Paris. Le cèdre supporte facilement les conditions climatiques européennes, il a été abondamment planté au XIXe siècle, dans les parcs et en milieu forestier. A Paris-Jardins, le cèdre du Liban, le cèdre de l'Atlas et le cèdre bleu ont été observés à de nombreuses reprises.

LE TILLEUL est réputé sacré à partir du Moyen Age, raison pour laquelle on le plante de façon abondante autour des églises.



III.3.2 LES STRATES VÉGÉTALES



Pauvreté des strates présentes :
Mauvais exemple



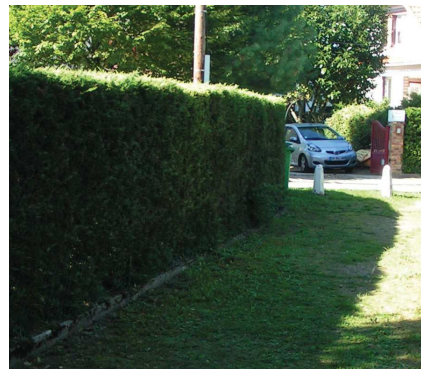
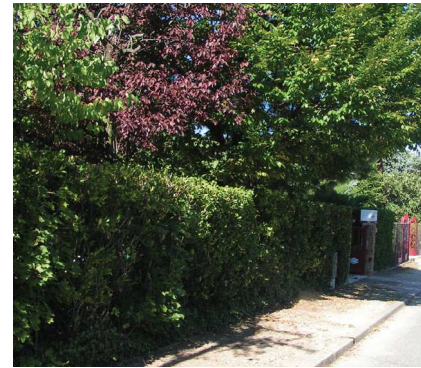
Plusieurs strates présentes : bon
exemple de diversité des essences

En botanique, les strates végétales décrivent les principaux niveaux d'étagement verticaux d'un peuplement végétal. De manière schématique, les cinq grands niveaux d'étagement végétal sont :

- **La strate hypogée** est composée de la flore souterraine et microfaune du sol ; essentiellement présente dans les 20 premiers centimètres du sol ;
- **La strate cryptogamique** est composée de lichens et mousses, jusqu'à quelques millimètres de hauteur ;
- **La strate herbacée** est composée d'herbacées (dont notamment herbes et adventices), jusqu'à un mètre, 1,50 mètres de hauteur à maturité ;
- **La strate arbustive** est composée d'arbustes ou buissons (mesurant de 0,3 mètre à 2 mètres à l'état adulte pour la strate arbustive basse, de 2 à 7 mètres pour la strate arbustive haute) ;
- **La strate arborée** est composée d'arbres dont la hauteur débute autour de 8 mètres.

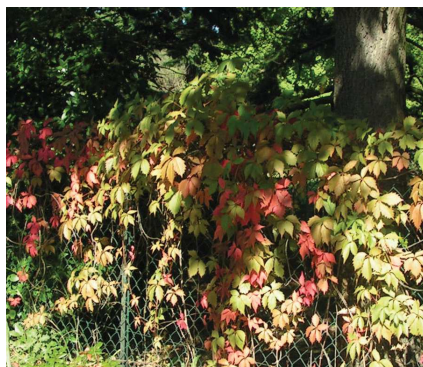
Ces différents étagements sont associés à une faune bien spécifique qui s'installe et se déplace en ville. La présence des strates permet de maintenir des micro-climats, où la faune et la flore sont riches et variées. Les botanistes ont mis en évidence l'inter-dépendance entre ces différentes strates: celles-ci ne peuvent pas se développer les unes sans les autres. Paris-Jardins présente l'ensemble de ces strates. Son patrimoine arboré et le maintien d'une végétation spontanée (arbustive et herbacée) permet aux strates cryptogamiques et hypogée de se développer.

III.3.3 LES HAIES TAILLÉES



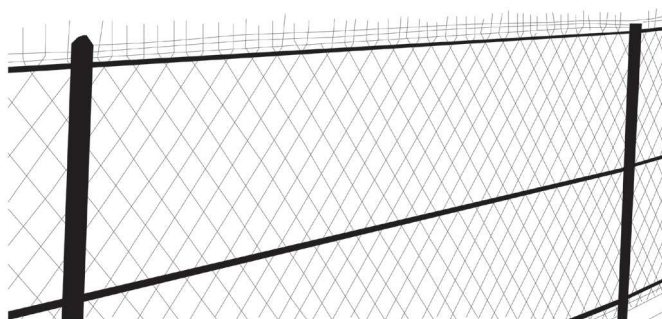
Exemples de limites destructurantes: la haie taillée monospécifique vers la standardisation et la monotonie du paysage de Paris-Jardins

III.3.4 LES HAIES VIVES ET CHAMPÊTRES

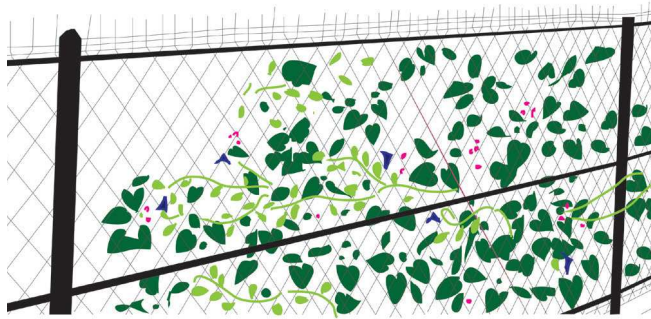


Exemples de limites structurantes: la haie vive, les herbacées et le tressage enrichissent le paysage et améliorent la palette végétale

III.3.5 LES CLÔTURES ET LA VÉGÉTATION



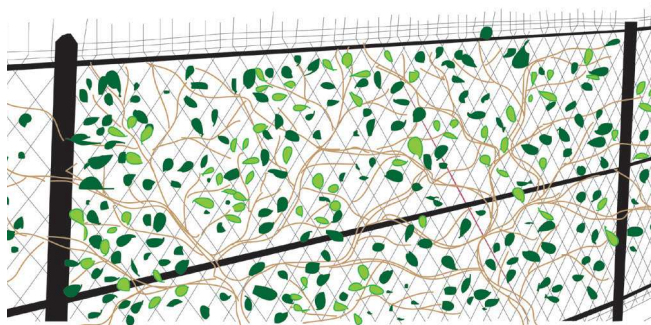
Le **GRILLAGE SIMPLE** modèle de base



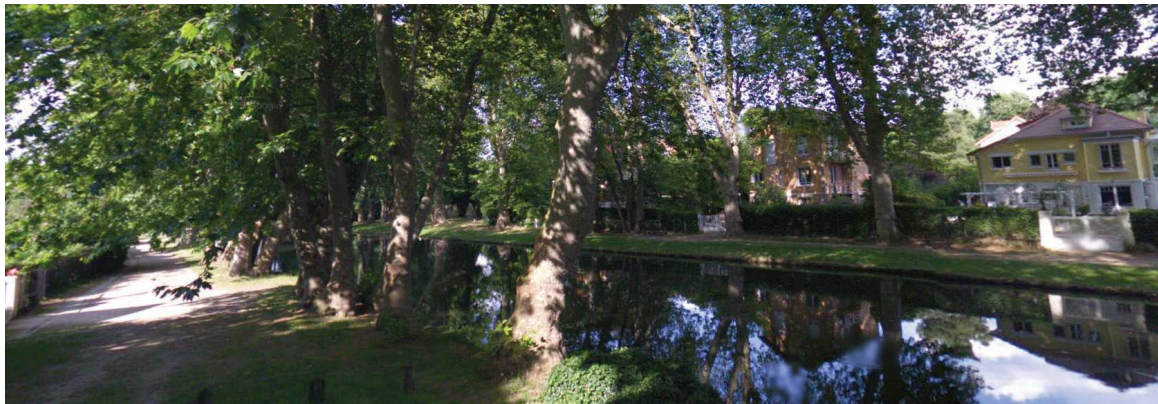
Le **GRILLAGE SIMPLE** et les **HERBACÉES** souvent composées de vivaces, d'annuelles ou bisannuelles



Le **GRILLAGE SIMPLE** et la **HAIE VIVE** composée d'un mélange d'essences d'arbres et d'arbustes locaux et horticoles



Le **GRILLAGE SIMPLE** et le **TRESSAGE/PLESSAGE**, certaines essences ligneuses peuvent être tressées directement sur le grillage ou plessées selon une technique vernaculaire.





① Accès rue avec le château de Draveil



② Le monument aux morts



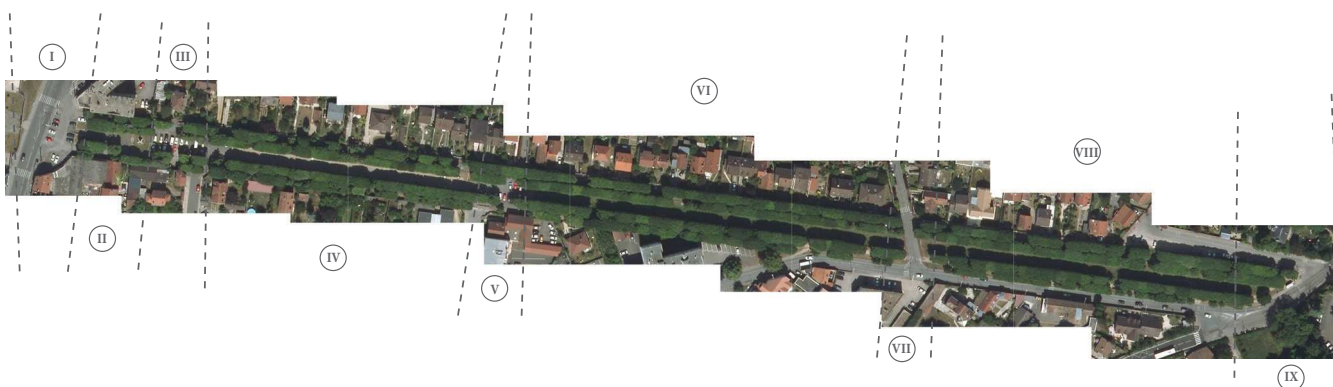
③ Aire de stationnement 1



④ Aire en stationnement



⑤ Aire de stationnement 2



⑥ La pelouse



⑦ Carrefour avec l'avenue Paul Lafargue



⑧ La pelouse



⑨ Carrefour rue Pierre Brossolette

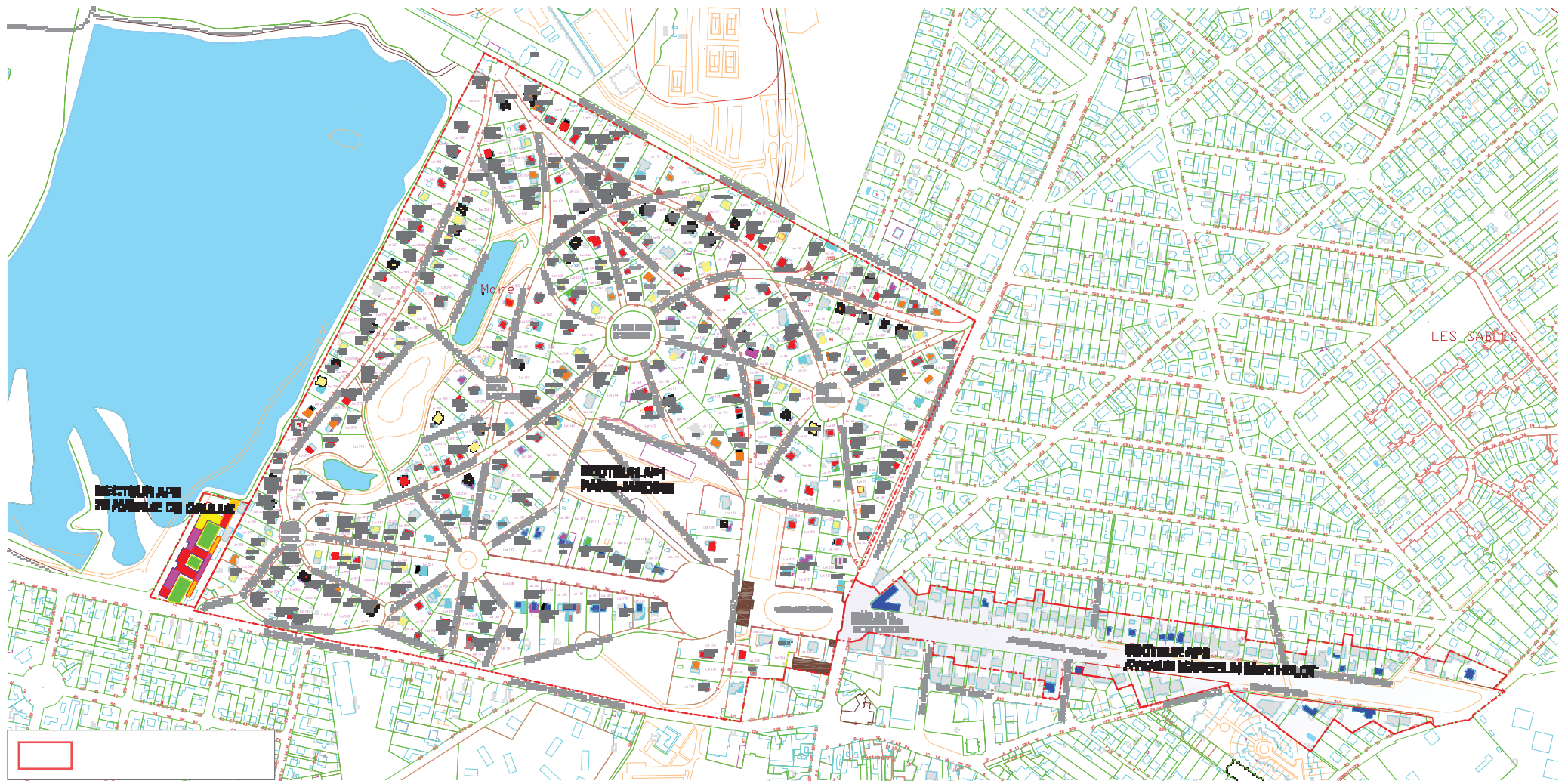
L'avenue Marcelin Berthelot était autrefois appelée l'allée des Tilleuls ou l'allée du Château, et reliait le château de Paris-Jardins à celui de la Folie (propriétés de Martin de la Haye au XVIIIème siècle). Cette structure paysagère joue un rôle important dans la composition de la ville. Elle se situe dans l'axe du Château, raison pour laquelle elle se trouve dans le périmètre de l'AVAP.

L'avenue se compose d'une allée centrale et de deux contre-allées chacune couvertes d'un double alignement de Tilleuls. La canalisation qui provient des anciens bassins de la Folie (la résidence de l'Orée de Sénart) et qui alimente les pièces d'eau de Paris-Jardins passe sous l'allée centrale.

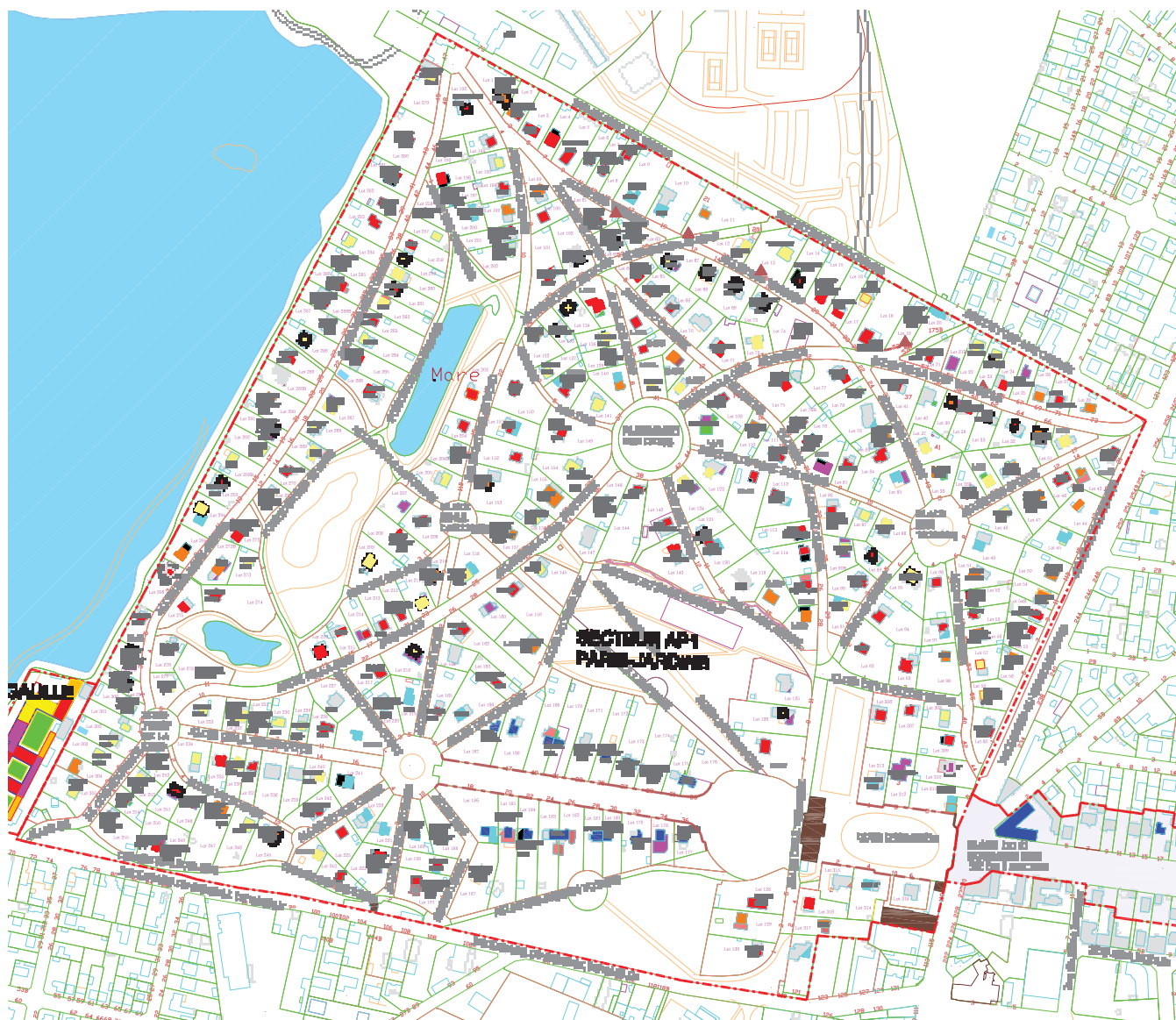
Aujourd'hui, la double perspective est entravée par les divers éléments qui se trouvent dans l'axe tels que le monument aux morts, les aires de stationnements, les voies...

Le long de cet axe majeur, les usages sont multiples : aires de stationnements, circulations automobiles, promenades piétonnes et cyclistes, aires de repos et de jeux... Les aménagements et leurs mises en œuvre sont plutôt hétérogènes et dégradés.

IV - LES AIRES DE PROTECTION DE L'AVAP



IV.2.1 PARIS-JARDINS

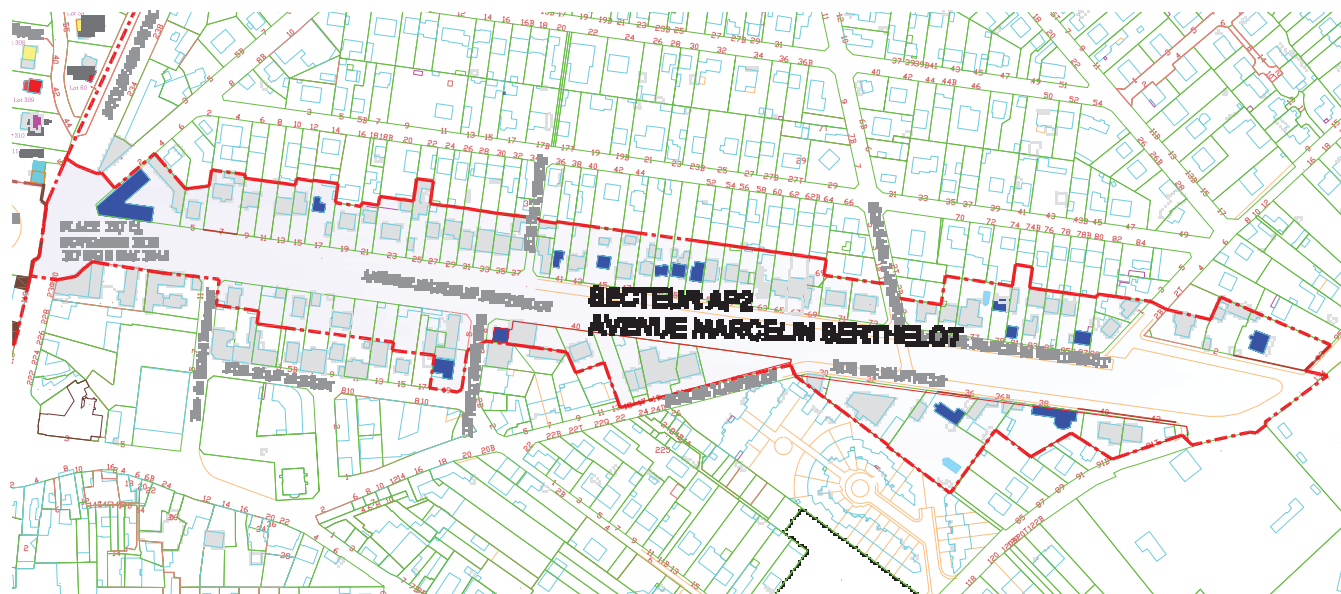


À l'échelle de Paris-Jardins, la prise en compte de la qualité naturelle et environnementale se décline sous différents volets :

- Les parcelles privées :
 - définition d'une emprise aux sols et d'un pourcentage de pleine terre à respecter ;
 - recommandations pour une préservation de la biodiversité (dispositions architecturales, règles d'entretien...).

- Les espaces communs :
 - Prescriptions de protection et de gestion des espaces plantés (arbres, espaces verts composés) ;
 - Protection des éléments paysagers construits (clôtures, traitement des voiries...)
 - Protection des structures paysagères particulières : L'action globale sur le paysage de Paris-Jardins devra contribuer à conserver, entretenir et protéger ces espaces paysagers et à accompagner la mutation vers des modes de gestion durable et différenciée.
 - > Les végétaux des différents espaces paysagers de Paris-Jardins devront être entretenus régulièrement et remplacés par des professionnels qualifiés.
 - > Les arbres dont l'état phytosanitaire le justifie seront abattus par un professionnel qualifié.

IV.2.2 SECTEUR MARCELIN BERTHELOT



-  Périmètre de l'aire
-  Bâti protégé
-  Murs ou clôture à maintenir



L'objectif principal de cette aire réside dans le maintien d'une qualité du paysage bâti en lien avec la qualité urbaine et paysagère de l'avenue Marcelin Berthelot.

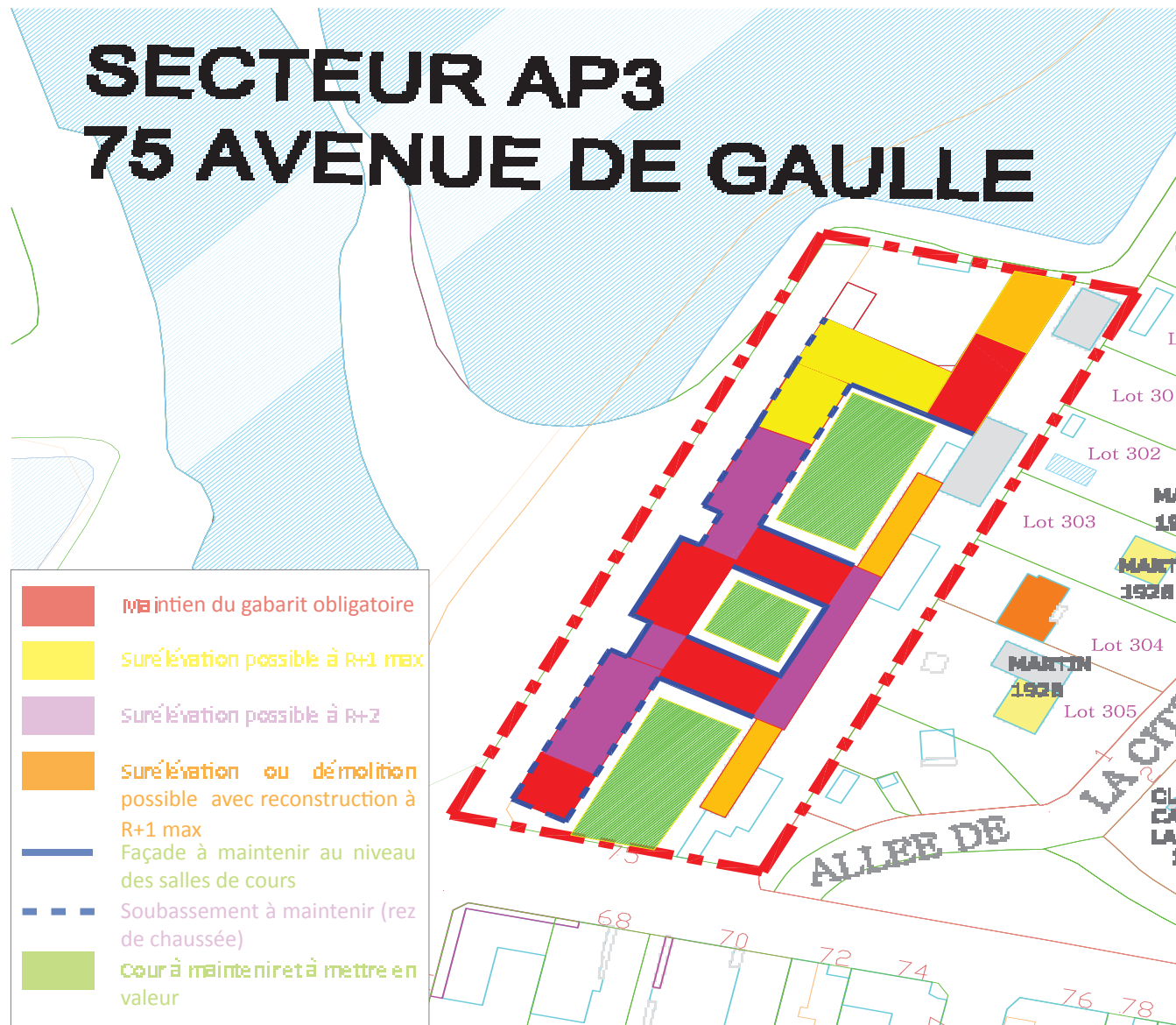
Cette aire prend en compte le paysage architectural et urbain de l'Avenue : les murs de clôture des propriétés la bordant.

L'aire compte également des prescriptions paysagères et naturelles visant à :

- maintenir l'alignement des tilleuls (respect de l'essence et de l'espacement entre les arbres, mesures de protection...);
- limiter l'imperméabilisation des sols

IV.2.3 L'ANCIENNE ÉCOLE JULES FERRY

SECTEUR AP3 75 AVENUE DE GAULLE



Les prescriptions de l'AVAP portent essentiellement sur l'évolution architecturale des bâtiments de l'école et sur leur impact paysager.

En effet, l'ancienne école s'inscrit en contre-bas de la Perspective et constitue un écran par rapport au coteau de Seine : de fait, il ne peut être envisagé une surélévation des volumes hauts afin de ne pas renforcer cet effet d'écran.



Vue depuis l'école sur la perspective et le château.



V - LES ENJEUX DE PROTECTION ÉCO-PAYSAGÈRE

- **Maintenir la lisibilité du projet urbain et paysager d'origine, dans ses grandes lignes de composition mais aussi dans ses particularités :**
 - > Maintenir une cohérence d'ensemble pour l'aménagement des voies de Paris-Jardins en déclinant précisément les diverses typologies de chemins.
 - > Maintenir une certaine qualité au niveau des aménagements de la voirie de Paris-Jardins.
 - > Encourager vivement les matériaux perméables et pérennes pour l'aménagement des chemins piétons.

- **Maintenir et préserver les clôtures traditionnelles et proposer de nouvelles clôtures intégrées, répondant aux besoins techniques.**

- **Préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux majeurs de Paris-Jardins, les tracés historiques et les vestiges paysagers**
 - > Les alignements d'arbres « historiques » : le double alignement de tilleuls autour du cloître a été planté récemment. Il faut veiller à la bonne conduite et au bon entretien de cette structure paysagère emblématique.
 - > La cour d'honneur.
 - > Les carrefours en étoile.

- **Assurer la pérennité des boisements (entretien, régénération) et des espaces ouverts**
 - > Maintenir la diversité des essences, veiller au bon développement des essences en places.
 - > Maintenir une politique de conduite des futaies irrégulières qui permet la régénération progressive du boisement, le terrain n'est jamais laissé nu.
 - > Maintenir la perméabilité des sols, dans les parcelles privatives et les espaces collectifs.
 - > Préserver les arbres remarquables, structurants et remarquables.

- **Veiller à la qualité et à la diversité des essences dans les jardins privés, en particulier dans l'emploi des haies**
 - > Maintenir et améliorer la biodiversité sur l'ensemble du territoire de Paris-Jardins.
 - > Contrer la standardisation du paysage du quartier.
 - > Sensibiliser les sociétaires à l'impact paysager, écologique et patrimonial de l'installation des haies.

- **Préserver les zones humides et les paysages des étangs, sources de diversité tant paysagères qu'écologiques, améliorer la gestion de l'eau sur le domaine**

- **Garantir la cohérence paysagère du domaine à travers son mobilier urbain**

1.1 PRÉSERVER LES DIFFÉRENTES ENTITÉS PAYSAGÈRES DE PARIS-JARDINS



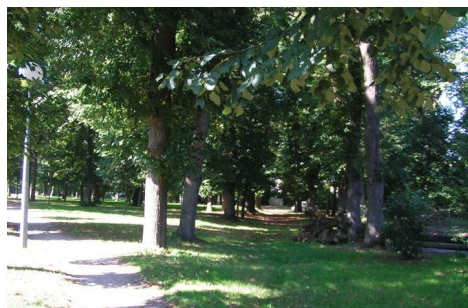
Le ruisseau des planiers



La Perspective



Les carrefours en étoile



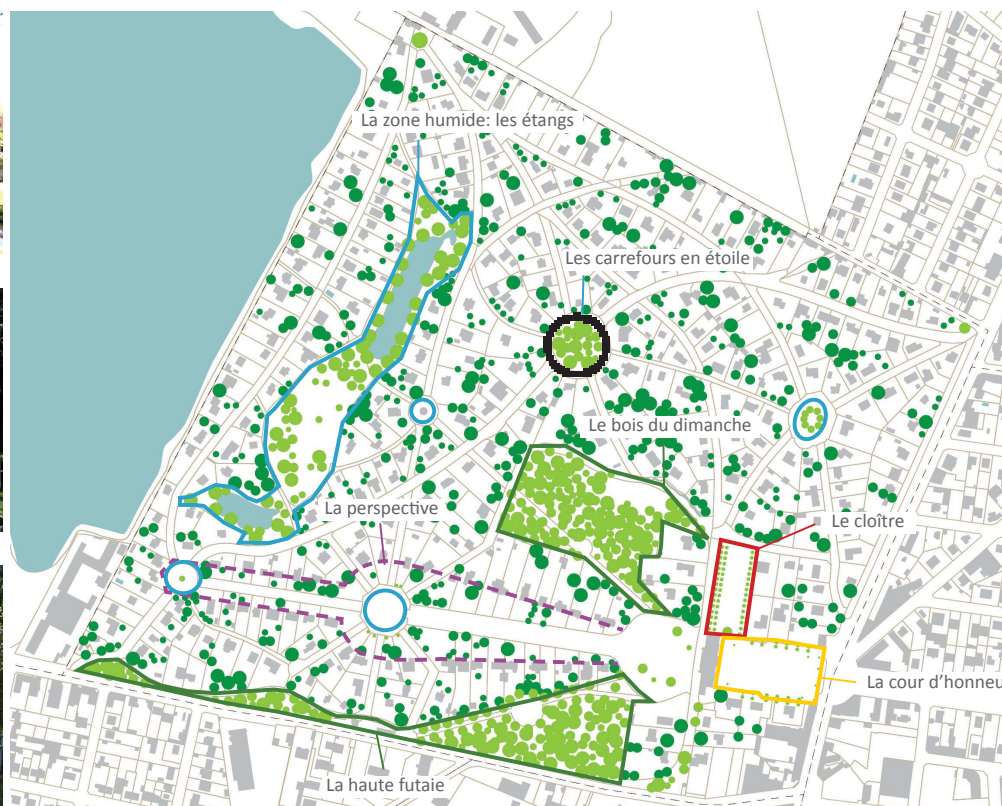
La Haute Futaie



Le cloître rénové récemment



Le Bois du dimanche



Maintenir les différentes entités paysagères présentes dans la cité de Paris-Jardins et conserver autant que possible leur aspect général.

PROBLÉMATIQUES:

- Ces différentes entités paysagères sont constituées en partie de végétaux qui sont vivants et fragiles, ceux-ci doivent être entretenus régulièrement et remplacés par des professionnels qualifiés.
- Lors de rénovations, certains arbres doivent être arrachés puis replantés. Une communication pédagogique devra être faite auprès des habitants pour expliquer ces pratiques horticoles.
- L'axe de la Perspective dessiné par Jean Walter est aujourd'hui peu visible à cause de la végétation qui a poussé en frontage. Veut-on retrouver la perspective telle qu'elle existait lors de la création de la cité jardin ? Ou accepte-t-on que la Perspective soit différente de celle imaginée par Jean Walter ?

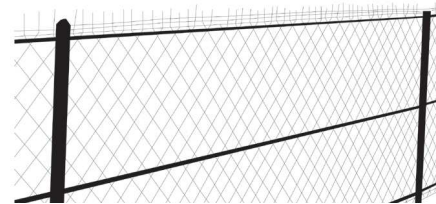


La biodiversité doit être maintenue au sein de Paris-Jardins malgré le caractère très résidentiel du quartier. Outre le fait que le parc du château soit devenu un lieu de vie où de nombreuses familles se sont installées au cours du XXe siècle, il en demeure être une grande entité plantée et boisée qui a un impact indéniable pour l'accueil de la faune et la flore locale.

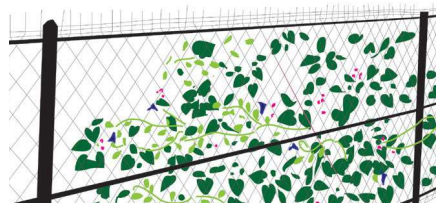
PROBLÉMATIQUES :

- Le maintien et l'amélioration de la biodiversité sur l'ensemble du territoire de Paris-Jardins est un enjeu majeur à prendre en compte dans chaque travaux et dans la mise en place de gestion des espaces verts.
- Une palette végétale plus vaste doit être proposée aux sociétaires pour contrer la standardisation du paysage du quartier.

L.3 DES HAIES VIVES OU CHAMPÊTRES POUR CONTRER LA STANDARDISATION ET LA MONOTONIE



Le grillage simple



Les herbacées



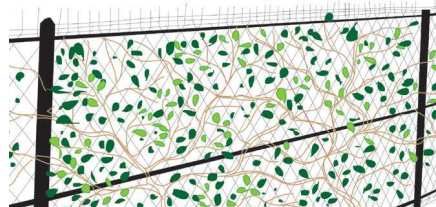
Les haies taillées destructurantes



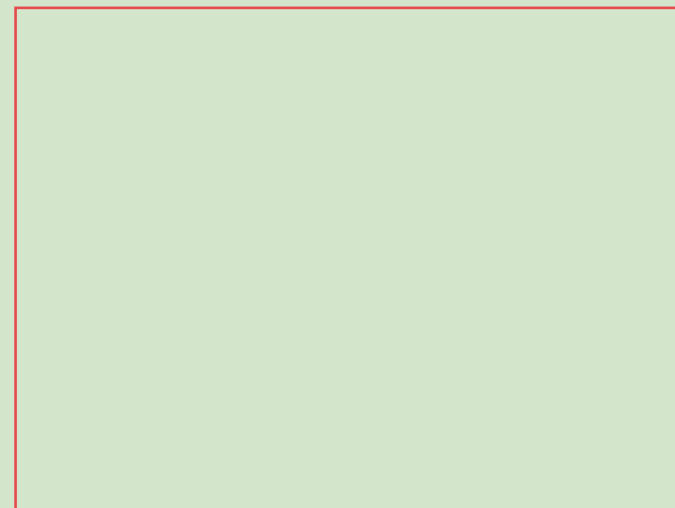
Les haies vives et champêtres structurantes



Les haies vives



Le tressage et le plessage



1.4 PRÉSERVER LES ARBRES « REMARQUABLES », « REMARQUÉS » ET « STRUCTURANTS POUR L'AVENIR »



Cédrain du Liban: allée des deux cédres



Frêne autour de l'étang du miroir



Tilleuls autour de la place des vergers



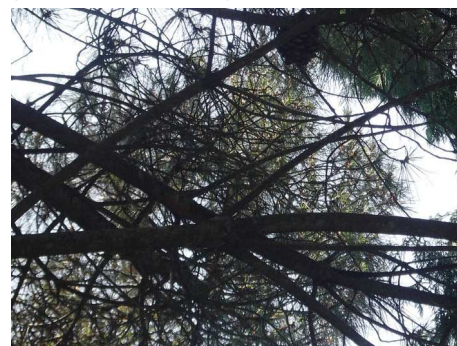
Érable sycomore au bord de l'étang des platanes



Relevé des arbres « remarquables », « structurants pour l'avenir » et « remarqués » de Paris-Jardins



Arbre de Judée dans un jardin, le long de l'allée du bocage.

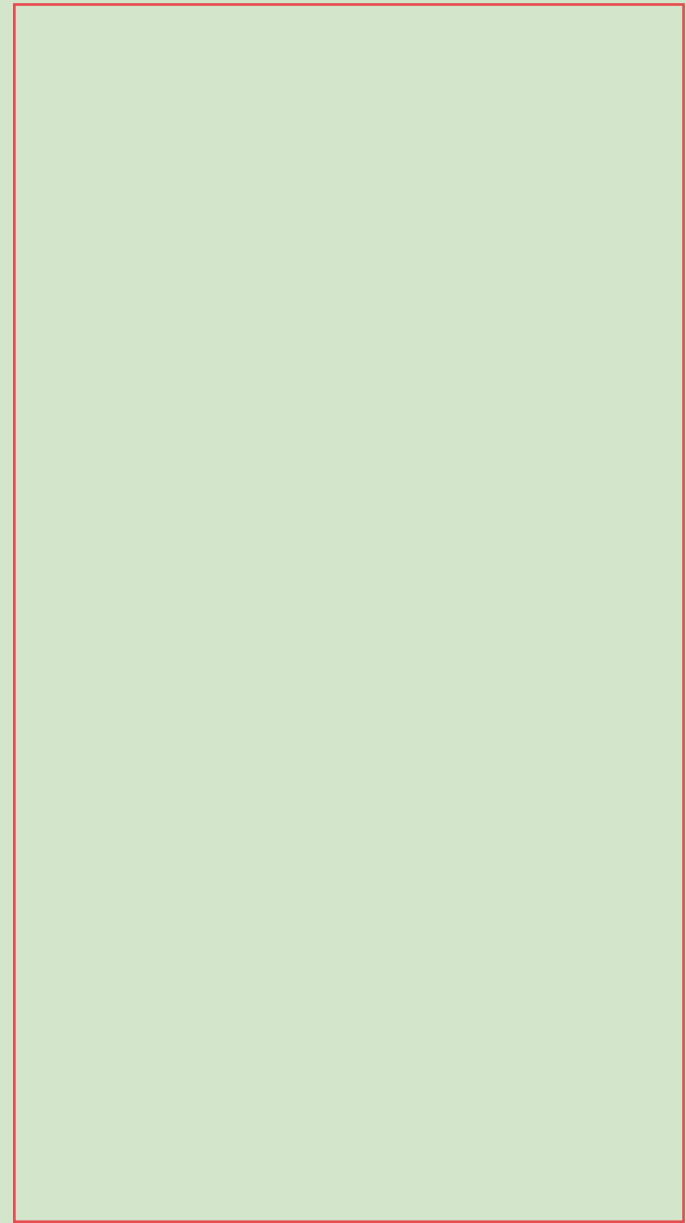


Pin noir d'Autriche devant le château

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/ou pour la qualité propre de certains sujets.

ENJEUX :

- Ces différents arbres devront être préservés autant que possible. Une analyse phytosanitaire de certains de ces sujets sera réalisée par des professionnels pour établir la conduite adaptée à réaliser.
- Des arbres d'essences diverses devront continuer à être plantés dans l'espace collectif et privé régulièrement dans l'objectif d'assurer la continuité du couvert boisé.



RÉAFFIRMER L'IDENTITÉ DE L'AVENUE



Définir des gammes de mobilier en harmonie entre eux



Homogénéiser les matériaux



Rendre possible les usages souhaités

RENFORCER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DE L'AVENUE



Renforcer la biodiversité en ville



Réaffirmer l'accroche au château et à l'Orée de Sénart



Eviter les possibles morcellements de l'avenue

CHOISIR UNE PROCÉDURE DE RÉNOVATION ET DE GESTION ADAPTÉE



Réduire les coûts d'entretien et de gestion



Mettre en place une gestion différenciée



Maintenir un caractère le plus homogène