Atelier Prieur et Associés
SARL d'Architecture
20 chemin des Prés - 77810 THOMERY
Tél. : 01.64.70.54.70 - Fax : 01.64.70.54.71
contact@atelierprieur.com

Thomery

Département de Seine-et-Marne
Commune de THOMERY

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

Rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 08/11/2013 approuvant
l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Le Maire

RAPPORT DE PRESENTATION - SOMMAIRE

A - Introduction 2
1 Motif de la transformation de la ZPPAUP en AVAP 2
2 Transformation de la ZPPAUP en AVAP 2
2.1 Etat de la procédure 2
2.2 Apport de l'AVAP par rapport à la ZPPAUP 3
2.3 Protection des abords des Monuments Historiques 4
2.4 Contenu de l'AVAP 4
B - Etat initial 5
1 - Présentation de la commune 5
1.1 Historique 5
1.1.1 Les spécificités du patrimoine 5
1.1.2 La viticulture en treille, origine d'un patrimoine unique en son genre à Thomery. 5
1.1.3 L'historique de la protection 5
1.1.4 Une réflexion de protection à l'échelle du territoire 6
1.2 Le site 7
1.2.1 Les secteurs de la ZPPAUP 7
1.2.2 Le “secteur ethnographique” 7
1.2.3 Les “secteurs naturels” 7
1.2.4 Le “secteur d’approche” 7
1.2.5 Les “secteurs d’évolution” 7
2 Diagnostic 8
2.1 Résumé 8
2.2 Synthèse 8
C - Les objectifs de l'AVAP 9
1 Mise en cohérence PLU / AVAP 9
1.1 Périmètre et sectorisation 9
1.2 Zones de constructibilité 10
2 Objectifs de protection et de conservation du patrimoine 11
2.1 Objectif général 11
2.2 Objectifs communs à l'ensemble des secteurs de l'AVAP 11
2.2.1 Objectifs patrimoniaux : 11
2.2.2 Objectifs urbains : 11
2.3 Objectifs du secteur ethnographique 11
2.3.1 Objectifs architecturaux : 12
2.3.2 Objectifs urbains 13
2.3.3 Objectifs paysagers : 13
2.4 Objectifs des secteurs naturels 14
2.5 Objectifs des secteurs d'approche 15
2.6 Objectifs des secteurs d'évolution 16
3 - Objectifs en matière d'économie d'énergie et de développement durable 16
Isolation par l'extérieur : 17
Modification du vitrage 17
Capteurs solaires 17
Constructions bois 17
Aérothermie 18
Eoliennes 18
4 - Compatibilité des objectifs de l'AVAP avec ceux du PADD 18

RAPPORT DE PRESENTATION

Thomery est situé au sud-est de Paris et sud-ouest du département de Seine-et-Marne (Ile-de-France), en lisière est de la forêt de Fontainebleau. La population légale au 1er janvier 2013 était de 3 514 habitants.

Thomery comporte un centre-bourg et les traces des anciens lieux-dits "La Rivière, Effondré, Les Montforts, By", reliés entre eux par les murs à vignes dans lequel s'est installé un tissu pavillonnaire peu dense.

L'ensemble est encadré par le Massif de Fontainebleau, les bords de Seine et les champs encore cultivés. Ceci confère un caractère très particulier à l'ensemble, entre espace urbain très minéral et espace rural végétalisé et paysager.

A - Introduction

1 Motif de la transformation de la ZPPAUP en AVAP

La ZPPAUP de Thomery, validée en 2001, mise en place avant la date d'entrée en vigueur de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, doit être remplacée par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de cette loi.

La commune a par ailleurs prescrit la révision du POS et sa transformation en PLU. Le projet de PLU a été arrêté par le Conseil municipal lors de sa séance du 29 juin 2012.
Le PLU de Thomery a été soumis à évaluation environnementale.

La révision de la ZPPAUP et sa transformation en AVAP ont pour objectif :

- d'examiner la pertinence du périmètre et du zonage de la ZPPAUP,
- d'assurer la cohérence entre les règlements du PLU et de l'AVAP
- d'améliorer la valorisation du patrimoine bâti et des espaces naturels,
- de renforcer la caractérisation des zones de transition entre le secteur ethnographique et le secteur naturel ou secteur hors AVAP, et notamment des entrées de ville,
- d'identifier les zones où des dispositifs de production d'énergies renouvelables ou d'économie d'énergie peuvent être implantés.

2 Transformation de la ZPPAUP en AVAP

2.1 Etat de la procédure

Par délibération du 4 mars 2011, la commune a prescrit la révision de la ZPPAUP et sa transformation en AVAP.

Par délibération du 30 mars 2012, une instance consultative, dénommée Commission Locale de l'AVAP, a été créée pour l'instruction de cette AVAP, composée de quinze membres, dont :

- Le préfet du département, et des représentants de la DRIEE et de la DRAC
- Deux personnes compétentes en matière de patrimoine : un représentant du CAUE 77 et un représentant de la Direction des Archives, du Patrimoine et des Musées Départementaux du CG77,
- Deux personnes compétentes en matière d'économie : un représentant de la Chambe de Commerce et d'Industrie et un représentant de la Chambre des Métiers,
- Huit représentants élus de la commune.

L'architecte des bâtiments de France assiste avec voix consultative aux réunions de la Commission.

Un groupe de pilotage, composé de membres de la Commission Locale, de l'Architecte des Bâtiments de France et du bureau d'étude Atelier Prieur, s'est réuni régulièrement pour élaborer le projet d'AVAP.

Durant cette révision, la commune a décidé de :

- charger le groupe de pilotage du suivi technique des études,
- associer en tant que de besoin la DRAC et les services de l'Etat aux réunions de travail,
- mettre en œuvre une concertation avant que le projet soit arrêté.

Par délibération du 23 novembre 2012, le projet d'AVAP a été arrêté par le Conseil municipal. Ce projet a reçu l'avis favorable unanime de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites, réunie le 16 avril 2013.
Par décision du 3 mai 2013 de la Préfecture de Seine-et-Marne, le projet d'AVAP a été dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale, n'étant pas de nature à avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ou sur la santé humaine.

Une enquête publique a été menée du 14 mai 2013 au 22 juin 2013. Le commissaire enquêteur a émet un avis favorables avec réserves. Les réserves dépendant uniquement de la commune ont été levées.

2.2 Apport de l'AVAP par rapport à la ZPPAUP

Une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) est une servitude d'utilité publique qui fixe les droits et obligations de l'administration, de la commune et des administrés en ce qui concerne la mise en valeur et la protection du patrimoine architectural urbain et paysager.

Le dispositif des AVAP se substitue désormais à celui des ZPPAUP.

Ce dispositif a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP, les objectifs de développement durable.

La politique de protection, de conservation et de gestion du patrimoine constitue une politique ambitieuse de l'Etat ayant pour objectif premier de transmettre aux générations futures les legs du passé. Dans ce cadre, l'AVAP est un outil particulièrement adapté à une gestion cohérente de territoires sur lesquels les enjeux de conservation du patrimoine sont dominants ; ces objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine se conjuguent avec les objectifs de développement durable affirmés par l'AVAP."

Les dispositions d'élaboration, de suivi et le mode opératoire de l'AVAP sont définis par :

- les articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine
- l'article 28 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2012 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE dite "Grenelle II"),
- les articles D.642-1 à R.642-29 du décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux AVAP,
- la circulaire du 2 mars 2012 qui en fixe le mode d'emploi.

Relativement à la ZPPAUP, l'AVAP est un document :

- plus riche, car il intègre la dimension "développement durable" ;
- plus concerté, car l'information et la concertation se déroulent tout le long de la procédure d'élaboration ;
- plus lisible pour tous, car il sera établi dans un souci de clarté et de cohérence avec les documents du PLU.

2.3 Protection des abords des Monuments Historiques

L'AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des Monuments Historiques sur le territoire qu'elle couvre. Au delà, dans les parties résiduelles du périmètre de 500 m en abords des Monuments Historiques, la servitude continue de s'appliquer.

Lors de son 'élaboration, la ZPPAUP avait pris en compte la non-pertinence spécifique de la protection des abords des Monuments Historiques sur certains secteurs en abords des Longs Sillons, Monument Historique inscrit. C'est d'ailleurs l'inscription du Monument Historique des Longs Sillons qui a motivé la ZPPAUP pour définir le périmètre intelligent de protection de ses abords.

Replacer ces parties résiduellles du périmètre de 500m sous protection des abords des Monuments Historiques équivaut à leur redonner une protection plus forte, alors qu'elles sont de moindre intérêt.

Il est proposé de lever la protection " abords des Monuments Historiques" sur ces parties résiduelles par la mise en place d'un périmètre de protection modifié (PPM) en application de l'article l.621-30-1 du code du patrimoine.

Pour l'église, Monument Historique classé, la ZPPAUP avait mis en place un secteur d'approche en abord de celle-ci, là où le patrimoine pavillonnaire n'avait que peu d'intérêt.

2.4 Contenu de l'AVAP

L'AVAP de Thomery, comme toute AVAP, est composée de trois documents :

- le présent rapport de présentation des objectifs de l'AVAP et son annexe, le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental.
- un règlement,
- un document graphique.

B - Etat initial

1 - Présentation de la commune

1.1 Historique

1.1.1 Les spécificités du patrimoine

Entre la forêt de Fontainebleau et une boucle de la Seine, le village de Thomery a développé son originalité à partir de trois vocations successives :

- Un lieu de résidence du XVII^{ème} siècle qui se développe grâce à la présence d'Henri IV au Château de Fontainebleau ;
- Le développement de la viticulture en treille sur des murs à vigne au XVIII^{ème} siècle, associée à un mode particulier de conservation du raisin au XIX^{ème} siècle ;
- La villégiature de la fin du XIX^{ème} siècle en bordure de Seine et en limite de la forêt domaniale de Fontainebleau.

1.1.2 La viticulture en treille, origine d'un patrimoine unique en son genre à Thomery.

Par la construction de 300 km de murs à vigne sur le territoire de Thomery, l'activité de viticulture à partir du XVIII^{ème} siècle minéralise le paysage.
Le mur agit comme un capteur solaire, restituant pendant la nuit la chaleur stockée le jour ; ainsi la culture de la vigne en treille sur les murs permettait au raisin de murir naturellement. Celui-ci était ensuite vendu à la clientèle de cour parisienne grâce au transport rapide par voie d'eau.

Au XIX^{ème} siècle (1830), la découverte d'un procédé de conservation en rafle fraîche (la grappe est conservée avec son sarment qui trempe dans une petite bouteille d'eau à l'abri de la lumière et du gel), permettant de conserver le raisin 3 ou 4 mois, fit la richesse de la commune, qui se traduisit dans une architecture décorée de grandes maisons paysannes qui abritent des chambres à raisin. La culture sous serre de variétés hâtives ou tardives permettra à la fin du XIX^{ème} siècle d'offrir quasiment toute l'année du raisin frais sur les tables princières.

Ce contact avec la clientèle aristocratique, à proximité de Paris et de Fontainebleau, favorise une construction classique bien ordonnée qui se retrouve dans certaines maisons, bien situées en bord de Seine.

Dès la 1ère mondialisation à l'extrême fin du XIX^{ème} siècle, la culture des raisins sous serres chauffées en Belgique, la disparition de la batellerie par flottage qui apportait une main-d'œuvre temporaire bon marché, la venue d'une usine de construction de matériel électrique dans une commune voisine qui a drainé également la main-d'œuvre, et finalement la guerre de 14-18 ont concouru au déclin de la viticulture et à la construction de belles maisons de villégiature dans un premier temps puis, à partir des années 1960, de pavillons et de lotissements issus de la division de grandes propriétés, faisant de ce paysage cultivé un véritable "palimpseste" paysager car :

- l'ordonnance des murs à vigne ne correspond pas au modèle commun du pavillon (parcelle carrée avec une habitation centrale) ;
- aux débouchés de la forêt sur le village sont construits des pavillons sans que l'entrée d'agglomération soit traitée en tant que telle.

1.1.3 L'historique de la protection

De ce paysage, il reste une grande partie de l'ensemble de murs à vigne qui réunit les différents petits hameaux de la commune. L'inscription en tant que Monument Historique de 8 hectares de murs à vigne au centre du village, le 5 mai 1993, aurait conduit à étendre une protection au titre des abords sur des secteurs pavillonnaires sans grand intérêt patrimonial.

À cette époque, il est apparu que la ZPPAUP était :

- le moyen efficace de délimiter les secteurs devant être protégés car ils accompagnaient la présence de ce monument si particulier, fait de murs à vigne ;
- un outil pédagogique permettant de comprendre et de faire comprendre la spécificité de ce patrimoine ;
- un règlement qui proposait des règles adaptées à ce type de patrimoine.

A l'époque, aucun projet de valorisation de l'espace inscrit permettant d'en garantir la conservation n'a été proposé, laissant en plusieurs endroits les murs menacés par un développement anarchique de la végétation. Toutefois, un "cahier de gestion" définissant les principes à adopter pour les travaux d'entretien a été rédigé avec le concours du STAP.

1.1.4 Une réflexion de protection à l'échelle du territoire

L'enjeu de l'aménagement urbain varie selon le caractère des différents secteurs du territoire communal. La réflexion lors de l'élaboration de la ZPPAUP a conduit à prendre en compte :

- les espaces de culture "ethnographique" avec ce paysage minéralisé où les murs à vigne encore homogènes sont à conserver ;
- les secteurs où l'empreinte des murs à vigne est très présente et où la construction est inévitable, qui appellent des règles simples de construction s'appuyant sur le respect de la trame des murs à vigne ;
- les paysages urbains des bords de Seine et les quartiers villageois qui sont à préserver en acceptant les modifications qui concourent à rendre vivants les bâtiments dès lors qu'elles sont en harmonie avec leur identité initiale ;
- des espaces de villégiature, avec le château de la Rivière comme prestigieux monument entre forêt et fleuve, le château de By avec l'atelier de Rosa Bonheur, célèbre peintre animalier de la fin du XIXème siècle aux abords de la forêt et des maisons bourgeoises dignes d'intérêt,
- le paysage des bords de Seine et la lisière de la forêt avec des espaces naturels inconstructibles,
- les différentes entrées de village, que ce soit par des routes ou des chemins forestiers,
- les espaces de pavillons entourés de jardins arborés, qui, malgré tout, gardent une grande qualité,
- les lieux dont la situation justifie une reconquête paysagère,
- les secteurs hors ZPPAUP, où le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera un outil suffisant pour :
  - protéger les murs restant en limite de propriété ;
  - garantir une qualité urbaine appropriée des espaces particuliers ou collectifs, ainsi qu'une surface suffisante d'espaces verts,
  - permettre des constructions plus novatrices en matière de développement durable.

1.2 Le site

1.2.1 Les secteurs de la ZPPAUP

1.2.2 Le "secteur ethnographique"

La volonté locale a été de donner un même niveau de protection sur un ensemble cohérent du patrimoine de viticulture, comprenant :

- Les hameaux anciens avec leur identité propre (By, les Montforts, le Village, Effondré, la Rivière) ;
- Une liaison entre ces hameaux par les murs et les vestiges de la culture de la vigne. L'exemple le plus remarquable de cette liaison est le Monument Historique des Longs Sillons ;
- La partie "clos de vigne" du domaine de la Rivière actuellement en site inscrit (paysage protégé au titre de la loi du 2 mai 1930) ;

Sur la commune, tout l'espace construit de murs à vigne n'a pas été inclus dans le secteur ethnographique. Certains endroits sont totalement construits de pavillons, les murs à vigne servant de murs de clôture. La ZPPAUP n'apporte rien de plus que le PLU à la protection de ces lieux. Certains sentiers situés dans ces zones sont néanmoins protégés par la ZPPAUP.

1.2.3 Les "secteurs naturels"

Le secteur naturel 1 correspond à l'espace naturel en bord de Seine (au fond de vallée) non construit dans la partie amont de la commune.
Le secteur naturel 2 correspond à l'espace naturel en bord de Seine peu construit.
Le secteur naturel 3 correspond au parc (hors château, dépendances et clos de vigne) du Château de la Rivière, actuellement en site inscrit.
Le secteur naturel 4 correspond aux espaces boisés (zone N du PLU) assurant la liaison entre le site classé de la forêt domaniale de Fontainebleau et le secteur ethnographique.

1.2.4 Le "secteur d'approche"

Ce secteur assure la transition entre des quartiers à forte valeur patrimoniale et les secteurs naturels des bords de Seine. La qualité architecturale est banale mais un contrôle attentif des aménagements de ce secteur permet de maîtriser son évolution, en fonction de l'intérêt des cheminements possibles du cœur du village jusqu'à la Seine.

1.2.5 Les "secteurs d'évolution"

Trois secteurs d'évolution correspondent à des lieux dont l'évolution est inéluctable de par la mutation des activités qu'ils abritent.

- Le secteur d'évolution 1 est un chantier naval en bord de Seine en abord de l'église Notre-Dame de Champagne-sur-Seine.
- Le secteur d'évolution 2 est une zone d'activité économique dans le cadre du PLU. Elle est déjà équipée d'une usine, d'un centre de maintenance du SDIS, d'un hôtel d'entreprises et d'une moyenne surface commerciale.
- Le secteur d'évolution 3 est actuellement occupé par une ancienne casse de voitures et des constructions faisant office de ferme au milieu de bois qui conduisent du hameau de By à la forêt. C'est la porte de la forêt autant qu'une entrée dans le village.

2 Diagnostic

2.1 Résumé

Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental de la commune figure en annexe 1. Les principales conclusions de ce diagnostic, établi à l'occasion de la rédaction du PADD, sont les suivantes :

Une ville entre Seine et forêt	Une ville à cheval entre plateau et vallée de la Seine Forte présence de l'eau et de la forêt
Une commune urbaine très verte	40% d'espace rural et 26% d'espace urbain ouvert Un cadre de vie naturel agréable
Un riche patrimoine naturel	Un paysage à préserver : la vallée de la Seine et la forêt Des cœurs d'îlots végétalisés et des cônes de vue à préserver
Un patrimoine bâti riche et intéressant	Un monument classé : l'église Saint-Amand Un monument inscrit : les Longs Sillons Un site inscrit : le château de la Rivière Une ZPPAUP couvrant près de la moitié de l'espace urbanisé Une mise en valeur insuffisante de ce patrimoine
Un tissu urbain complexe	Un tissu parcellaire très découpé Une trame bâtie dominée par l'habitat individuel (92 %) Des entrées de ville variées à valoriser Une urbanisation sans possibilité d'extension entre Seine et forêt
Habitat	Une répartition hétérogène des logements sur la commune Une large majorité de pavillons Un parc de logement relativement ancien, moins confortable que la moyenne départementale, à réhabiliter Un rythme soutenu de constructions nouvelles Une possibilité modérée de densification
Voirie et déplacements	Une voirie relativement sécurisée Un manque de stationnement privé dans certains quartiers Un réseau de circulations douces qui s'appuie sur un grand nombre de chemins à mieux protéger Une gare inaccessible aux transports en commun
Développement économique et social	Une surface limitée à consacrer à ces activités.

En outre, des incohérences subsistent entre les différents documents d'urbanisme, entraînant des difficultés dans l'instruction des dossiers.

2.2 Synthèse

Le diagnostic a mis en évidence les besoins de la commune en matière d'aménagement de l'espace, d'équilibre et de requalification de l'habitat, d'amélioration des circulations douces et de développement économique et social.

Par ailleurs le patrimoine naturel (espaces boisés, agricoles, milieux humides, cœurs d'îlots) étant un des atouts de la commune, il est primordial de le protéger en limitant au maximum l'impact de la croissance urbaine sur son milieu.

La valorisation de ce patrimoine demeure toutefois insuffisamment assurée par la ZPPAUP et mérite d'être améliorée, en particulier pour le secteur des Longs Sillons.

C - Les objectifs de l'AVAP

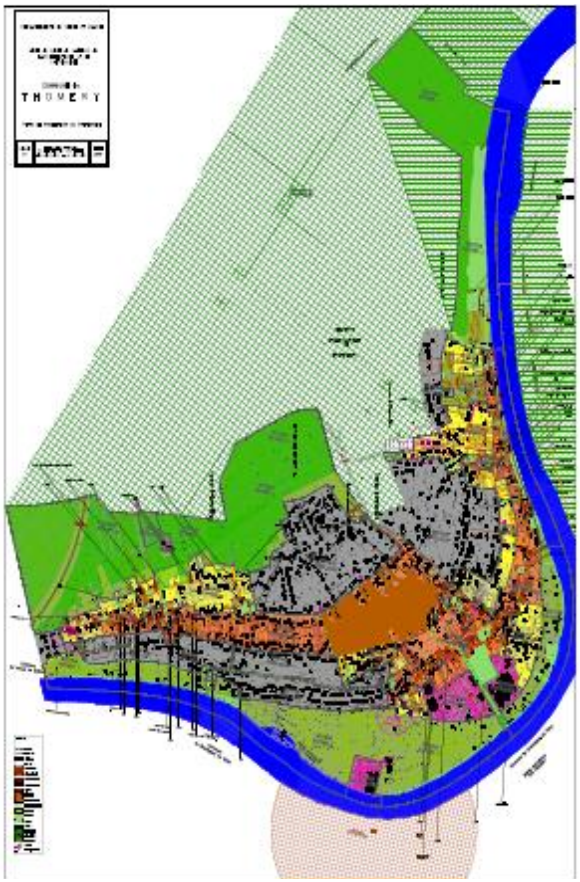
Le PADD de Thomery, approuvé en 2010, a défini les objectifs principaux à mettre en œuvre par la commune pour assurer dans tous les domaines un développement harmonieux et respectueux de l'environnement.

Les documents d'urbanisme locaux, POS et ZPPAUP dans le dispositif actuel, PLU et AVAP dans le dispositif à venir, sont un moyen essentiel de l'atteinte de ces objectifs.
C'est la raison pour laquelle la commune a entrepris simultanément la révision de ces documents de manière à en assurer la parfaite cohérence.

1 Mise en cohérence PLU / AVAP

1.1 Périmètre et sectorisation

La pertinence générale du périmètre et de la sectorisation actuelle a été confirmée. Dans un souci de simplification, c'est le zonage du PLU qui a été, lorsque nécessaire, mis en cohérence avec les secteurs de l'AVAP. Ainsi, la zone UA du PLU est entièrement couverte par l'AVAP, secteur ethnographique.



Les zonages du PLU et de l'AVAP sont résumés dans le tableau ci-dessous :

ZONE PLU	SECTEUR PLU	VOCATION	SECTEUR AVAP
UA	UAa	Centralité dense mixte habitat-commerces-équipements	Ethnographique
	UAb	Extension dense du centre-ville	Ethnographique
	UAc	Secteur dense de transition vers le pavillonnaire	Ethnographique
UC	UCa	Secteur pavillonnaire non couvert par la ZPPAUP	Non couvert par l'AVAP
	UCb	Secteur pavillonnaire relativement dense et couvert par la ZPPAUP	Ethnographique
	UCc	Secteur pavillonnaire diffus et couvert par la ZPPAUP	Approche
	UCp	Secteur du monument historique des Longs Sillons	Ethnographique
UX	UXa	Secteur dédié au chantier naval et aux activités en lien avec le fleuve	Evolution
	UXb	Secteur dédié à l'activité et au commerce	Evolution
N	Nb	Espaces boisés du massif forestier et du bord de Seine	Naturel
	Nd	Espace dédié à la création d'un nouveau cimetière	Naturel
	Ne	Espaces dédiés à la pratique sportive	Naturel
	Ns	Equipements nécessaires au franchissement du fleuve	Naturel
	Ny	Equipements nécessaires à l'exploitation de la voie ferrée	Naturel
	Nzh	Zones Humides	Naturel

1.2 Zones de constructibilité

Les implantations des constructions par rapport à leur environnement (voirie, limites séparatives…) font l'objet de prescriptions du PLU, de façon à éviter toute incohérence. Ainsi, les "bandes d'emprise" de construction dense ou diffuse, qui ne faisaient l'objet que d'un report graphique sur le plan de zonage de la ZPPAUP, ont été supprimées sur le plan de l'AVAP. La notion "d'agrandissement éclaté relié par un mur à un immeuble construit sur une bande d'emprise de construction dense" a été supprimée.

2 Objectifs de protection et de conservation du patrimoine

Ils reprennent en presque totalité ceux de la ZPPAUP :

2.1 Objectif général

L'objectif commun du PADD et de l'AVAP est de limiter l'étalement urbain en contenant l'urbanisation au plus près des limites actuelles afin de préserver la biodiversité des franges protégées entre le massif forestier et la commune de Thomery. Le développement urbain s'effectuera donc par le biais d'une densification maîtrisée afin de préserver au maximum les cœurs d'îlots.

2.2 Objectifs communs à l'ensemble des secteurs de l'AVAP

2.2.1 Objectifs patrimoniaux :

- Le bâti d'intérêt historique local (hors Monuments Historiques) : attachés à l'histoire événementielle locale, ces bâtiments sont à conserver dans l'esprit de leur histoire.
- Le bâti d'intérêt patrimonial : ces bâtiments sont à conserver car ils contribuent au caractère du village par leur qualité architecturale propre, leur intérêt ethnographique et leur situation dans les perspectives urbaines.
- Le bâti d'accompagnement : il présente, par sa volumétrie et sa continuité entre les murs de façades et les murs à vignes, un intérêt dans le patrimoine urbain du village ; les éventuelles modifications sur ce type de bâti devront conserver ces deux caractéristiques.
- Les murs à vignes protégés : conserver les murs à vigne permet de perpétuer l'expression d'une culture ethnographique de la vigne spécifique à Thomery. Ces murs prolongent les murs de façade et de pignon des bâtiments ; l'objectif est donc de conserver le lien existant entre les murs de clôture et le bâti.
- Construction de nouveaux murs : l'objectif est de préserver le paysage traditionnel de Thomery, en reconstruisant un nouveau mur à l'emplacement où un mur a disparu dans des ensembles homogènes ou pour recréer le caractère des entrées de ville.

2.2.2 Objectifs urbains :

- Les sols protégés :
  Le Plan de zonage recense des "sols protégés".
  En ce qui concerne les cours communes en sols protégés, il est recommandé l'unité du traitement de sol, dans l'objectif de conserver l'authenticité des lieux.

- Les chemins et sentiers piétonniers :
  L'objectif de la protection de ces chemins est de préserver leur 'authenticité par la protection du sol et la mise en place de mobilier urbain adapté à la "rusticité" des lieux. Ces chemins participent par ailleurs aux continuités écologiques entre la forêt de Fontainebleau et la vallée de la Seine.

2.3 Objectifs du secteur ethnographique

Le secteur ethnographique a été défini pour protéger la structure du paysage dessiné par les murs à vigne. Ce secteur s'étend sur l'ensemble du site doté de murs à vigne, hormis les lieux où une protection ne se justifie pas. Il relie les différents anciens hameaux de By à la Rivière, et les espaces de jardins clos de murs qui les réunissent.

Les deux objectifs importants de la protection sont :

- protéger les murs qui font encore partie d'un ensemble cohérent ou qui s'inscrivent comme un repère dans le paysage,
- préserver au maximum le bâti prolongé par les murs à vigne et perpétuer cette tradition dans les constructions à venir.

L'objectif est d'affirmer l'identité thomeryonne en préservant le bâti d'intérêt et en veillant à conserver l'identité de chaque quartier, héritée des anciens hameaux, tout en autorisant une évolution bien intégrée.

Le bâti d'intérêt ne pourra être démoli sauf si son état de vétusté l'impose. De même, les murs à vignes ne pourront être démolis que dans certaines conditions prescriptives mentionnées dans le règlement.

2.3.1 Objectifs architecturaux :

- Évolution des constructions sur les parcelles déjà bâties
  Sur les parcelles déjà bâties, et notamment occupées par un bâti protégé, l'évolution se conçoit :
  - En termes de restauration ou de réhabilitation :
    Les prescriptions et les recommandations, fixées par le règlement, tendent à pérenniser le caractère du patrimoine architectural.
  - En termes d'extension :
    Les prescriptions et les recommandations s'inspirent des appendices, des remises, des bâtiments de service, des retours d'aile existant dans l'architecture traditionnelle. L'objectif étant d'affirmer la continuité entre le bâti ancien et les murs à vigne, les extensions peuvent également se dissimuler par des toits terrasse derrière des "murs à vigne".
  - En termes de construction neuve :
    Les constructions neuves s'implantent sur un mur à vigne dans la mesure où des murs existent sur la parcelle.

- Construction dans la trame des murs
  Cette disposition permet une conservation de la trame des murs. Elle donne aux murs la fonction de clôture entre parcelles et permet de conserver leur aspect à certains secteurs. Elle implique :
  - d'adapter le plan type de pavillon à la largeur de la travée,
  - d'ajouter sur le pignon un enduit pelliculaire semblable à celui des murs (chaux aérienne teintée et sablon projeté au balai).

  La tuile plate, comme couverture des constructions, concourra à l'intégration du bâti dans l'environnement des murs.

  L'Architecture contemporaine a sa place dans les vieux murs à vigne de la commune. Le règlement laisse ouvert la création, expression de la culture de notre époque.

- Clôtures et portails
  L'objectif est de rechercher une continuité de paysage urbain dans les rues avec soit des grilles, soit des murs formant clôture. Les portails doivent donc être en harmonie avec ces types de clôtures :
  - Portail bois avec chaperon de protection,
  - Portail métallique sans chaperon.

- Menuiseries et ferronneries
  Les grilles en clôture, menuiseries et ferronneries d'un bâti devront être de même tonalité, l'objectif est de garder une harmonie colorée de certains quartiers, le jardin de devant devenant une "pièce extérieure" avant d'entrer dans la maison.

2.3.2 Objectifs urbains

Les entrées de ville ont été transférées du secteur ethnographique de la ZPPAUP aux secteurs d'approche de l'AVAP.

2.3.3 Objectifs paysagers :

La végétation et notamment les plantations de vigne et d'arbres fruitiers en espalier le long des murs bordant les voies témoignent de la culture fruitière de Thomery. L'objectif est de maintenir et remplacer celle-ci en cas de perte afin de reconquérir un paysage urbain où la végétation fruitière était très présente.

2.4 Objectifs des secteurs naturels

L'inscription dans l'AVAP, comme dans la ZPPAUP, de ces secteurs paysagers affirme la prise en compte du paysage naturel. Ils comprennent les franges boisées mitoyennes de la Forêt de Fontainebleau, et les bords de Seine naturels.

Ceci permet un contrôle des aménagements de toutes origines, notamment en bord de Seine.

L'objectif commun est de préserver et renforcer la biodiversité des milieux humides, des espaces boisés et des espace agricoles en rendant inconstructibles les secteurs naturels correspondant à ces espaces.

- **En secteur naturel 1,** l'objectif est de préserver la plaine agricole comme limite franche entre l'urbanisme et le paysage naturel.

- **En secteur naturel 2,** il s'agit de maintenir l'espace naturel de type villégiature et l'habitat peu dense en bord de fleuve. L'objectif est également de préserver des perspectives ouvertes en direction de la Seine, en ne reboisant pas systématiquement les bords de Seine.

- **En secteur naturel 3,** l'objectif est de maintenir le rapport entre la forêt, le Château de la Rivière et le fleuve.

- **En secteur naturel 4 et en secteur naturel 5,** il s'agit de maintenir la frange boisée limitrophe à la forêt.

Une partie du secteur ethnographique de la ZPPAUP, couvert par la zone rouge du PPRI, a été incluse dans la zone naturelle du PLU et en secteur naturel de l'AVAP. Compte tenu de sa spécificité au regard du bâti existant, l'objectif y est de maintenir l'espace naturel, de préserver les perspectives sur la Seine, et de préserver la qualité du bâti en termes de rénovation.

L'inconstructibilité des secteurs naturels est affirmée par le PLU, sauf adaptations nécessaires pour le secteur naturel en bordure de Seine déjà construit.

Le site du Château de la Rivière situé en secteur naturel 3, ouvre des perspectives sur la vallée de la Seine notamment sur le massif forestier de Fontainebleau dominant la Seine depuis le haut de la falaise et sur les terrasses basses boisées le long de la rive de la commune de Samoreau. La complémentarité des protections «site» et AVAP sur le site du Château doit guider les réflexions d'aménagement en fonction de l'enchaînement de ces vues.

Les communs, les clos à vigne et le château ont été intégrés dans le secteur naturel.
Les terrasses devant la Seine et la prairie sont considérées comme des sols protégés.
En cas d'exploitation des bois, la régénération de ceux-ci est demandée pour conserver la qualité de ces espaces.

2.5 Objectifs des secteurs d'approche

Les secteurs d'approche sont des secteurs pavillionnaires diffus, assurant la transition entre des quartiers à forte valeur patrimoniale et les secteurs naturels ou hors AVAP.

Les entrées de ville, incluses dans le secteur ethnographique de la ZPPAUP, sont maintenant incluses dans ces secteurs d'approche de l'AVAP. Ce sont des secteurs où se marque la transition entre l'espace naturel et l'espace urbain. L'objectif est d'affirmer et d'exprimer le caractère propre du village de Thomery dès ces entrées de villes. La qualification de ces espaces significatifs pour l'image de la commune pourra s'effectuer par le biais de la reconstitution de murs semblables aux murs à vigne ou de vues protégées en direction de secteurs plus typiques. Ces vues sont identifiées sur le plan de zonage par des "cônes de vues".

Une partie du secteur d'approche de la ZPPAUP, comportant notamment le supermarché, a été intégrée dans le secteur d'évolution de l'AVAP.

Les objectifs d'implantation de constructions neuves par rapport aux murs à vigne dans les secteurs d'approche sont les mêmes que ceux du secteur ethnographique. Il s'agit de garder l'articulation traditionnelle entre murs et maisons où les murs à vigne prolongent les murs extérieurs des maisons.

2.6 Objectifs des secteurs d'évolution

Lieux dont l'évolution est inéluctable de par la mutation des activités qu'ils abritent, les secteurs d'évolution ont été étendus par rapport à la ZPPAUP, pour couvrir les zones UX du PLU.

- **Le secteur d'évolution 1** correspond à la zone artisanale ; il est destiné à des activités économiques. L'architecture devra s'intégrer dans le paysage tout en respectant l'environnement.
- **Le secteur d'évolution 2** correspond au chantier naval.

Le secteur d'évolution 3 de la ZPPAUP (la "casse automobile") a été classé dans l'AVAP en secteur naturel : il est en zone N du PLU et inclus dans la forêt de protection. De plus, le site n'est plus en activité. Ce nouveau classement correspond à la reconquête du paysage entre la Forêt de Fontainebleau (site classé) et Thomery.

3 - Objectifs en matière d'économie d'énergie et de développement durable

L'objectif de la commune est d'intégrer les notions de développement durable tout en respectant le caractère particulier du village de Thomery, de son architecture autant que de ses caractéristiques paysagères.

Plusieurs dispositions générales peuvent concourir aux économies d'énergie dans le bâti neuf et la densification de l'environnement dans les cœurs d'îlots :

- favoriser des constructions compactes,
- privilégier la mitoyenneté entre les constructions neuves,
- limiter les investissements de VRD.

En outre, différents équipements innovants en matière de développement durable ou d'économie d'énergie peuvent être intégrés au bâti neuf ou ancien. Cette intégration devra se faire dans le respect du bâti d'intérêt historique et patrimonial. Afin d'éviter de le dénaturer, certains de ces aménagements sont proscrits. Sur le bâti sans intérêt architectural particulier, l'intégration de ces équipements devra également se faire dans le respect du bâti d'intérêt et de l'espace public environnant.

Isolation par l'extérieur :

Le bâti ancien présente des qualités propres quant à ses performances énergétiques. En effet les maçonneries traditionnelles ne nécessitent pas systématiquement la mise en œuvre d'un isolant rapporté. Une bonne maintenance de leur état ou la pose d'un enduit adapté suffit souvent à limiter l'effet de paroi froide.

La mise en œuvre d'isolation par l'extérieur est souvent inopportune sur le bâti ancien, dont elle modifie sensiblement l'aspect. Elle transforme notamment la proportion des ouvertures et l'aspect de surface des murs, elle gomme le décor et la modénature et détruit les échanges gazeux entre le mur et l'extérieur. De ce fait, elle n'est, dans la plupart des cas, pas adaptée au bâti d'intérêt historique et patrimonial.

Modification du vitrage

A l'instar des doubles fenêtres qui ont pu exister à Thomery (et qui existent encore pour certaines) dans l'habitat vernaculaire, la pose d'une double fenêtre intérieure ou la mise en place d'un système de survitrage intérieur monté sur un châssis ouvrant sont préconisées. Ces solutions permettent de préserver le caractère et le principe architectural du bâti.

En cas de changement de menuiserie avec double vitrage, les dormants doivent également être remplacés.

Capteurs solaires

Intégrés aux projets de constructions neuves, les capteurs solaires sont autorisés. Ils peuvent également se présenter sous forme de tuiles photovoltaïques selon les modalités réglementaires. La mise en place de tels systèmes pourra être envisagée sur l'ensemble du bâti à modénature simple ou sans intérêt architectural particulier s'ils restent non visibles depuis l'espace public. Ils peuvent en revanche être visibles en secteur naturel et d'évolution.

Aux vues de la qualité du bâti d'intérêt historique et du bâti d'intérêt patrimonial, les différents systèmes de capteurs solaires sont susceptibles de dénaturer ces ensembles ; ils sont donc interdits sur ce type de bâti.

Constructions bois

Pour préserver le caractère du secteur ethnographique et affirmer celui des secteurs d'approche, les maisons bois n'y sont autorisées que lorsqu'elles sont non-visibles de l'espace public.

Dans les secteurs naturels et le secteur d'évolution, elles sont autorisées ; dans le cas où elles sont visibles de l'espace public, le bois sera laissé au naturel, peint ou lasuré, sauf lasures ton bois.

Les constructions bois de type "fuste" (construction en rondins de bois) sont interdites dans tous les secteurs de l'AVAP.

Aérothermie

Pour préserver le caractère des différents secteurs de l'AVAP, les pompes à chaleur ne sont autorisées que si elles sont intégrées au bâti ou à un aménagement paysager. En secteur ethnographique ou en secteurs d'approche, elles ne devront pas être visibles de l'espace public.

Eoliennes

Les éoliennes ne sont autorisées qu'en secteur d'évolution, à condition d'être intégrées au bâti.

4 - Compatibilité des objectifs de l'AVAP avec ceux du PADD

Les objectifs de l'AVAP sont compatibles avec ceux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En effet, parmi les grandes orientations définies dans le PADD, certains axes de travail sont confirmés par l'AVAP :

- Maîtriser la densification du tissu urbain,
- Conforter les espaces dédiés à l'activité,
- Affirmer le cadre de vie urbain exceptionnel en mettant en valeur les spécificités du territoire,
- Prendre en compte l'environnement dans l'urbanisation.