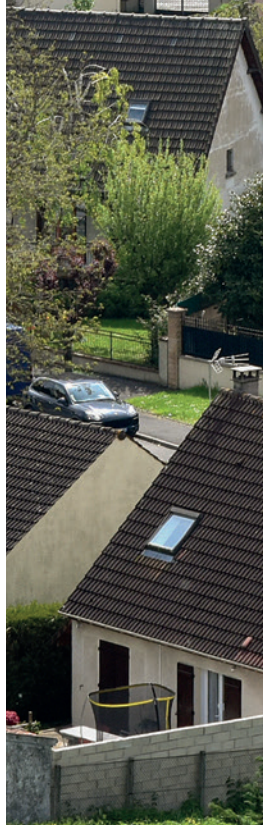


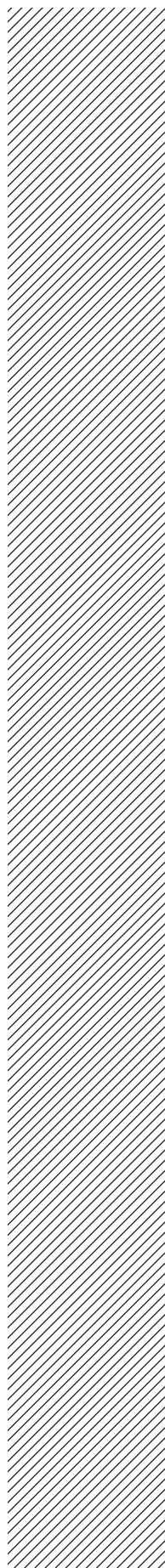
 ÉTUDE

VERS UN PARC PAVILLONNAIRE DU GRAND PARIS

MISE EN VALEUR
D'UNE MOSAÏQUE DE JARDINS INDIVIDUELS

JANVIER 2026





Directeur et directrice de la publication :

Alexandre LABASSE

Patricia PELLOUX

Étude réalisée par : **Michel DESVIGNE, Maxime CLOAREC, Florian DELON, Brent LIBENS, Valentine BONNEFOND (MDP) — Marine LINGLART (Urban-Eco) — Stéphanie JANKEL, Paul BAROIN (Apur)**

Recherches iconographiques, documentaires et d'archives :

Jean-Charles ARNAUD, Maud CHARASSON, Isabelle QUERLIER

Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**

Mise en page : **Apur**

Photo de couverture : © Apur – David Boureau

Dépôt légal : janvier 2026

www.apur.org



24P030690

Sommaire

VERS UN PARC PAVILLONNAIRE DU GRAND PARIS	5
1. Les jardins de la ville pavillonnaire	7
Les jardins occupent la moitié de la surface des parcelles dans les tissus pavillonnaires du Grand Paris	7
D'une mosaïque de jardins à un grand parc pavillonnaire renforçant les continuités écologiques et paysagères	11
2. Cinq actions pour augmenter le rôle des jardins	27
Désimperméabiliser les jardins	28
Planter des arbres	30
<i>Analyse juridique du cabinet de notaires Chevreux : À quelles conditions peut-on planter des arbres en limite de parcelles dans le Grand Paris ?</i>	34
Diversifier les strates végétales	36
Favoriser la porosité des limites	40
Faciliter l'infiltration des eaux pluviales	42
CONCLUSION	45



Représentation des tissus pavillonnaires du Grand Paris si le nombre d'arbres plantés augmentait

VERS UN PARC PAVILLONNAIRE DU GRAND PARIS

La ville pavillonnaire dans le Grand Paris présente un fort potentiel pour l'adaptation de la ville au changement climatique. C'est aussi une des réponses au besoin de nature exprimé par les habitants et renforcé depuis la crise sanitaire du Covid.

Habitat préféré des Français, les pavillons dans le Grand Paris présentent des spécificités : les parcelles sont plutôt petites et souvent situées dans une relative proximité aux centres-villes, commerces et transports en commun. Une étude publiée par l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) en juin 2023 a apporté une meilleure connaissance des tissus pavillonnaires dans la métropole du Grand Paris pour mieux apprécier et conserver leurs qualités mais aussi leur nécessaire adaptation face aux changements climatiques, économiques et sociaux auxquels la métropole est confrontée depuis près de 20 ans. L'étude a notamment mis en lumière les transformations en cours de ces tissus pavillonnaires sous la pression la pression foncière, qui font progressivement reculer l'emprise des jardins.

Les 416 500 jardins des tissus pavillonnaires du Grand Paris incarnent une diversité de situations en fonction de la géologie, des sols et de la topographie, de la géographie, de la préexistence de massifs forestiers mais aussi de la taille des parcelles et de leur taux de végétation actuel.

Cette collection de jardins est un élément clé de la trame verte et bleue du Grand Paris. Les surfaces végétales des jardins pavillonnaires représentent 7 000 hectares au total, soit 1/5 de la végétation de la métropole. Les jardins des tissus pavillonnaires du Grand Paris couvrent au total 10 700 hectares, soit une surface équivalente à 5 fois celle du Bois de Vincennes par exemple. Il est, par conséquent, intéressant de réfléchir aux actions à mener pour aller vers la notion imagée de grand parc pavillonnaire.

L'enjeu pour la métropole du Grand Paris est l'augmentation des espaces de nature en ville et la consolidation des continuités écologiques et paysagères métropolitaines, en complément de la création des espaces verts publics (parcs urbains, jardins, squares, promenades), par la mobilisation de la ressource que représentent les 416 500 jardins des quartiers pavillonnaires. Cela suppose d'inciter les habitants à changer en partie leurs pratiques de plantation et d'aménagement dans les jardins pour retrouver des qualités de fraîcheur, d'ombrage, de biodiversité et des conditions favorables à la présence de la petite faune des villes. Cela signifie notamment faire reculer l'espace occupé par les pelouses dont les qualités écologiques sont faibles, au profit de plus d'arbres et d'arbustes.

Les données utilisées dans cette étude proviennent notamment du Géoportail France, de l'open data de l'Apur et des échanges entre l'agence Michel Desvigne Paysagiste, Urban-Eco et l'Apur.

*Les jardins des
tissus pavillonnaires
du Grand Paris
couvrent au total
10 700 hectares,
soit une surface
équivalente à 5 fois
celle du Bois de
Vincennes.*



1. Les jardins de la ville pavillonnaire

Les jardins occupent la moitié de la surface des parcelles dans les tissus pavillonnaires du Grand Paris

Historiquement liés à une phase d'expansion de la ville, les tissus pavillonnaires de la métropole occupent aujourd'hui presque un cinquième de la surface de la métropole (14 700 hectares).

Les premiers pavillons, bâtis entre 1850 et 1914 surtout dans l'ancien département de la Seine et, au-delà dans quelques grands lotissements, représentent 15 % du parc actuel. Un tiers (33 %) a été construit entre les deux guerres, première période du développement rapide de la banlieue. Un autre tiers (30 %) accompagne l'extension urbaine entre 1945 et 1980. Les plus récents fabriqués entre 1980 et 2000 s'installent encore plus loin en grande couronne (13 %) tout comme ceux construits depuis 2000 (8 %).

Les 416 500 pavillons du Grand Paris représentent 12 % du nombre total de logements et logent **1,16 million d'habitants, soit 17 % des Grand Parisiens.**

Modèles urbains peu denses, ils consomment beaucoup d'espace, mais la végétation y occupe une place importante. La taille moyenne des parcelles pavillonnaires du Grand Paris est de 365 m² et 48 % de la surface des parcelles en moyenne est occupée par la végétation.

Les secteurs pavillonnaires du Grand Paris présentent aussi la spécificité, comparativement à d'autres espaces périurbains français, d'être pour nombre d'entre eux des quartiers plutôt proches des transports. 58 % des pavillons sont à moins de 15 minutes de marche d'une gare de RER, métro, train ou tramway et cette accessibilité sera renforcée avec la mise en service progressive des 68 gares du Grand Paris Express, comme c'est déjà le cas depuis juin 2024 le long de l'extension sud de la ligne 14. Cette relative proximité aux transports et aux centres-villes entraîne une moindre dépendance à l'automobile. Ainsi bien que 86 % des ménages vivant dans une maison possèdent une voiture, mais ils ne sont que 49 % à l'utiliser pour aller travailler (contre 23 % pour les ménages en appartement).

Au sein des tissus pavillonnaires du Grand Paris, deux grandes familles héritées de leur mode de formation coexistent encore aujourd'hui.

La première issue du parcellaire agricole s'est formée progressivement sur des terres maraîchères et des vergers par édification d'une maison sur un terrain qui, souvent, continue d'être cultivé ou jardiné. Elle produit des parcelles en lanière ou étroites et profondes (37 %). La seconde obtenue par un découpage planifié de terrains crée des lots tous semblables, destinés à des habitations. Elle se traduit par des parcelles carrées ou rectangulaires (46 %) dont la moitié est végétalisée en moyenne.

Cette végétation, qui relève essentiellement de l'espace privé, est, à l'heure des défis climatiques, l'atout majeur de ces tissus tant pour la métropole que pour ses résidents.

Les jardins des pavillons du Grand Paris occupent 7 000 hectares et contribuent grandement à la présence de la végétation dans la métropole. Il s'agit d'espaces de végétation privés, majoritairement de jardins d'agrément même si la présence de potagers n'est pas rare. La qualité de la végétation y est relativement inégale, celle des arbres de haute tige limitée. Le plus souvent, la pelouse occupe la part la plus grande part du jardin. Ces surfaces végétales sont très pauvres écologiquement.

En lien avec la forme des parcelles et l'implantation des pavillons, il existe deux grands types de jardins. Dans le cas des parcelles en lanière, le jardin se trouve à l'arrière de la parcelle. Dans le cas des parcelles rectangle, le jardin est souvent morcelé et prend place autour de la maison créant un espace à l'avant côté rue et un espace souvent plus grand à l'arrière.

Dans une étude publiée en juin 2023, l'Apur avait décrit les mutations en cours dans les tissus pavillonnaires de la métropole. D'une part, 9 logements sur 10 créés ces 15 dernières années dans les tissus pavillonnaires sont des logements collectifs, sous la forme de petits immeubles de moins de 10 logements, ce qui provoque dans ces cas-là une réduction des surfaces des jardins.

D'autre part, plusieurs évolutions sociales et sociétales vont dans le sens d'une réduction de l'espace du jardin : une augmentation de l'emprise du pavillon sur la parcelle, l'aménagement de terrasses imperméables et allées gravillonnées, etc.

Ces évolutions expliquent en partie une tendance à l'appauvrissement des surfaces végétalisées et la diminution du nombre d'arbres dans les jardins de la métropole.

OCCUPATION TYPE D'UNE PARCELLE PAVILLONNAIRE DANS LA MÉTROPOLÉ DU GRAND PARIS

Taille moyenne des parcelles : 365 m²

- emprise au sol des bâtiments : 27 % = 99 m²
- surface non bâtie : 73 % de la parcelle = 266 m²

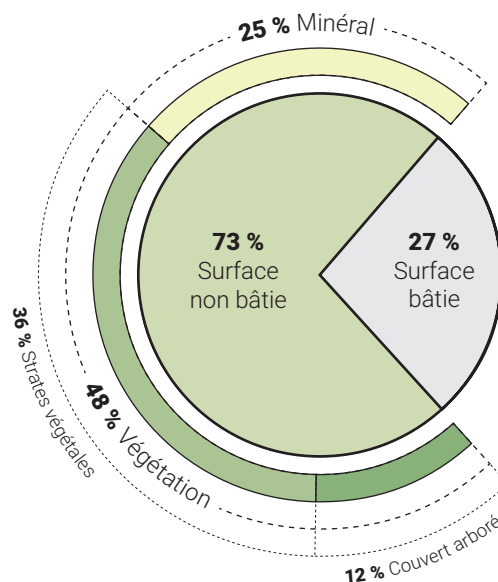
14 % de parcelles avec des espaces non-bâti inférieurs à 50 % de la surface totale de la parcelle.

Les **espaces non bâtis** se répartissent entre des :

- surfaces minérales : 25 % de la parcelle = 91 m²
- surfaces de végétation : 48 % de la parcelle = 175 m²

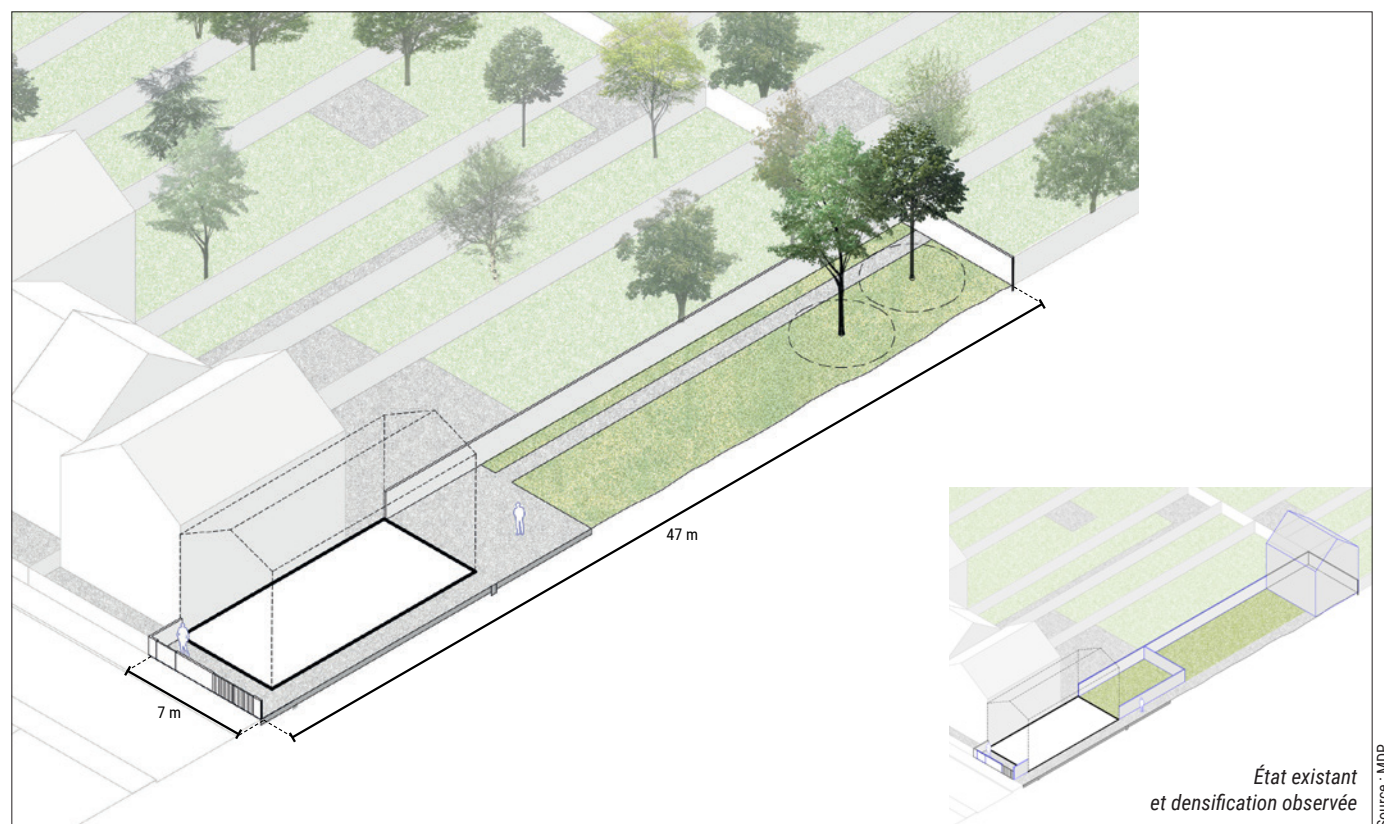
Parmi les surfaces de végétation, le couvert arboré (la canopée) représente : 12 % de la parcelle = 44 m², soit 16,5 % de la surface non bâtie et 25 % de la surface végétale.

Ce couvert arboré est composé en moyenne de 2,2 arbres de petit développement par parcelle.

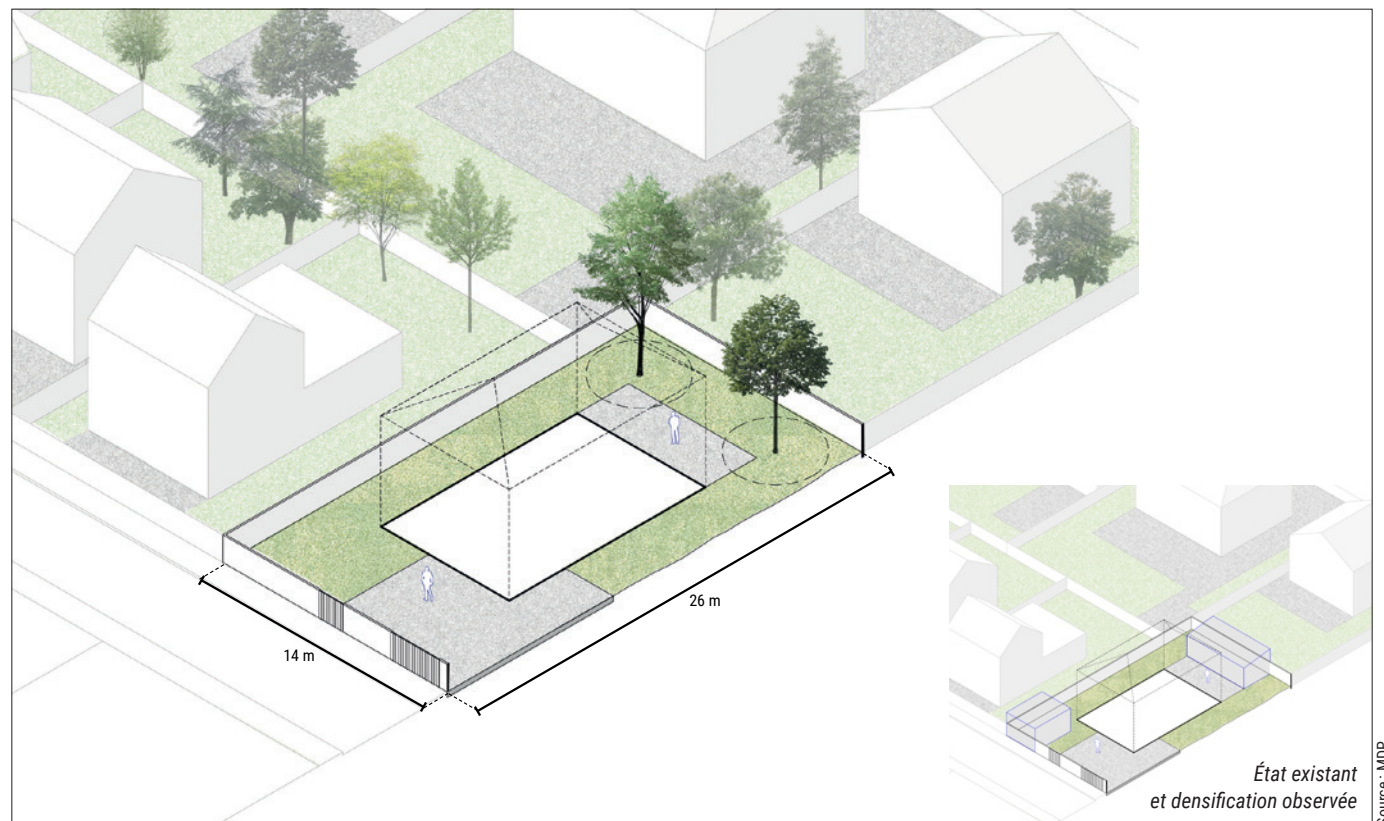


DEUX FORMES DE PARCELLES DOMINANTES DANS LES TISSUS PAVILLONNAIRES

Parcelle en lanière



Parcelle rectangulaire



LES JARDINS DES PAVILLONS DU GRAND PARIS, PRINCIPAUX CONSTATS



Les surfaces minérales (parkings, terrasses, chemins, etc.) occupent un quart des parcelles pavillonnaires.



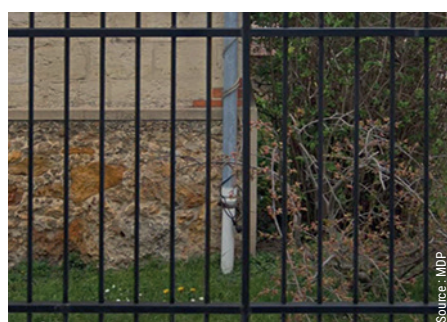
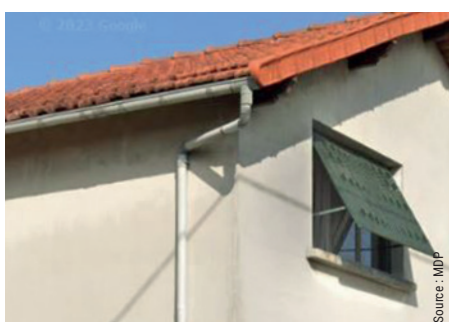
Les jardins sont peu plantés d'arbres. Et les arbres présents sont très souvent des arbres de petit développement.



Les pelouses occupent la majorité des surfaces végétales. Ces surfaces végétales sont très pauvres écologiquement.



La très grande majorité des jardins est entourée de haies monospécifiques. Souvent, des clôtures opaques et/ou des murs forment une limite stricte avec la rue.



La majorité des eaux pluviales des toitures sont envoyées vers le réseau d'égout.

D'une mosaïque de jardins à un grand parc pavillonnaire renforçant les continuités écologiques et paysagères

Par comparaison avec les autres tissus urbains de la ville dense, les tissus pavillonnaires ont une plus forte contribution au rafraîchissement l'été. Ils présentent ainsi un potentiel d'adaptation important face au changement climatique, notamment grâce à la présence des jardins. C'est pourquoi il est crucial d'encourager les habitants à adapter leurs jardins et lutter contre les îlots de chaleur urbains et, par là même, améliorer les conditions de vie en ville.

Les tissus pavillonnaires du Grand Paris représentent un fort potentiel en termes de développement des surfaces végétales. Ils couvrent 18 % du territoire métropolitain (14 700 ha), dont 7 000 hectares sont des surfaces végétales et 3 700 hectares sont des surfaces aujourd'hui non bâties qui pourraient potentiellement être plantées et végétalisées.

Les tissus pavillonnaires du Grand Paris représentent un fort potentiel de pleine terre.

La très grande majorité des jardins du pavillonnaire sont en pleine terre. Les sous-sols y sont peu ou pas encombrés. C'est une situation relativement rare dans une métropole dense comme le Grand Paris, où les sols sont largement anthropisés, représente un véritable atout. La présence de pleine terre permet un développement optimal du système racinaire et favorise

la croissance de la végétation et des arbres. De plus, elle contribue à une gestion vertueuse des eaux pluviales, en facilitant leur infiltration et en participant à la recharge des nappes phréatiques.

Pour autant dans les tissus pavillonnaires, **la qualité du sol est variable**, souvent tassée et de qualité moyenne, manquant de matière organique. Bien que ces quartiers aient souvent été construits sur d'anciennes terres agricoles, le sol y est peu vivant, avec une faible présence de lombrics et d'autres organismes essentiels à la santé du sol. Les résidus de **pesticides** sont également souvent observés.

Dans presque tout le Grand Paris, le sol est ainsi **un technosol**, c'est-à-dire un sol modifié ou créé par l'activité humaine. Aujourd'hui, ce terme désigne les pratiques visant à créer des sols fertiles à partir de matériaux recyclés, dans une logique de génie écologique. Littéralement, il s'agit de « fabriquer du sol » et de lui redonner ses fonctions essentielles : infiltration de l'eau, support de biodiversité, stockage du carbone, valeur agronomique, etc.

Les 7 000 hectares de végétation des jardins pavillonnaires sont **émiétés au sein de 416 500 parcelles**. À l'échelle de la métropole (81 400 hectares), elles ne forment pas un continuum et sont rarement connectées

aux grands espaces verts publics, aux rivières et aux grands espaces naturels métropolitains. Mais, à une échelle plus réduite, à l'échelle d'un quartier ou de quelques rues, les parcelles pavillonnaires sont contiguës et peuvent être **pensées pour augmenter le service qu'elles rendent aux habitants de la métropole et incarner un « parc métropolitain »**. Aujourd'hui la couverture arborée moyenne dans les parcelles pavillonnaires s'étend sur 1 825 hectares, ce qui représente près de deux fois la surface du Bois de Vincennes.

Dans le cas de la Métropole du Grand Paris, 5 grandes transformations pourraient être encouragées par les documents de planification et d'urbanisme, tout en s'appuyant sur les usages actuels des habitants des pavillons :

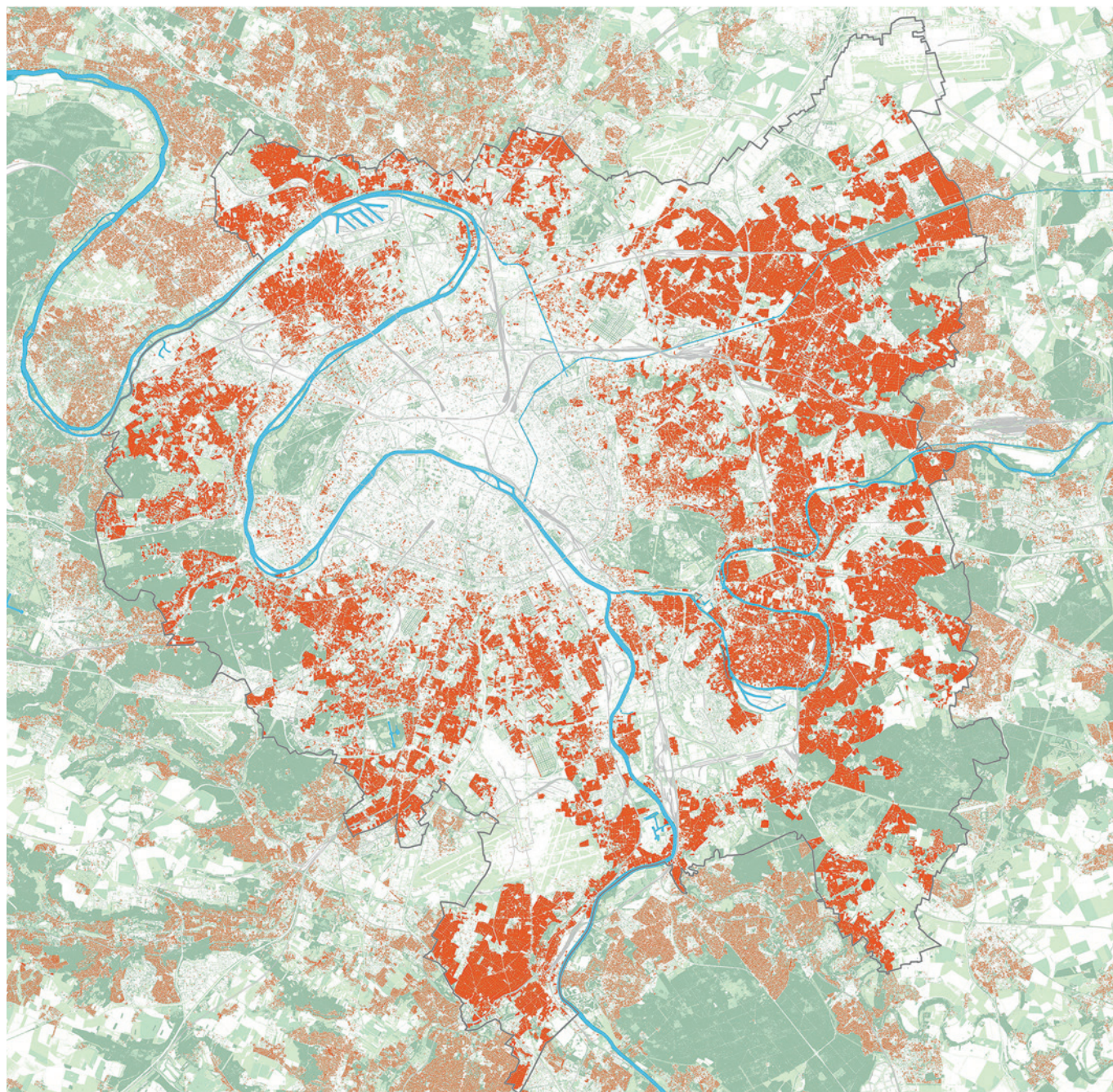
- désimperméabiliser les jardins et favoriser les revêtements de sols perméables ;
- planter des arbres et augmenter l'indice de canopée ;
- augmenter et diversifier les strates végétales pour renforcer la biodiversité,
- favoriser la porosité des limites pour augmenter le nombre d'arbres et d'arbustes par parcelle et permettre le passage de la petite faune ;
- faciliter l'infiltration des eaux pluviales localement pour économiser la ressource en eau.

Les tissus pavillonnaires

Les tissus pavillonnaires couvrent 18 % de la surface de la métropole (14 600 hectares) et représentent 44 % du foncier dédié à l'habitat. Dans certaines villes, les pavillons tiennent une place très importante. À Montfermeil (60 %) ou Sucy-en-Brie ou au Trem-

blay-en-France (50 %) ils représentent plus de la majorité des logements de la commune. Ailleurs, des nappes pavillonnaires, parfois de plusieurs hectares, peuvent occuper la majeure partie du territoire communal, comme à Saint-Maur-des-Fossés ou à Savigny-sur-Orge.

Dans d'autres cas, les pavillons s'inscrivent dans des tissus urbains denses et continus ou des centres-villes comme à Pantin, Montreuil, Asnières-sur-Seine ou Alfortville ou côtoient des grands ensembles d'habitat collectif et des zones d'activités comme au Blanc-Mesnil ou à Gennevilliers.



LES TISSUS PAVILLONNAIRES

■ Logement individuel

Sources : Apur, Photo proche infrarouge - MNE - MNT - © IGN 2021 / © Apur

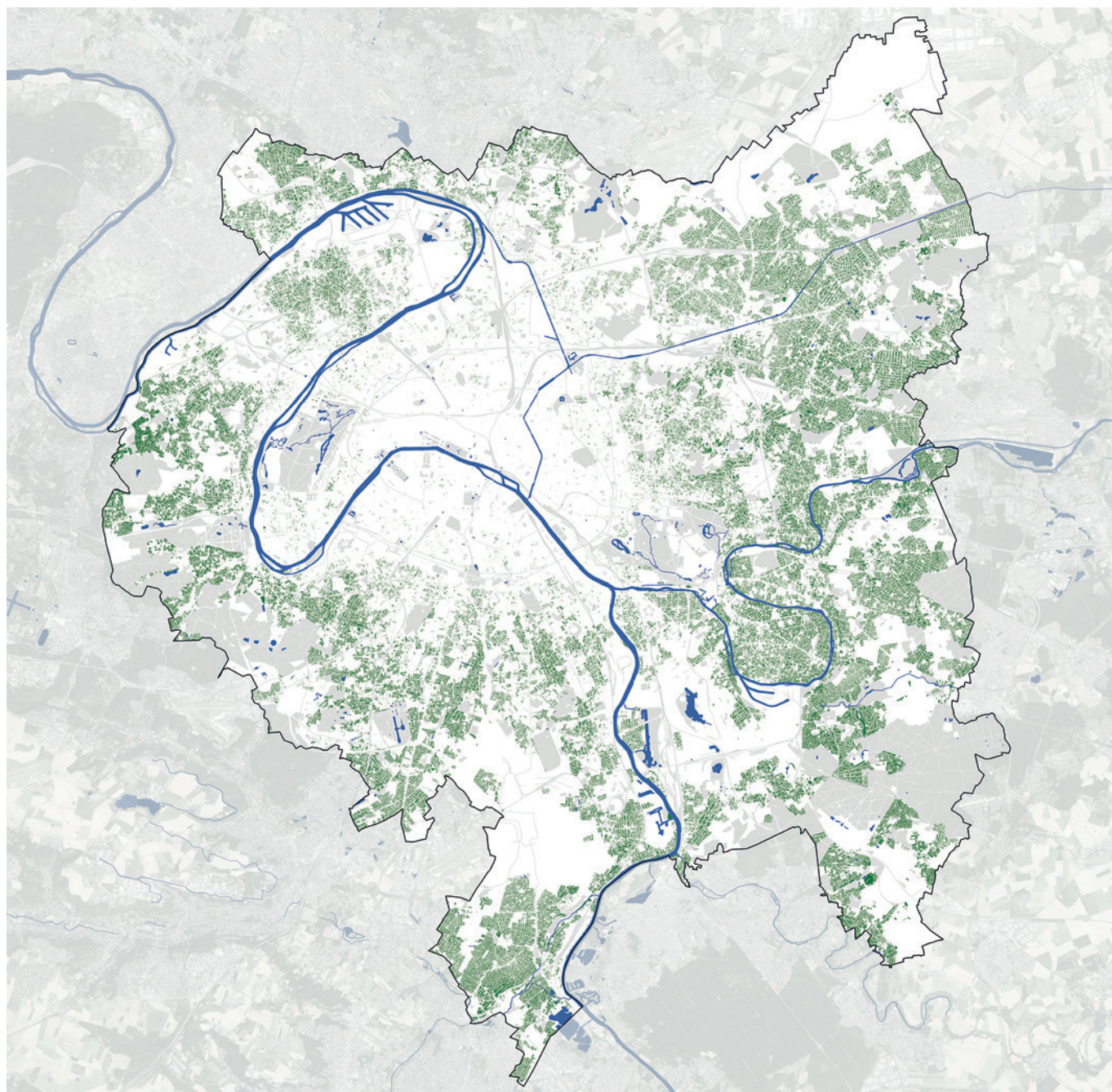
La végétation des tissus pavillonnaires

La répartition des boisements entre l'Ouest et l'Est présente, depuis longtemps (probablement depuis le Moyen Âge et attestée dès le 18^e s., cf. cartes de Cassini) une configuration très contrastée, aux conséquences notables sur la biodiversité.

À l'Est, au Nord et au Sud : la Plaine de France, le plateau de Brie et le plateau de Longboyau offrent des paysages largement ouverts, avec de rares boisements disséminés. À plus de 30 km de Paris, subsistent quelques boisements relictuels, tels que ceux du massif de l'Aulnoye, des buttes du Parisis, de la butte Pinson,

jusqu'à la forêt de Montmorency au nord et la forêt de Notre-Dame au sud. Ces espaces jouent un rôle important de refuge pour la faune, mais leur fragmentation rend la biodiversité plus vulnérable.

Cette situation à l'échelle du grand territoire se retrouve en partie dans celles des parcelles pavillonnaires, même si la



LA VÉGÉTATION DES TISSUS PAVILLONNAIRES

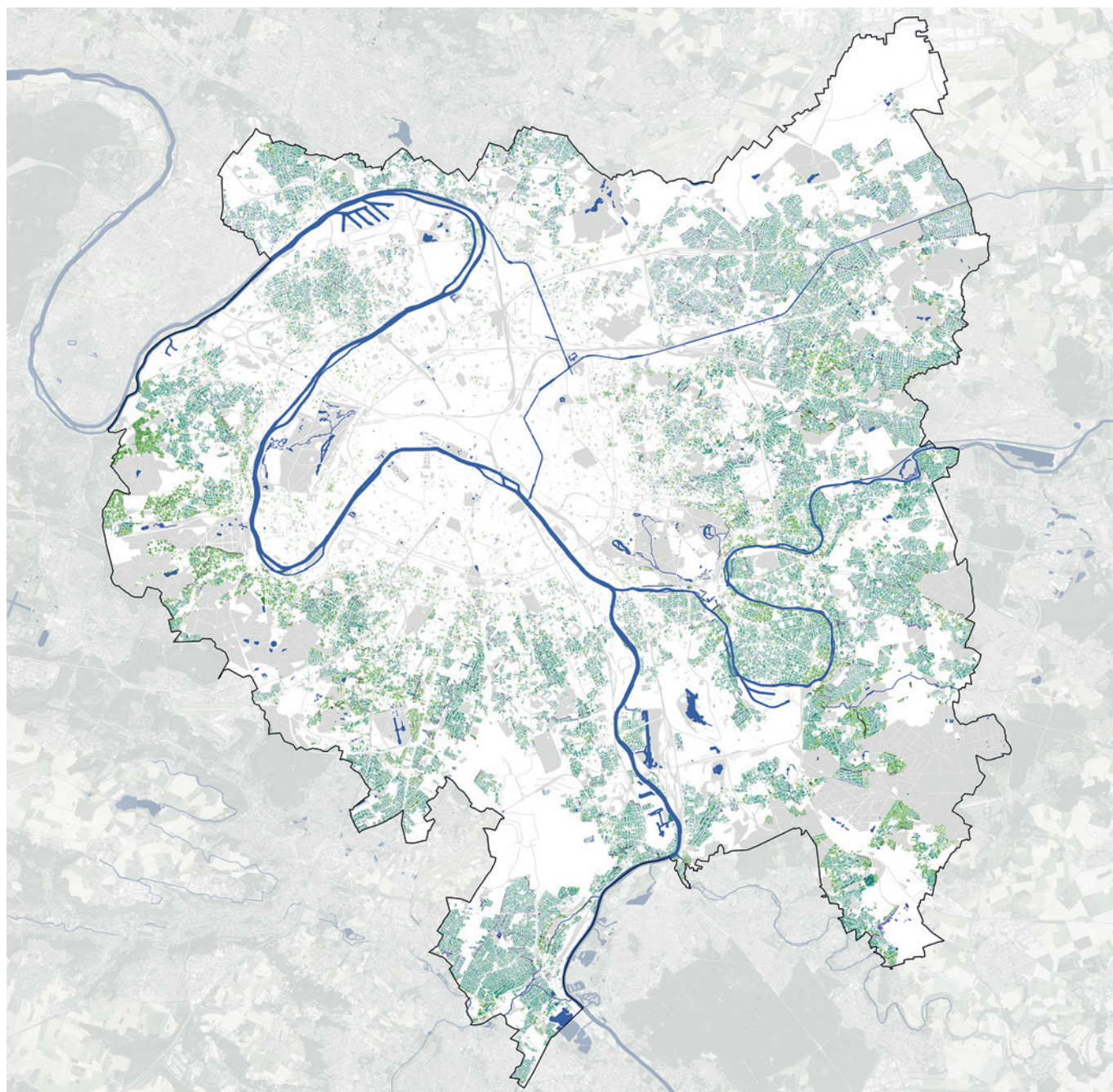
■ Végétation privée des pavillonnaires

Source : MDP - janvier 2025 / © Apur

situation composite est la plus répandue. Il s'agit souvent d'une pelouse avec des arbres sans strate intermédiaire. Les espaces boisés, peu nombreux, offrent un contraste dans leur répartition Est-Ouest. À l'Ouest, les massifs boisés forment un ensemble plus continu, s'étendant de la forêt de Saint-Germain-en-Laye à Marly-le-Roi, en passant par

Malmaison et la forêt de Fausses-Reposes. Ce croissant forestier dense constitue une trame verte d'envergure, favorisant la circulation des espèces et la préservation d'une biodiversité riche et stable. La continuité écologique y est globalement mieux assurée qu'à l'est. Ce contraste de répartition trouve en partie son origine dans la structure géomorphologique du

territoire : les reliefs plus marqués et les sols plus humides et moins propices aux grandes cultures à l'Ouest ont limité l'extension agricole. À cela s'ajoute l'histoire des défrichements, plus anciens et plus étendus à l'Est, alors que certaines forêts de l'Ouest ont été conservées, notamment pour les besoins de la chasse et de la production de bois.



CLASSIFICATION DE LA VÉGÉTATION PAVILLONNAIRE

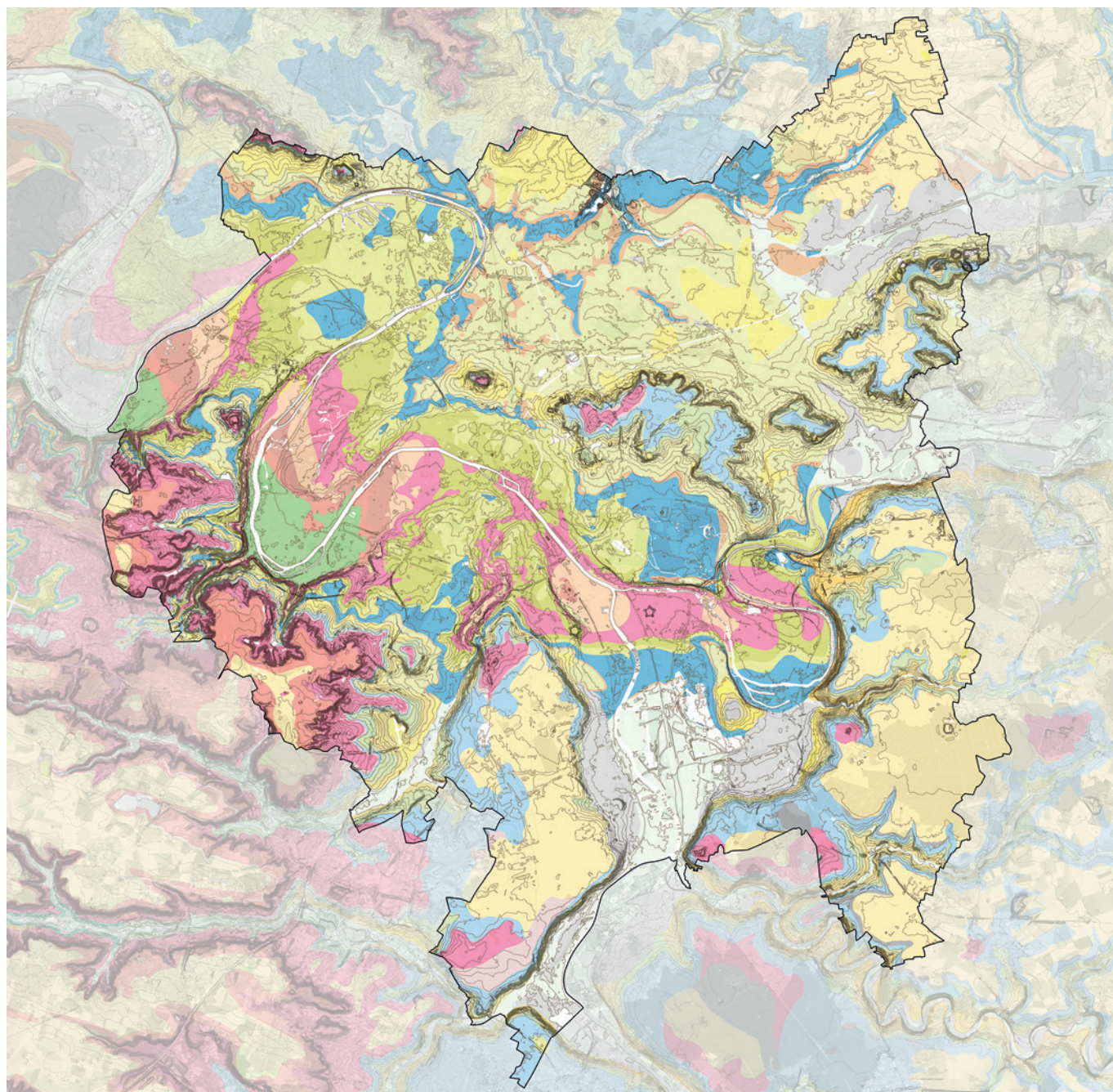
Boisé Composite : bien souvent une pelouse avec arbres sans strate intermédiaire Ouvert

Source : MDP à partir des données URBAN-ECO - janvier 2025 / © Apur

La topographie

Les caractéristiques des sols (type, pH, structure) et la qualité des substrats influencent largement la végétation des jardins du Grand Paris. La pente et l'exposition déterminent la manière dont un jardin est orienté et l'ensoleillement

qu'il reçoit, influençant directement la croissance des plantes. La géographie détermine l'appartenance à de grandes entités paysagères (vallées, plateaux, plaines, coteaux, buttes) et la disponibilité en eau (présence et profondeur de la nappe notamment).



GÉOLOGIE / TOPOGRAPHIE

Colluvions polygéniques	Marnes à huîtres et Argile à Corbules	Masses et marnes du gypse	Calcaire de Saint-Ouen	Marnes et caillasses	Calcaire grumeleux
Limon des plateaux	Calcaire de Brie	Marnes ludiennes	Calcaires lagunaires bartoniens	Calcaires grossier à glauconie	Craie blanche à silex
Alluvions anciennes	Calcaire de Sannois et Argile verte	Calcaire de Champigny	Sables de Beauchamp	Fausses glaises	Zones en pente (>10 %)
Argile à meulière	Argile verte	Marnes à Pholadomya ludensis	Calcaires de Champigny, de Château-Landon	Argile plastique, sables et grès	Courbes de niveau (5 m)
Sables de Fontainebleau	Marnes supragypseuses	Sables de Monceau	Calcaires marins indifférenciés	Conglomérat de Meudon	

Source : BRGM, cartes géologiques - 2004 / © Apur

CINQ GRANDS TYPES DE SOLS PRÉSENTS DANS LE GRAND PARIS

1 LES LUVISOLS

Ce sont des sols profonds, généralement de plus de 50 cm, caractérisés par un horizon de lessivage marqué en surface (perte de particules fines) et un horizon d'accumulation en profondeur, riche en argiles et matière organique. Cette structure leur confère une bonne fertilité, bien adaptée à l'agriculture. Toutefois, ils présentent des problèmes de drainage en hiver (excès d'eau), et une décarbonatation de surface entraîne une faible disponibilité en calcium (Ca^{2+}).

Présents aux confins de la métropole : au nord est dans les territoires de Paris Terres d'Envol, au sud à Grand Paris Sud Est Avenir et dans la pointe sud de Grand Orly Seine Bièvre.

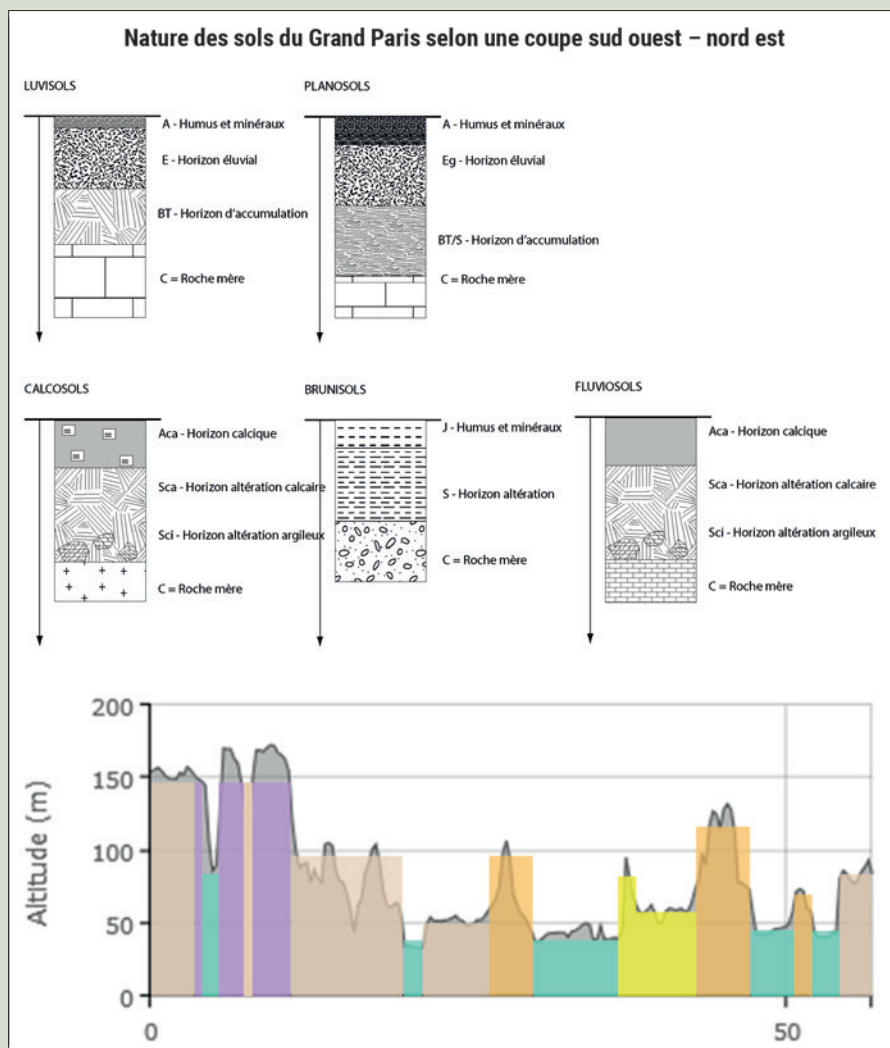
2 LES PLANOSOLS

Ils présentent une différenciation nette entre deux horizons. En surface, le sol est plus léger et drainant, de texture sablo-limono-argileuse, tandis qu'en profondeur, on trouve une couche argileuse très peu perméable. Cette configuration provoque un engorgement d'eau en profondeur, surtout en période humide. Le sol contient un humus de type mull, bien décomposé, favorable à la vie microbienne.

Ces types de sols sont surtout présents à l'ouest de la métropole dans des secteurs de Grand Paris Sud Ouest et de Vallée sud Grand Paris.

3 LES CALCOSOLS

Les calcosols sont des sols développés sur matériaux calcaires, avec un pH élevé tout au long du profil. Ils sont en général moyennement épais, argileux et caillouteux, mais relativement perméables. En surface, ils présentent un horizon pauvre en humus et peu ou pas carbonaté. Ce type de sol est souvent utilisé pour des cultures adaptées aux milieux calcaires, comme la vigne ou l'olivier.



Ces sols sont présents en différents endroits de la métropole du Grand Paris, entre la Seine et la Marne à Grand Paris Sud Est Avenir et Grand Orly Seine Bièvre et dans la boucle nord de la Seine dans le territoire du même nom.

4 LES BRUNISOLS

Ce sont des sols bien développés, épais, reposant sur un matériau peu ou non calcaire. Ce matériau libère du fer et des argiles fines, ce qui permet la formation d'un horizon structuré, au pH neutre. En surface, on trouve souvent une épaisse couche d'humus, ce qui rend ces sols très fertiles et bien pourvus en eau. Ils sont fréquents sous les forêts et conviennent aussi aux cultures intensives.

Ces types de sols sont peu présents dans la métropole, sauf de manière résiduelle dans Grand Paris Grand Est et Grand Paris sud Est Avenir.

5 LES FLUVIOSOLS

Ils sont formés à partir de dépôts alluviaux laissés par les rivières. Ils sont composés de limons et d'argiles, parfois mêlés à des éléments plus grossiers. Ces sols peuvent être temporairement inondés et présenter des horizons réductiques, caractéristiques des milieux humides. Leur fertilité dépend fortement de la gestion de l'eau.

Ces types de sols sont présents dans tous les territoires traversés par la Seine et la Marne ainsi qu'au nord de la métropole, à Terres d'Envol et Plaine Commune sur les traces de la Vieille Mer.

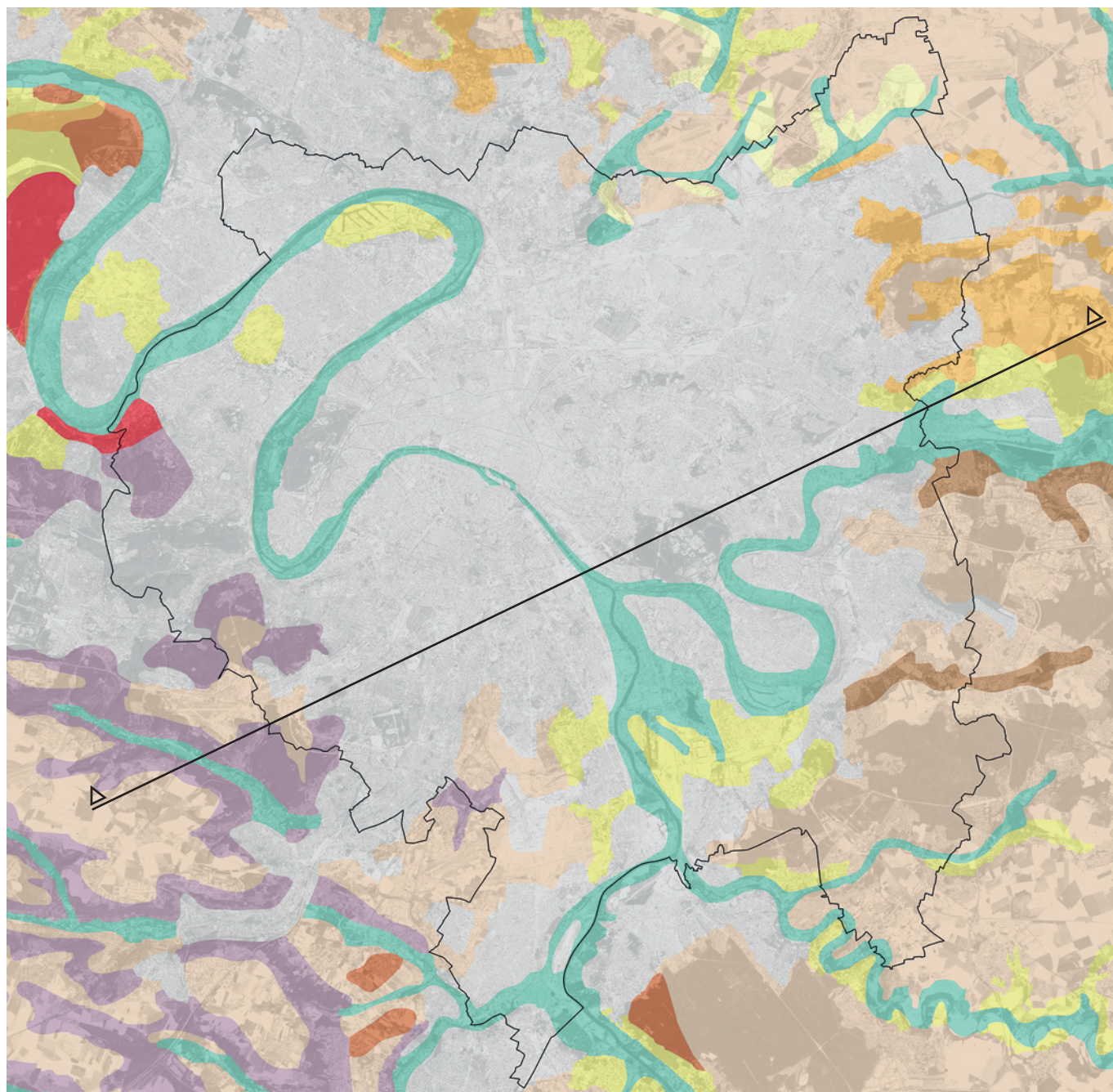
Les sols

Le sol est la partie superficielle de la croûte terrestre composée par les roches mères en place, des dépôts alluvionnaires ou colluvionnaires anciens. Ils ont une profondeur de quelques centimètres à plus d'un mètre et se forment sur le très long terme par altération du sous-sol et l'influence du climat et de la végétation.

Cinq grands types de sols sont identifiables dans le Grand Paris (cf. encadré page ci-contre). Ils peuvent présenter des variantes en fonction des substrats de roche mère, de leur topographie, du pendage des couches, de leur âge, leur érosion... Ils témoignent d'une partie de la diversité pédologique et donc du support possible pour la végétation, entre

les zones de vallées (Seine-et-Marne), de plaine, de plateaux, les buttes et les zones très artificialisées.

Sur la plus grande part de la métropole, le sol a été modifié ou créé par l'activité humaine.



LES SOLS

Luvisols Planosols Calcisols / calcosols Brunisols Fluviosols Sol modifié ou créé par l'activité humaine

Source : MDP à partir des données URBAN-ECO - mai 2025 / © Apur

UNE VÉGÉTATION DIFFÉRENTE SELON LES SITUATIONS GÉOGRAPHIQUES

1 LES VALLÉES

Les larges vallées de la Seine et de la Marne se caractérisent par des variations importantes de sols, en termes de disponibilité en eau, de richesse en matière organique et de présence d'argile. Elles ont permis l'implantation de végétations alluviales différenciées, étroitement liées à la morphologie des berges (souvent artificialisées) et aux annexes hydrauliques, localement riches en biodiversité. Un bon exemple de cette richesse écologique se trouve autour de Saint-Maur-des-Fossés, le long de la Marne.

La végétation de ces vallées se compose notamment de **boisements alluviaux** qui accueillent des essences de feuillus hygrophiles, parmi lesquelles on trouve les peupliers noir, blanc ou tremble, l'aulne glutineux, le bouleau, ainsi que des formations plus diversifiées comme les saulaies ou les chênaies-frênaies, dominées par le chêne sessile et le frêne commun.

À ces boisements s'ajoutent **des mégaphorbiaies**, qui se développent sur des sols argilo-limoneux riches. Ces milieux sont caractérisés par de grandes herbacées à larges feuilles.

On y trouve également **des roselières et cariçaies**, formations denses composées d'hélophytes de grande taille (1 à 2,5 m). Enfin, **les prairies humides**, soumises à des pratiques extensives (fauche, pâture ou gyrobroyage), se développent sur des sols plus ou moins riches. Elles sont dominées par des *Poacées*, notamment *Molinia caerulea*, *Succisa pratensis*, *Agrostis stolonifera* et *Cardamine pratensis*.

2 LES PLATEAUX ET LES PLAINES

Les plateaux jouent un rôle important dans le fonctionnement écologique du territoire, en assurant des continuités potentielles fortes pour la faune, notamment à travers les lisières boisées, les friches, les haies et les milieux semi-naturels.

Bien que fortement marqués par l'agriculture intensive, les plateaux du Grand Pa-

ris conservent une mosaïque de milieux d'intérêt écologique. On y trouve notamment des forêts de chênaie-charmaie, sur sols non acidophiles, caractérisées par un sous-bois relativement dense composé d'espèces telles que le houx (*Ilex aquifolium*), la fougère mâle (*Dryopteris filixmas*) ou encore le lierre (*Hedera helix*). Ces forêts se complètent par des boisements sur sols peu engorgés, accueillant des essences variées comme l'érable, le charme, le frêne, le chêne, le tilleul ou l'orme, accompagnées en strate basse par le chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*), la fougère aigle (*Pteridium aquilinum*) et d'autres espèces forestières typiques.

Les mares, souvent relictuelles ou issues de l'activité agricole passée, constituent des points d'eau stagnante favorables à une végétation aquatique spécifique. Elles peuvent abriter des herbiers plus ou moins stratifiés, composés de plantes comme les lentilles d'eau (*Lemna spp.*), les utriculaires (*Utricularia spp.*) ou le cératophylle (*Ceratophyllum spp.*). Ces milieux jouent un rôle essentiel pour les amphibiens, les libellules et une flore spécialisée.

Les cultures et friches participent également à la diversité écologique du plateau. Les friches accueillent des végétations rases et ouvertes, dominées par des espèces annuelles, souvent nitrophiles, telles que les mauves (*Malva spp.*), les chénopodes (*Chenopodium spp.*), l'orge queue de rat (*Hordeum murinum*), l'amaranthe (*Amaranthus spp.*) ou les lamiers (*Lamium spp.*). Ces formations sont précieuses pour la faune pionnière, les insectes et certains oiseaux.

Enfin, **les prairies de fauche**, de type arrhénatéraie, se distinguent par une végétation haute et dense dominée par l'avoine élevée (*Arrhenatherum elatius*). Ces prairies, peu fréquentes dans un contexte de forte artificialisation, abritent une flore variée et constituent un habitat essentiel pour les pollinisateurs, les orthoptères et les oiseaux des milieux ouverts.

3 LES BUTTES ET LES COTEAUX

Le paysage métropolitain se lit aussi à travers **les buttes et pentes** générées par l'entailement progressif des pla-

teaux par les vallées. Ce relief, particulièrement marqué dans la partie ouest du territoire, crée des variations topographiques importantes qui influencent fortement les conditions écologiques. Les versants orientés au sud, dits **adrets**, bénéficient d'un ensoleillement plus important et de conditions thermiques plus sèches, tandis que les **ubacs**, versants nord plus ombragés, conservent une humidité et une fraîcheur plus marquées. Cette diversité microclimatique génère des climax végétatifs spécifiques selon l'exposition et la pente. Les ubacs et les versants plus frais accueillent **des chênaies pédonculées et des hêtraies**, souvent accompagnées d'un sous-bois hygrophile composé notamment de molinie bleue (*Molinia caerulea*). Ces forêts évoluent parfois vers des **chênaies mésotrophes**, puis, sur les versants mieux exposés et plus secs, vers des chênaies mixtes, souvent plus ou moins rudéralisées, témoignant d'une influence anthropique ancienne ou d'un usage forestier évolutif.

En conditions édaphiques plus contraignantes, les pentes peuvent héberger **des landes sèches à humides**, sur sols non tourbeux, dominées par des espèces adaptées comme la callune (*Calluna vulgaris*), les cistes, les hélianthèmes ou encore des bruyères, notamment dans les secteurs plus frais. Ces milieux, rares et très sensibles à l'enfrichement, représentent un enjeu de conservation fort.

Les prairies sèches apparaissent quant à elles sur d'anciennes carrières ou talus ensoleillés, souvent peu profonds, et présentent une végétation rase adaptée à la sécheresse. Ce type de milieu accueille une flore patrimoniale, ainsi que des espèces entomologiques spécialisées.

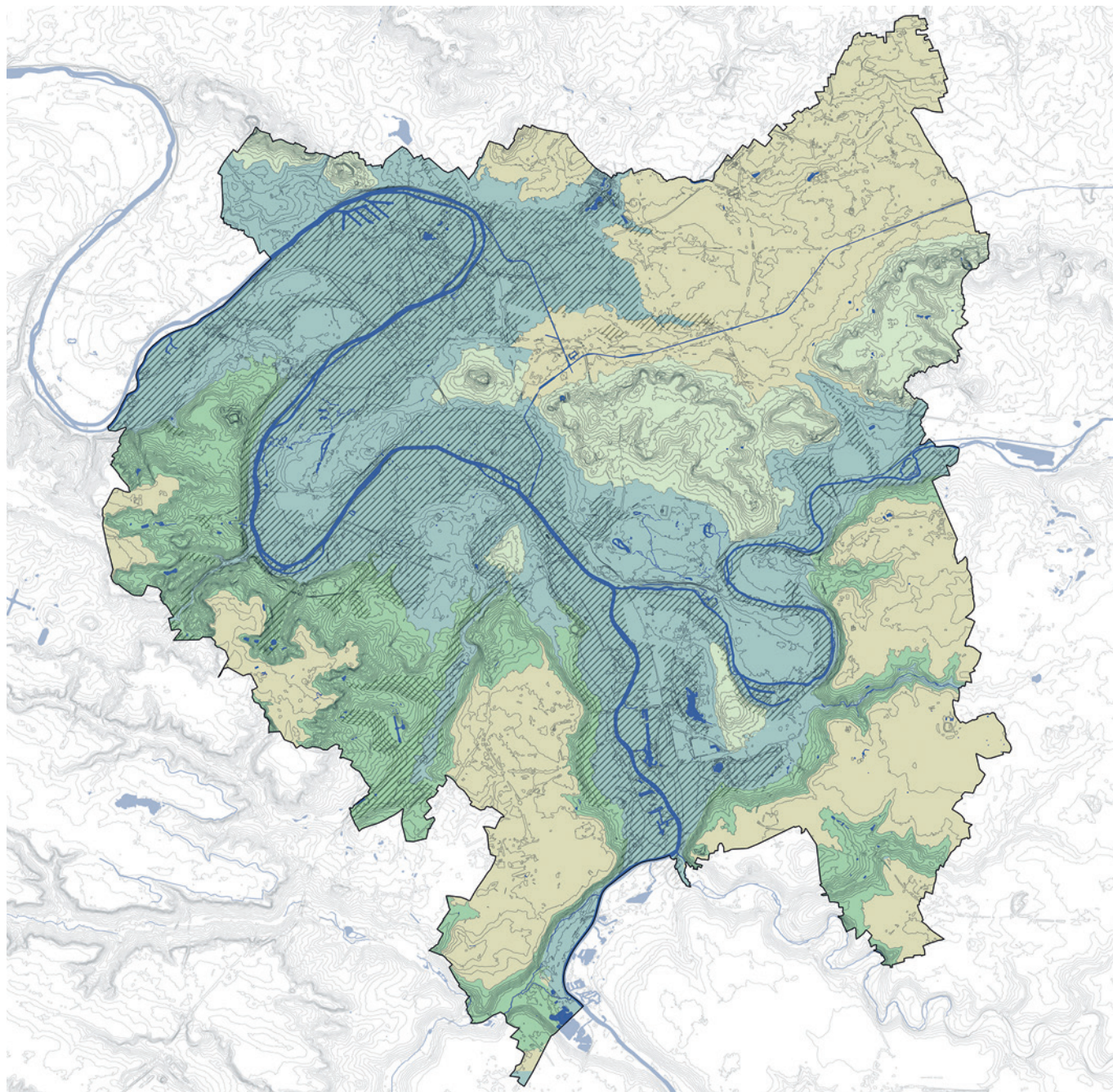
En bas de pente, les conditions hydriques plus favorables permettent l'apparition de prairies humides ou de zones humides temporaires, abritant une végétation dominée par des espèces telles que *Agrostis stolonifera* et *Cardamine pratensis*. Ces habitats jouent un rôle crucial dans la régulation hydraulique locale et dans le maintien de corridors écologiques entre les fonds de vallée et les plateaux.

La géographie

Le paysage métropolitain est fabriqué par les grandes vallées de la Seine et de la Marne. Leur forme large, associée à des terrasses alluviales successives, génère une importante diversité pédo-

lit aussi à travers les **buttes et pentes** générées par l'entaillement progressif des plateaux par les vallées. Ce relief, particulièrement marqué dans la partie ouest du territoire, crée des variations topographiques importantes qui influencent fortement les conditions

écologiques. Les **plateaux** entourant le territoire métropolitain, situés entre 90 et 110 mètres d'altitude, s'ouvrent sur de vastes ensembles agricoles tels que la Plaine de France, les plateaux de Brie et de Beauce.



GÉOGRAPHIE DU PAYSAGE MÉTROPOLITAIN

Vallées de la Seine et de la Marne Plateaux et plaines Buttes Coteaux

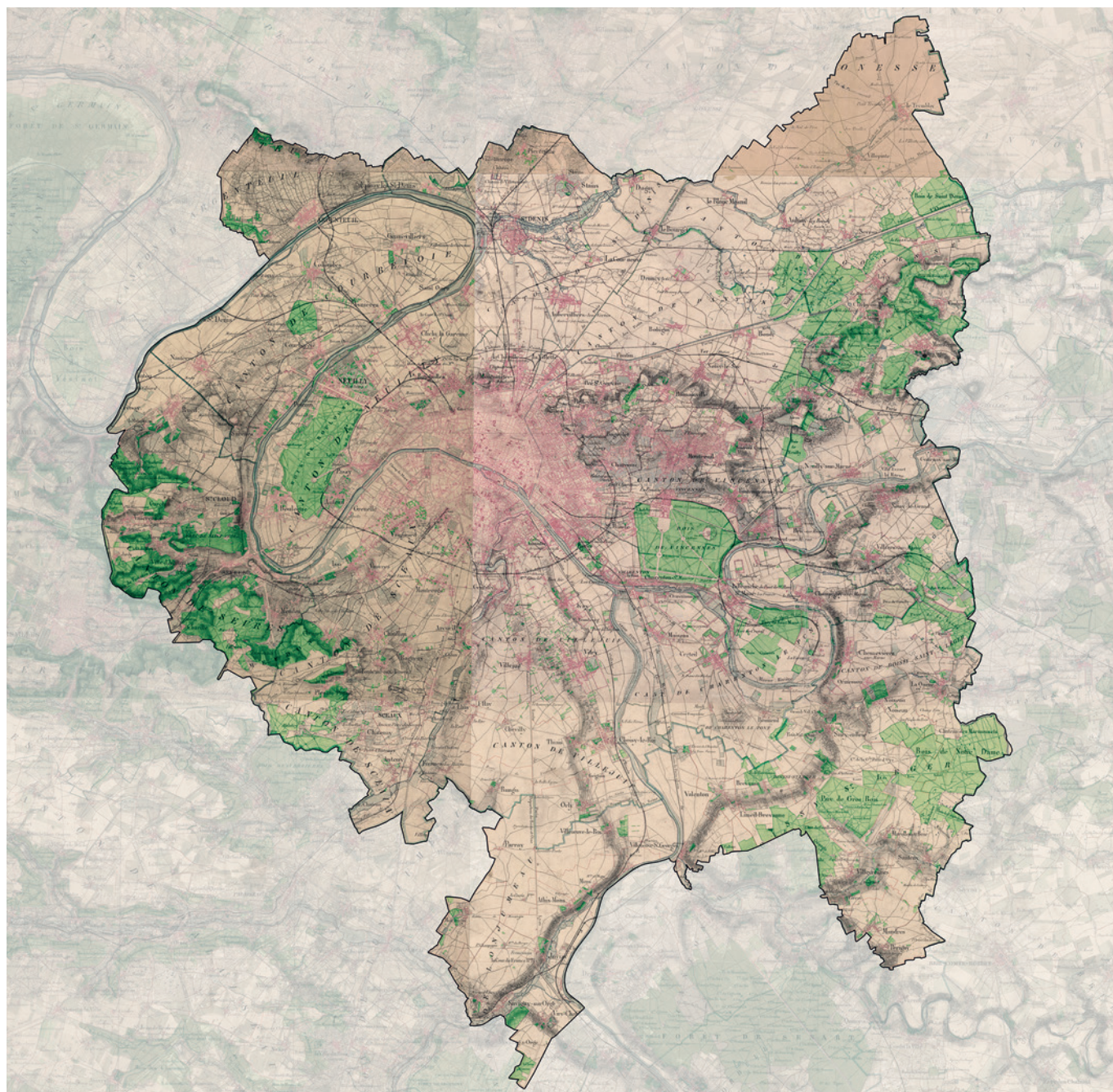
Source : MDP à partir des données URBAN-ECO - janvier 2025 / © Apur

La préexistence de massifs forestiers

Le développement de zones pavillonnaires dans des massifs forestiers préexistants peut expliquer la présence de patrimoines arborés remarquables dans certains jardins. Ces zones, qui étaient autrefois couvertes de forêts ou de bois,

ont conservé, dans certains cas, des éléments naturels comme des arbres anciens ou des sous-bois, offrant ainsi un cadre végétal exceptionnel. Cette préexistence permet à certains jardins de bénéficier d'une végétation plus riche et variée, incluant des arbres et des plantes spécifiques aux écosystèmes forestiers.

Ces jardins profitent souvent d'une biodiversité plus élevée, renforçant la connectivité écologique et contribuant à la préservation des habitats naturels au sein du milieu urbain.



LES MASSIFS FORESTIERS D'APRÈS LA CARTE D'ÉTAT-MAJOR (1820-1866)

Sources : IGN, Carte de l'état-major (1820-1866) - 2025, Apur, Tissue pavillonnaire, données fournies à MDP - novembre 2024

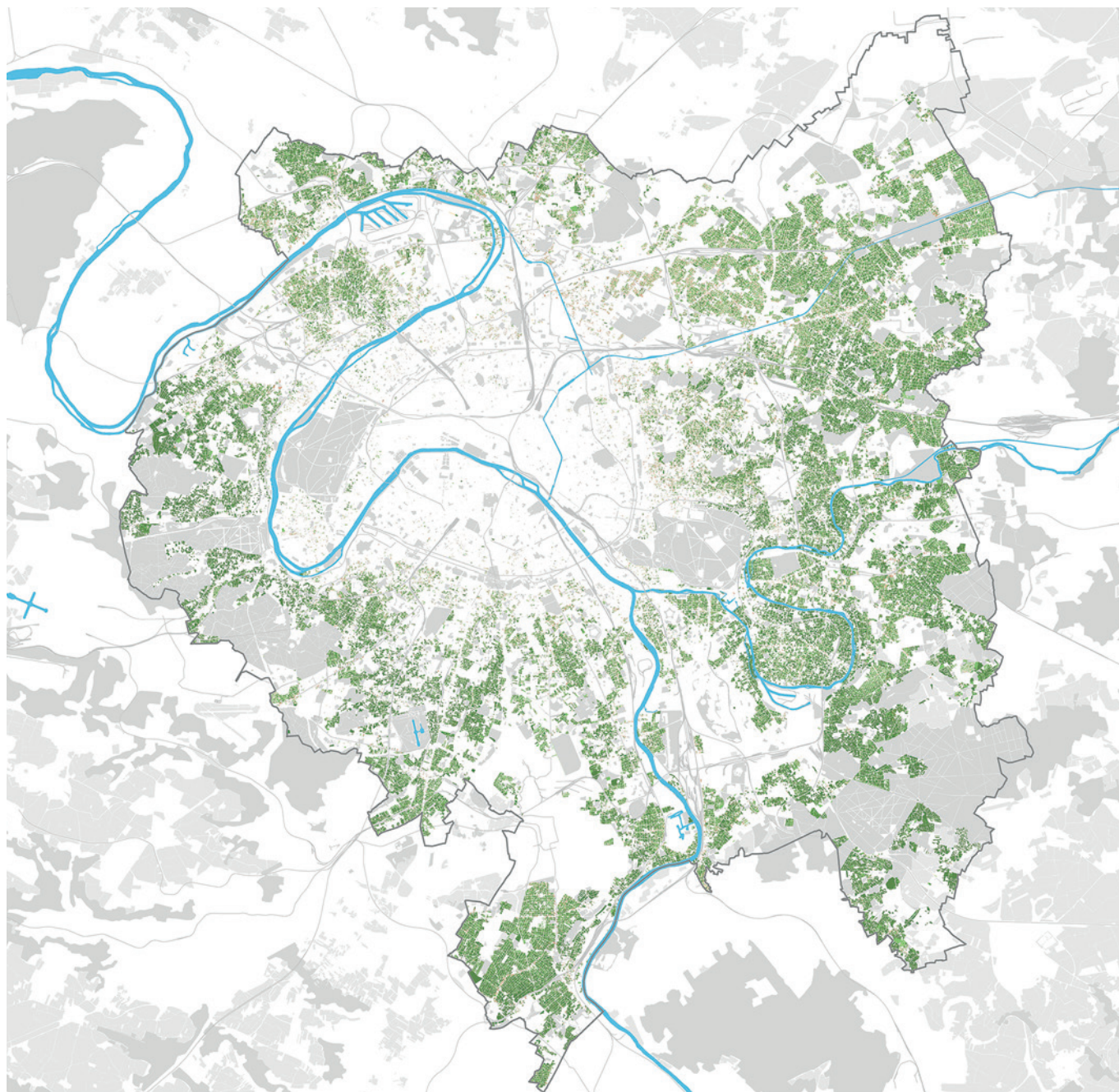
Des taux de végétation très différents d'une commune à l'autre

À une échelle plus locale, le taux de végétalisation varie considérablement en fonction de tous les facteurs vus précédemment. La taille et la morphologie des parcelles jouent aussi un rôle

déterminant. Dans les zones où l'espace est limité ou la densité urbaine élevée, la végétalisation est souvent restreinte. En revanche, les jardins les plus grands présentent en général une plus forte présence du végétal.

De plus, la pression foncière et les revenus des ménages influencent égale-

ment ce taux : dans les secteurs où la demande foncière est forte, les espaces verts sont souvent réduits au profit de constructions, tandis que les ménages à revenus plus élevés peuvent investir dans des propriétés plus grandes souvent bien arborées.



LA PART DE LA VÉGÉTATION DANS LES PARCELLES PAVILLONNAIRES

Moins de 10 % 10 à 20 % 20 à 30 % 30 à 50 % Plus de 50 %

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE - MNT - © IGN 2021 / © Apur

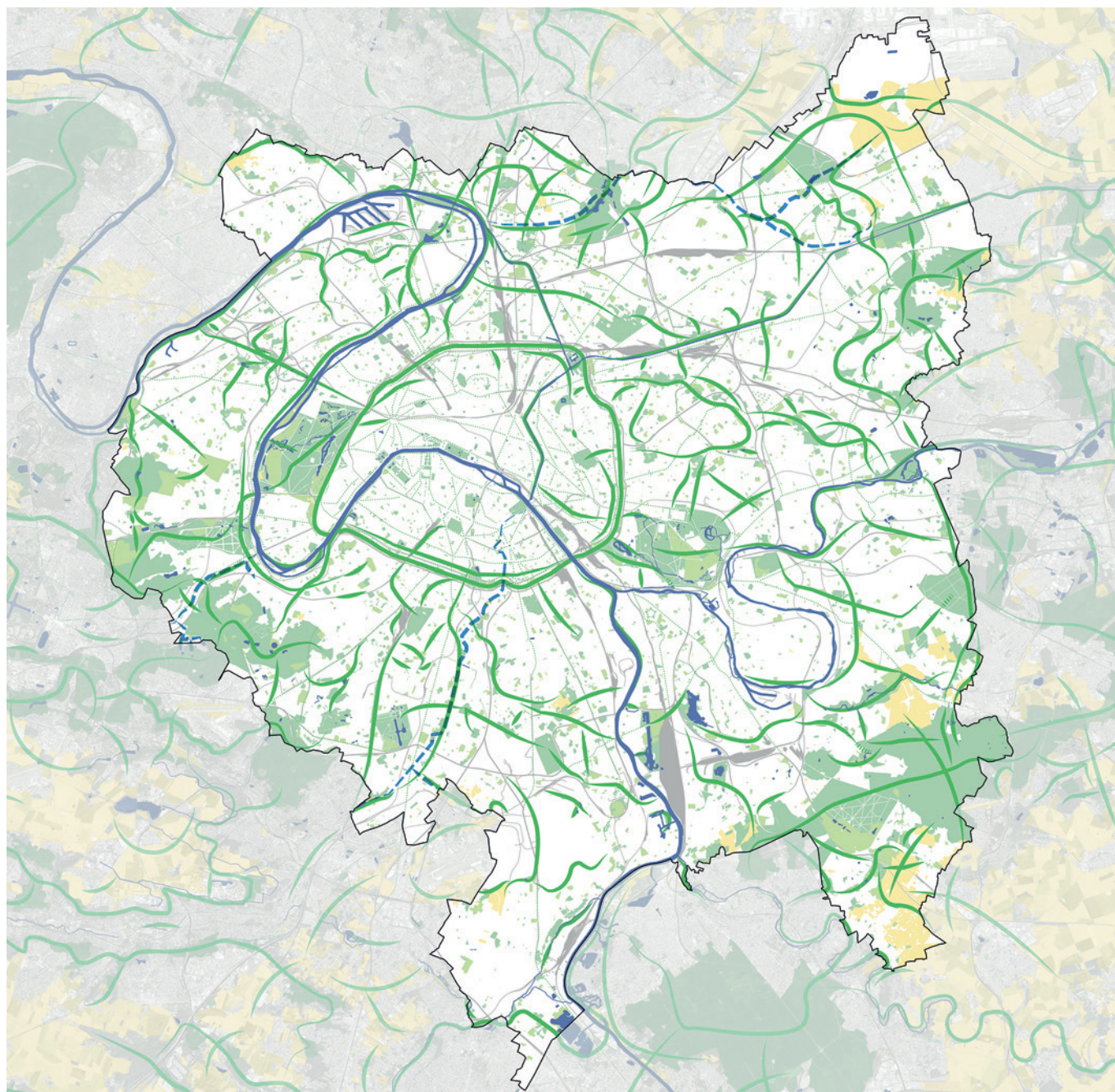
Jardins pavillonnaires et la trame verte et bleue métropolitaine

Les jardins des tissus pavillonnaires sont morcelés au sein de 416 500 parcelles, sans toujours former de continuité entre eux et avec les grands es-

paces naturels métropolitains, comme les bords de la Seine et de la Marne mais aussi les forêts.

Dans certains cas des proximités existent entre des grandes nappes pavillonnaires et des espaces naturels et surtout des connexions sont possibles

avec les corridors écologiques identifiés dans le Schéma de Cohérence Territoriale métropolitain (SCoT), adopté en juillet 2023, qui organise le développement de la Métropole du Grand Paris pour les 15 ou 20 ans à venir.



TRAME VERTE ET TRAME BLEUE DU SCOT DE LA MÉTROPOLÉ DU GRAND PARIS

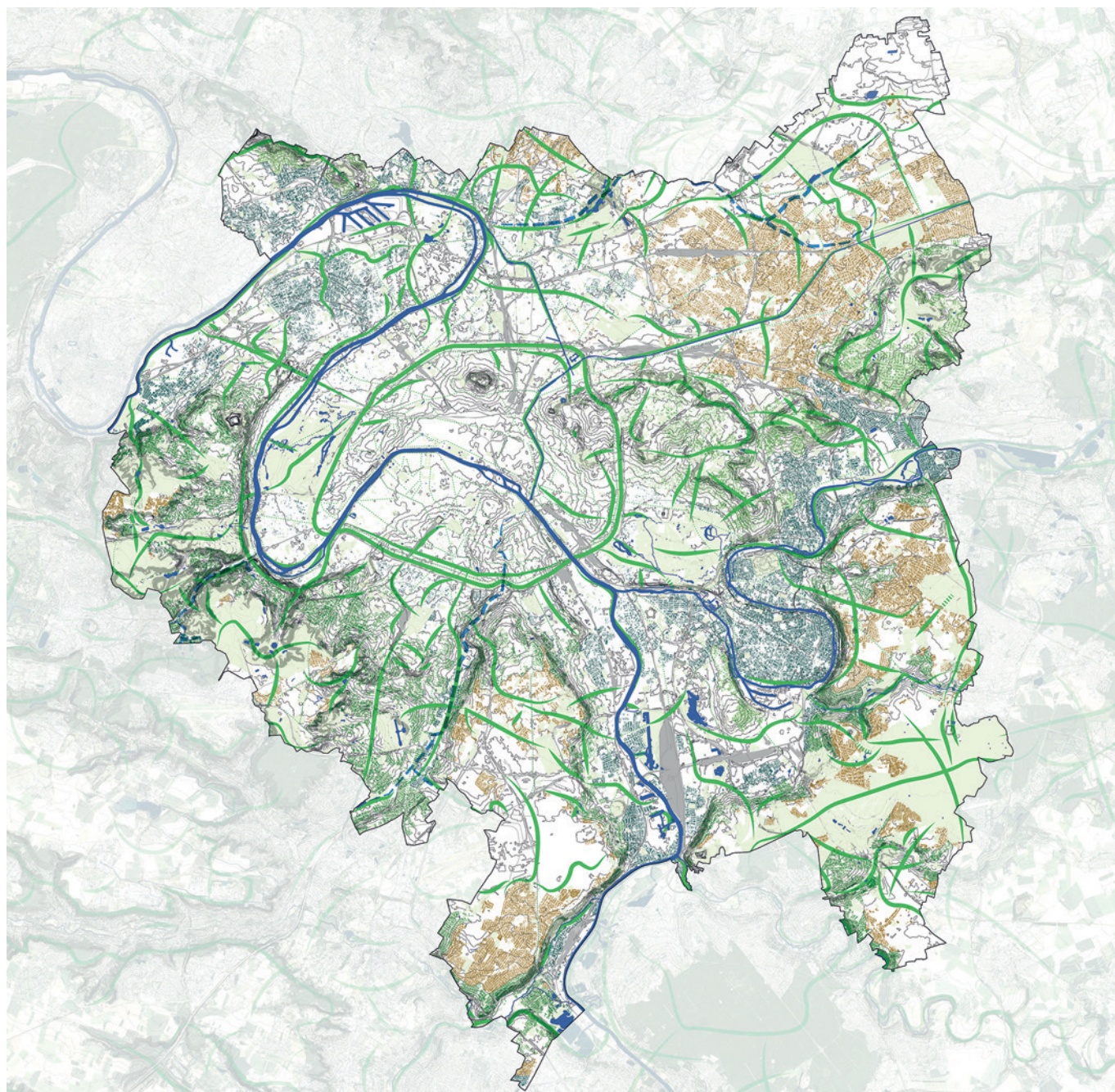
- | | | |
|---|--|--|
| Préserver et renforcer la biodiversité des bois, forêts, parcs, jardins | Développer des espaces plantés et les qualités écologiques au sein des espaces dédiés aux sports et loisirs de plein air | Préserver et renforcer les corridors et liaisons écologiques et en créer de nouvelles |
| Protéger les alignements d'arbres et espaces végétalisés, accroître leur présence le long des grandes voies structurantes | Préserver les espaces agricoles et prairiaux existants | Protéger les cours d'eau, les canaux, leurs berges et leurs abords, les renaturer et créer une continuité des berges publiques |
| | Faciliter la réouverture des rus et rivières | |

Sources : Apur, Tissu pavillonnaire, données fournies à MDP - novembre 2024, Métropole du Grand Paris, SCoT : Carte Trames verte et bleue - 2023 / © Apur

Parmi les 12 orientations du Schéma figure la volonté de **renforcer la place de la nature et développer la biodiversité** mais aussi de protéger et mettre **en valeur les grands paysages** en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures.

Superposer le dessin de la trame verte et bleue de la métropole du Grand Paris et les emprises des jardins privés des pavillons fait apparaître le potentiel que représentent les jardins pour renforcer les continuités écologiques et paysagères.

Ce potentiel varie d'une commune à l'autre, en fonction des caractéristiques de la géographie, de la topographie, de la proximité aux espaces naturels ainsi que de la taille et du taux de végétation actuels des jardins.

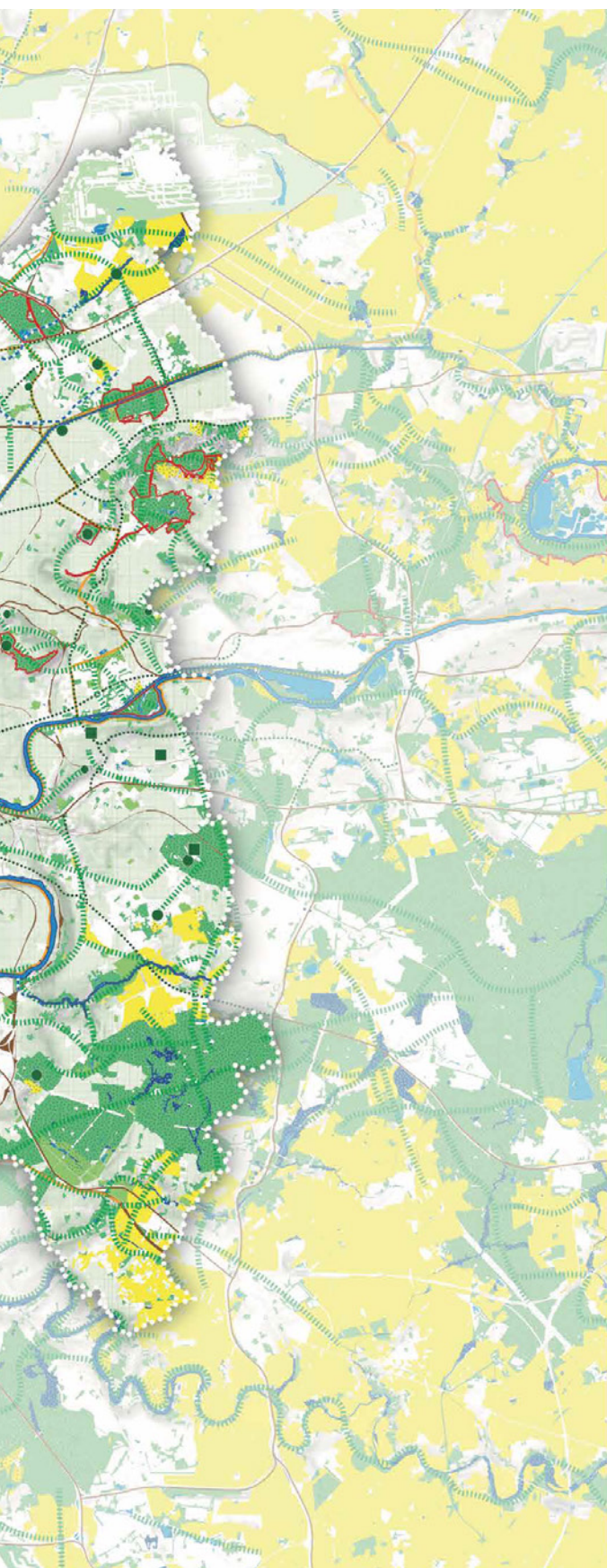


TISSUS PAVILLONNAIRES, TRAME VERTE ET TRAME BLEUE DU SCOT DE LA MÉTROPOLÉ DU GRAND PARIS

Pavillonnaires	Coteaux	Zones en pente (>10 %)	Corridors et liaisons écologiques	Cours d'eau, les canaux, leurs berges et leurs abords
Vallées	Plaine-plateau	Espaces verts publics	Alignements d'arbres	Faciliter la réouverture des rus et rivières
Buttes				


Sources : Apur, Tissu pavillonnaire, données fournies à MDP - novembre 2024, Métropole du Grand Paris, SCOT : Carte Trames verte et bleue - 2023 / © Apur







RENFORCER LA PLACE DE LA NATURE ET DÉVELOPPER LA TRAME VERTE ET BLEUE


SCoT approuvé lors du Conseil Métropolitain du 13 juillet 2023


 Protéger les cours d'eau, les canaux, leurs berges et leurs abords, les renaturer et créer une continuité des berges publiques


 Faciliter la réouverture des rus et rivières


 Préserver et restaurer les zones humides et leur fonctionnalité et en développer de nouvelles


 Préserver les bois, forêts, parcs, jardins. Préserver et renforcer leur biodiversité

 Développer des espaces plantés et les qualités écologiques au sein des espaces dédiés aux sports et aux loisirs de plein air

 Préserver et renforcer les corridors et liaisons écologiques et en créer de nouvelles


 Préserver les réservoirs de biodiversité et renforcer les liaisons et secteurs d'intérêts écologiques en contexte urbain (identifiés au SRCE)


 Protéger les alignements d'arbres et les espaces végétalisés et accroître leur présence le long des grandes voies structurantes


 Créer des continuités écologiques dans la réalisation, la transformation et la gestion des infrastructures ferroviaires, routières et autoroutières

 Véloroute

 Créer des espaces verts et des espaces de loisirs d'intérêt régional d'au moins 5ha et de 2 à 5ha inscrits au SDRIF


 Créer et/ou rendre accessible au public de nouveaux bois, parcs et jardins (autres projets)

 Préserver les espaces agricoles et prairiaux existants et leurs fonctionnalités

 Préserver les jardins collectifs existants et en créer de nouveaux

Sites protégés

 Zones protégées au titre Natura 2000

 Trame herbacée des aéroports

 Jardins du pavillonnaire

0 5 km

© MGP 2023

Source : DIREE 2012, IGN BDTopo 2012, MGS 2017, Cliché Paris Region, Apur 2021





2.

Cinq actions pour augmenter le rôle des jardins

Dans un contexte de réchauffement climatique et d'amplification du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), les 7 000 hectares de surfaces végétales des jardins des pavillons sont un atout pour la métropole du Grand Paris et tous ceux qui y vivent. Ils sont des lieux de nature dans la zone dense qui peuvent contribuer au rafraîchissement de la ville de l'été.

Aujourd'hui les surfaces minérales représentent 3 700 hectares dans ces jardins et la pelouse y prédomine. Mais la situation pourrait facilement s'améliorer et les 416 500 jardins de la métropole contribuer davantage à l'adaptation de la métropole au changement climatique.

Encourager les habitants à adapter leurs jardins au changement climatique signifie aussi augmenter les qualités écologiques des jardins en les plantant plus, en diversifiant les strates végétales notamment, en y privilégiant les matériaux perméables et les clôtures poreuses par exemple.

Cinq grands types d'actions pourraient être menés pour augmenter le rôle joué par les jardins :

1 - Désimperméabiliser

Favoriser des revêtements de sols perméables.

2 - Planter des arbres

Augmenter le couvert arboré et l'indice de canopée.

3 - Diversifier les strates végétales

Renforcer la biodiversité, limiter les surfaces de pelouses.

4 - Favoriser la porosité des limites

Permettre le passage de la petite faune, diversifier les espèces arbustives

5 - Infiltrer les eaux pluviales

Déconnecter les toitures du réseau, infiltrer localement.

Ces actions peuvent être mises en œuvre sur chaque parcelle pavillonnaire individuellement ou tout un quartier pavillonnaire, amplifiant l'effet des plantations en fond de parcelle par exemple.

Elles peuvent être modulées en fonction de la qualité des sols ou de la géographie mais aussi de la taille de la parcelle et des usages des habitants. Les essences les plus pertinentes pour les jardins pavillonnaires des vallées, les jardins des buttes, des coteaux et des plaines et plateau ne sont pas les mêmes.

Désimperméabiliser les jardins

Le sol, lorsqu'il est vivant, joue de nombreux rôles en plus d'être le support de la vie végétale et animale. Il retient l'eau, stocke les substances nutritives et joue le rôle de puits de carbone.

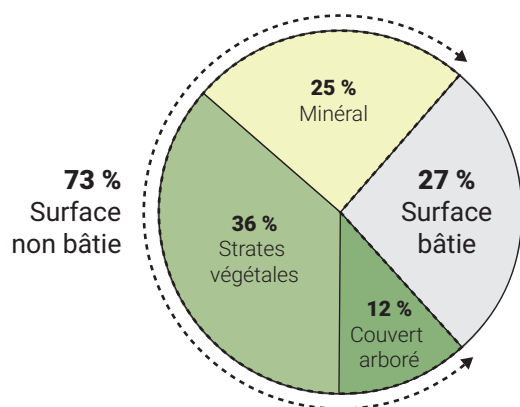
Dans les tissus pavillonnaires du Grand Paris, en moyenne 25 % de la surface des parcelles correspond à des parties non bâties mais imperméables. Ces surfaces imperméables sont le plus souvent des terrasses, des allées ou des places de stationnement. Ce sont autant de surfaces qui peuvent potentiellement évoluer à l'avenir pour améliorer les services rendus par les jardins aux occupants des pavillons mais aussi, plus globalement, à l'écosystème métropolitain.

Cet objectif suppose de changer certains matériaux et de privilégier ceux qui sont perméables tout en conservant les mêmes usages des jardins. Les allées peuvent être dessinées avec des graviers, les places de stationnement avec des pavés à joints engazonnés. Le mulch organique (copeaux de bois) peut aussi être cité parmi les matériaux à privilégier.

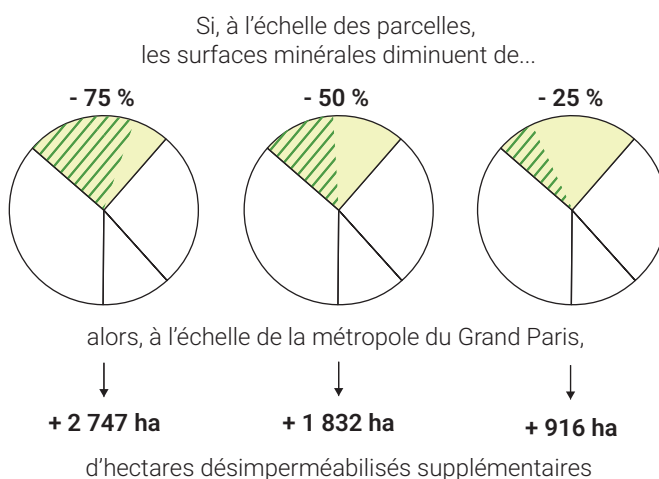
La désimperméabilisation des parties minérales des jardins permettrait aux sols de mieux absorber l'eau de pluie, améliorerait la recharge des nappes phréatiques et contribuerait à réduire les risques d'inondation.

Cela aurait aussi comme impact positif de limiter le recours à l'eau potable pour l'arrosage pour les arbres, fleurs et plantes des jardins.

OCCUPATION TYPE D'UNE PARCELLE PAVILLONNAIRE
DANS LA MÉTROPOLÉ DU GRAND PARIS

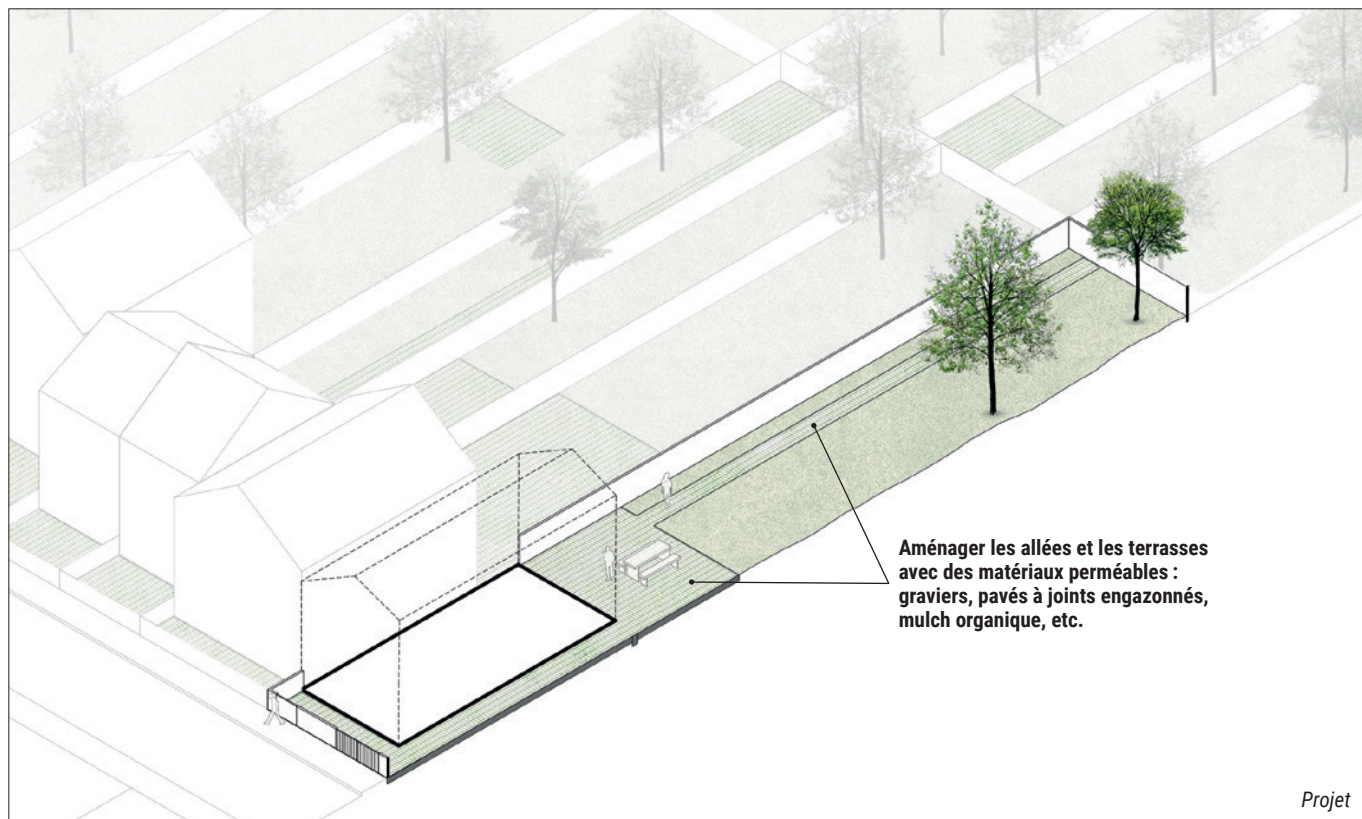


POTENTIEL D'ÉVOLUTION THÉORIQUE
DES SURFACES MINÉRALES

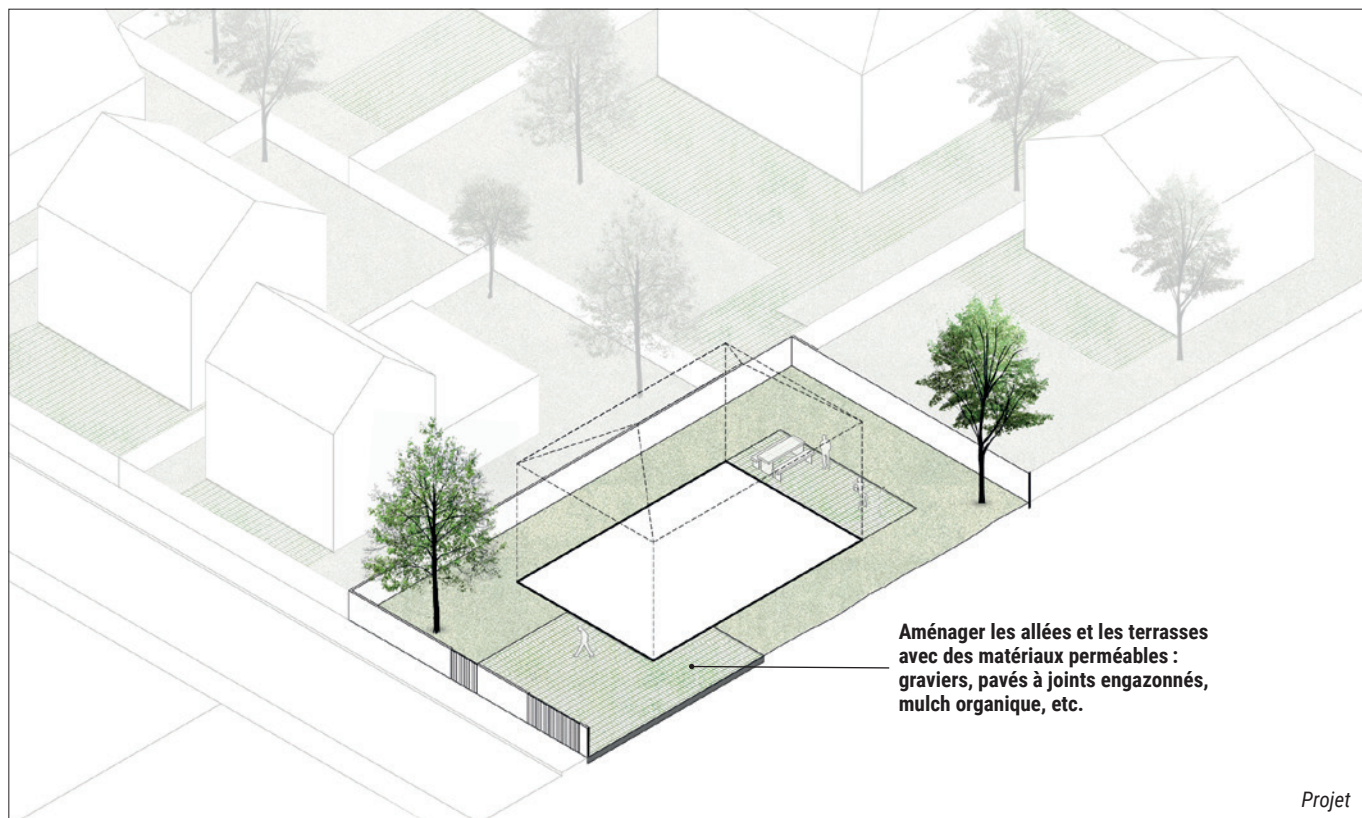


AUGMENTER LES SURFACES AVEC DES MATÉRIAUX PERMÉABLES

Parcelle en lanière



Parcelle rectangulaire



Planter des arbres

En moyenne, les quartiers de pavillons du Grand Paris comptent 2,2 arbres de petit développement par jardin. Les services rendus par les arbres sont nombreux : amélioration de la qualité de l'air et de l'eau, rafraîchissement, réduction des radiations ultraviolet, maintien de la biodiversité et contribution à la qualité paysagère.

Conserver les arbres existants et compenser les arbres impactés par les travaux d'agrandissement ou de rénovation des pavillons est un principe à sanctuariser dans toute la métropole du Grand Paris. Tout arbre existant sur le terrain doit être de préférence maintenu ou, en cas d'abattage, remplacé par un sujet de développement comparable ou par un ou plusieurs sujets de volume foliaire équivalent à maturité.

Pour renforcer le rôle des jardins des tissus pavillonnaires, il est aussi possible d'encourager à planter plus d'arbres dans les jardins. Dans la majorité des cas, les jardins du Grand Paris peuvent accueillir au moins 1 arbre de grand développement supplémentaire, d'autant que l'interdiction de planter en limite de parcelle figurant dans le Code civil ne s'y applique pas du fait de l'exiguïté des parcelles (cf. encadré p. 34-35).

La plantation d'arbres est régulièrement encouragée par les acteurs publics (départements, communes ou territoire) par des distributions d'arbres aux particuliers, nombreuses dans le Grand Paris.

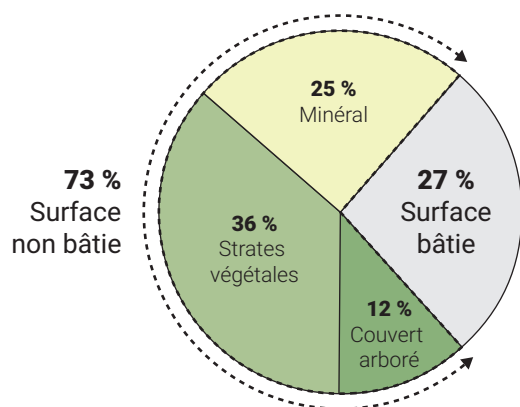
Planter plus d'arbres doit s'accompagner d'une réflexion sur les essences pour choisir les individus les mieux adaptés aux sols, comme les peupliers, les aulnes, les bouleaux, dans les tissus pavillonnaires des vallées. Cela souligne aussi l'importance de pouvoir s'appuyer sur

des pépinières offrant une plus grande diversité d'essences adaptées aux sols et conditions climatiques du Grand Paris, là où les jardinerie des grands centres commerciaux offrent un choix plus limité et souvent des essences exotiques peu adaptées à la situation métropolitaine.

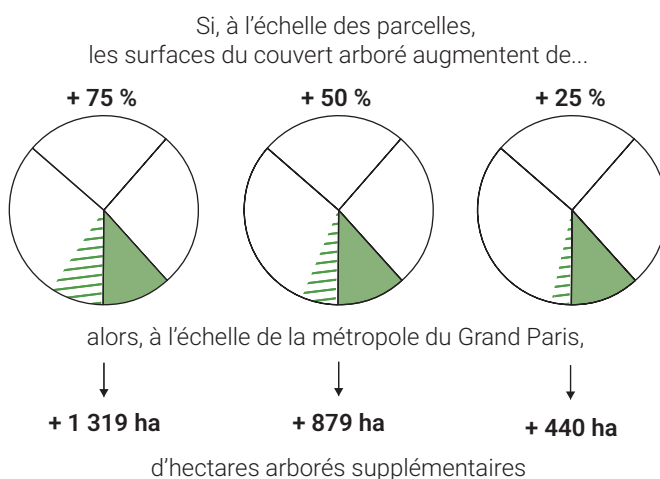
Cet objectif de plantation d'arbres est à adapter à la configuration des lieux. En effet l'ombrage, l'obstruction de la vue, le risque de dommage, la chute de feuilles, la production de composés organiques volatiles ou de pollens allergènes peuvent être à l'origine de coûts d'entretien ou de désagrément pour les habitants des pavillons.

Certains plans locaux d'urbanisme (PLU) récents vont dans ce sens en définissant des objectifs de plantation dans les zones pavillonnaires et en précisant la composition des unités de plantation attendues.

OCCUPATION TYPE D'UNE PARCELLE PAVILLONNAIRE DANS LA MÉTROPOLÉ DU GRAND PARIS

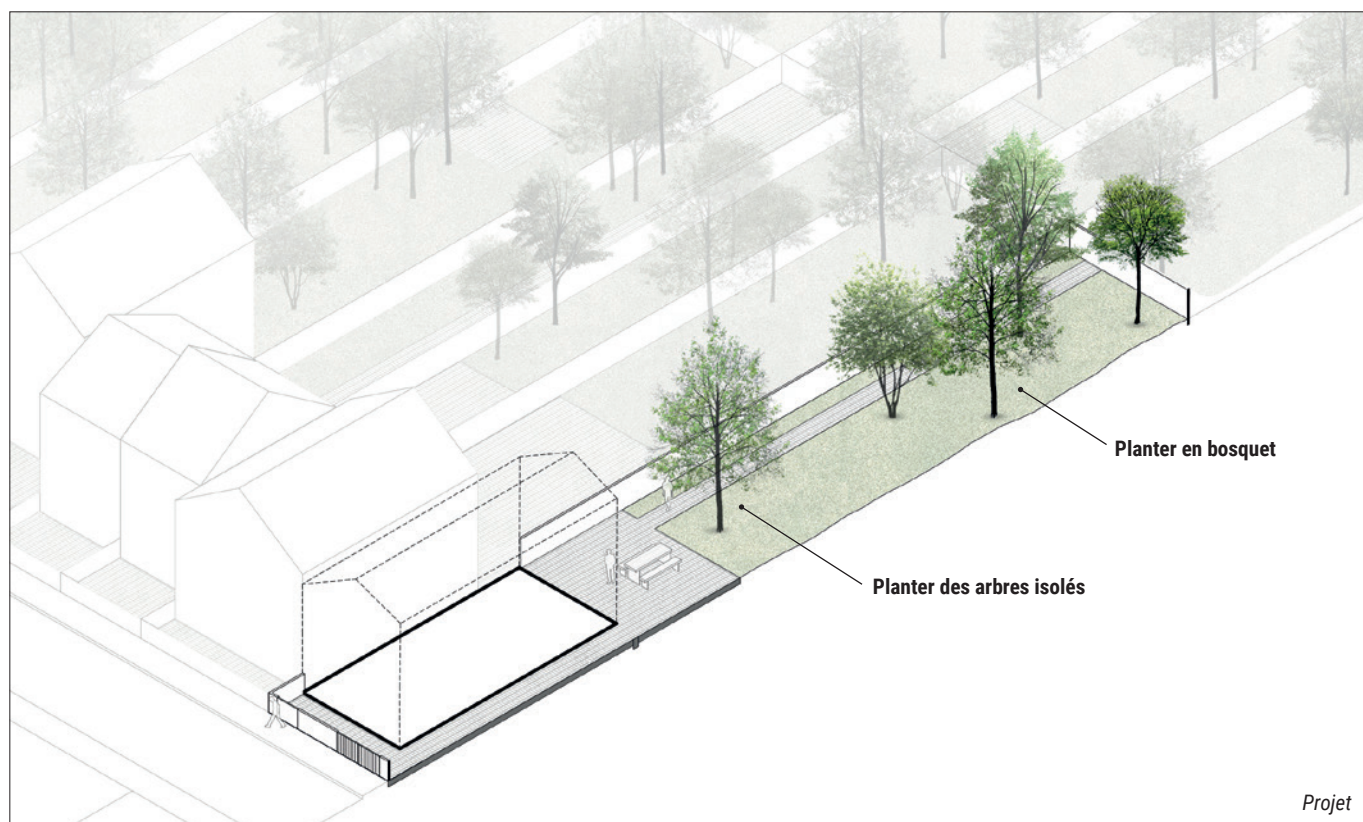


POTENTIEL D'ÉVOLUTION THÉORIQUE DES SURFACES DU COUVERT ARBORÉ

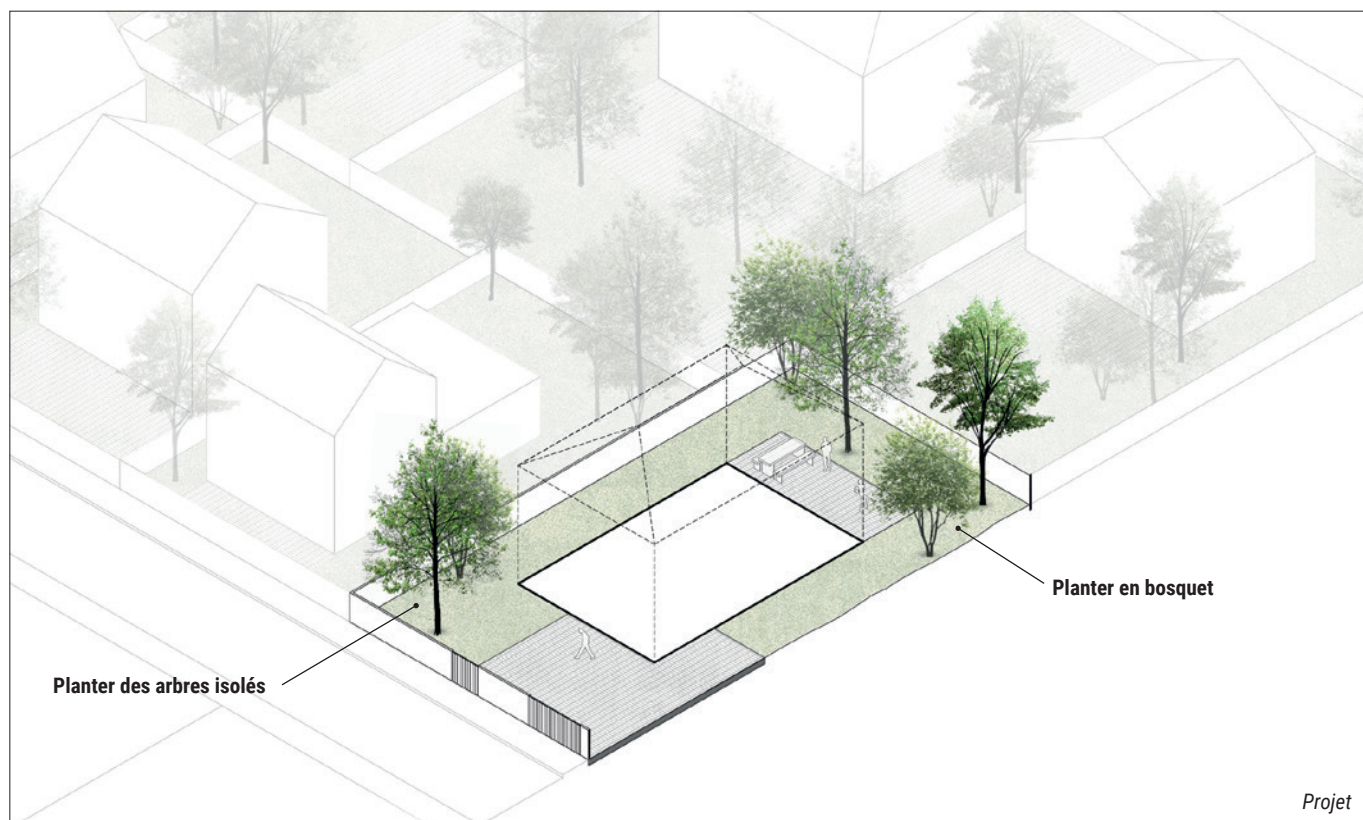


PLANTER DES ARBRES

Parcelle en lanière



Parcelle rectangulaire



EXEMPLES DE RÈGLES CONCERNANT LA VÉGÉTATION DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME

Dans les plans locaux d'urbanisme récemment élaborés dans le Grand Paris, le concept d'unité de plantation permet de définir une densité de plantation à appliquer sur les espaces végétalisés.

Un nombre total d'unités de plantation requis est généralement fixé par un règlement de zone.

Ce nombre est exprimé au prorata de la surface des espaces végétalisés exigée par le règlement. À l'issue du calcul, l'arrondi s'effectue à l'entier inférieur si la décimale est strictement inférieure à 0,50 et à l'entier supérieur si elle est supérieure ou égale à 0,50.

Pour le calcul de la densité de plantation, chaque type de végétal correspond à un nombre d'unités de plantation spécifique.

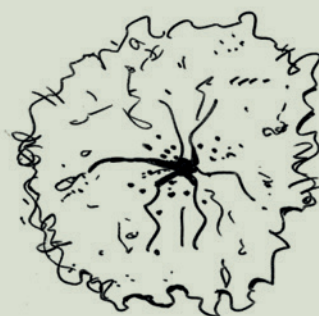
À titre d'exemple, dans le plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Paris Grand Est, le règlement exige 12 unités de plantation (UP) par tranche de 90 m² entamée d'espaces végétalisés (pleine terre ou équivalent).

Cela signifie que :

- Si une surface fait 1 à 90 m², il faut 12 unités de plantation.
- Si elle fait 91 à 180 m², il faut 24 unités de plantation, etc.

La répartition des plantations est aussi précisée : il faut au maximum 30 % d'arbustes parmi les unités de plantation, ce qui signifie qu'au moins 70 % doivent être des arbres. Par exemple, si 12 unités de plantation sont à réaliser, au maximum 3 unités de plantation peuvent être des arbustes et au moins 9 unités de plantation doivent être des arbres.

DESCRIPTION D'UN ARBRE DE GRANDE CANOPÉE ET DE PETITE CANOPÉE



10 m
GRANDE
CANOPÉE

Un **arbre de grand développement** est un arbre dont la canopée à **20 ans** a un diamètre de couronne de 15 mètres ou plus, soit une surface d'environ **80 m²**



5 m
PETITE
CANOPÉE

Un **arbre de petit développement** est un arbre dont la canopée à **20 ans** a un diamètre de couronne de 5 mètres à 8 mètres maximum, soit une surface d'environ **20 m²**

Source : MDP

**DESCRIPTION DES UNITÉS DE PLANTATION ET PRINCIPE D'ÉQUIVALENCE DES ARBRES
DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE PLAINE COMMUNE**

Type de plantation	Taille à maturité	Tronc	Nombre d'unités de plantation	Surface de pleine terre recommandée	Distance recommandée par rapport aux façades des constructions
1 arbre de grand développement	> 15 m	Unique	8	20 m ²	6 à 10 m
1 arbre de moyen développement	De 7 à 15 m	Unique	4	15 m ²	4 à 7 m
1 arbre de petit développement	De 3 à 7 m	Unique ou multiple	2	10 m ²	–
1 buisson	De 1 à 3 m	Multiple	1	< 5 m ²	–

Source : Plaine Commune, extrait du Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé en février 2020 (cf. Règlement, Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones, p. 76)

**PRINCIPE D'ÉQUIVALENCE DES ARBRES DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME BIOCLIMATIQUE (PLUB) DE PARIS
EN CAS D'ABATTAGE D'ARBRE**

Arbre de grand développement (15 m et plus à maturité)	Arbre de moyen développement (8 à 15 m à maturité)	Arbre de petit développement (5 à 8 m à maturité)	Arbustes (1 à 5 m à maturité)
1	3	8	16

Source : Ville de Paris, Plan Local d'Urbanisme Bioclimatique (PLUB) approuvé en novembre 2024, p. 146

**Cas pratique à partir de la situation
type rencontrée dans la métropole
du Grand Paris :**

La surface moyenne d'une parcelle pavillonnaire dans la métropole du Grand Paris étant de 365 m² et le taux de végétation étant de 48 %, soit 175 m². Cela équivaut dans le cas du PLU de Plaine Commune à 2 tranches d'espaces végétalisés de 90 m² environ ($175 \text{ m}^2 / 90 \text{ m}^2 = 1,94$). Dans ce cas, le PLU exige 24 unités de plantation par parcelle.

Or, il existe plusieurs façons d'obtenir 24 unités de plantation :

- 3 arbres de grand développement (3x8 unités de plantation = 24 unités de plantation),
- 6 arbres de moyen développement (6x4 unités de plantation = 24 unités de plantation),

- 12 arbres de petit développement (12x2 unités de plantation = 24 unités de plantation).

Il est aussi possible d'obtenir 24 plantations à partir des combinaisons suivantes :

- 1 arbre de grand développement (1x8 UP) + 2 arbres de moyen développement (2x4 UP) + 2 arbres de petit développement (2x2 UP) + 4 arbustes (4x1 UP),
- 3 arbres de moyen développement (3x4 UP) + 3 arbres de petit développement (3x2 UP) + 6 arbustes (6x1 UP),
- 1 arbre de grand développement (1x8 UP) + 1 arbre de moyen développement (1x4 UP) + 2 arbres de petit développement (2x2 UP) + 8 arbustes (8x1 UP).

ANALYSE JURIDIQUE DU CABINET DE NOTAIRES CHEVREUX : À QUELLES CONDITIONS PEUT-ON PLANTER DES ARBRES EN LIMITE DE PARCELLES DANS LE GRAND PARIS ?

L'article 671 du Code civil dispose en son premier alinéa qu'« il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

Cet article prévoit ainsi des prescriptions relatives à la distance d'implantation des arbres, lesquelles imposent une distance de :

- 2 mètres depuis la ligne séparative pour les plantations qui dépassent 2 mètres de hauteur ;
- 50 centimètres depuis la ligne séparative pour les plantations dont la hauteur n'est pas supérieure à 2 mètres.

Ces distances légales prescrites par l'article 671 du Code civil s'appliquent à défaut de règlements particuliers « actuellement existants » ou d'usages constants et reconnus.

Il résulte de la doctrine que les distances à observer pour les plantations sont déterminées par des règlements

particuliers existants, ou à défaut des par usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et d'usages, par les prescriptions de l'article 671 du Code civil.[1]

Les règlements particuliers correspondent notamment aux arrêtés, documents d'urbanisme, servitudes d'utilité publiques prescrivant des distances ou hauteurs particulières (Civ. 3ème, 13 juin 2007, n° 06-14.37, CA Rennes, 18 juin 2019, n° 17/04969) ou distances prescrites par un cahier des charges de lotissement.

Précisons qu'il existe également des zones classées comme des espaces boisés protégés.

Les usages peuvent être relevés par les chambres départementales d'agriculture ainsi que par les juges du fonds, qui, « dans l'exercice de leur pouvoir souverain, ont la faculté de reconnaître l'existence d'un usage local » (E. Gavin-Millan Oosterlynck, *opt.cit.*, n° 5). D'autres auteurs soulignent que le propriétaire qui plante un arbre, arbrisseau ou arbuste doit « commencer par s'enquérir de l'existence d'usages locaux « constants et reconnus » » pour connaître la distance à respecter depuis la ligne séparative (L. Leveneur, S. Mazeaud-Leveneur, *Droit des biens : Le droit de propriété et ses démembrements*, 2^e ed., LexisNexis, n° 341).

Il a notamment été reconnu en jurisprudence un usage parisien qui autorise à planter jusqu'à l'extrême limite du fonds voisin, compte tenu de l'exiguïté des parcelles (voir notamment : CA Paris, 10 octobre 1990,

JurisData n° 1990-024299 : « que la règle posée par l'article 671 du Code civil (dont seul l'alinéa premier est applicable en l'espèce) quant à l'implantation des arbres, arbrisseaux et arbustes dont la hauteur est ou non supérieure à deux mètres n'a qu'un caractère supplétif à défaut de règlements particuliers actuellement existants ou d'usages constants et reconnus » ; « d'après un usage parisien constant dûment établi, aucune distance n'étant imposée pour les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes, ceux-ci peuvent être plantés jusqu'à l'extrême limite des jardins »).

Cet usage permet de planter jusqu'à l'extrême limite sous réserve :

- de ne pas causer au voisin une gêne excessive (v. CA Paris, 17 janvier 2008, n° 06/06359 : « même si, comme l'a relevé le premier juge, en région parisienne il peut être dérogé aux distances prescrites par l'article 671 du Code civil pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, c'est à la condition de ne pas causer un trouble excessif de voisinage à autrui ») ;
- de l'obligation d'élagage de l'article 673 du Code civil.

Cet usage parisien s'étend à toutes les communes de la banlieue « du fait de l'identité des conditions sociologiques de l'habitat » (opt. cit., n° 6), ce qui renvoie à l'exiguïté des parcelles liée à l'urbanisation intense des communes en banlieue parisienne.

La Cour d'appel de Paris a ainsi précisé dans son arrêt précité de 1990 « que l'existence d'un tel usage n'est pas limitée à la ville de Paris (actuellement

département de Paris) mais admise depuis fort longtemps pour les jardins de plaisance de la banlieue parisienne ; que cet usage, qui figure dans le recueil des « Usages locaux de la ville de Paris » publiée en 902 chez Marchal et Billard, est reconnu par la jurisprudence, notamment par des arrêts de la Cour de céans en dates des 2 décembre 1820 (1ère chambre), 27 août 1858, 28 septembre 1979, 6 juillet 1982, 24 avril 1985 (ces trois derniers de la 8^e Chambre), de la Cour d'Appel de Versailles en date du 18 mars 1988 et de la Cour de cassation en dates des 27 novembre 1963 (1ère chambre) et 14 février 1984 (3ème chambre). » (CA Paris, 10 octobre 1990, opt.cit.).

Cet usage s'explique selon la même juridiction « par l'exiguïté de la majorité des jardins urbains due à l'urbanisation intense des communes environnant Paris, il est normal que cet usage s'étende géographiquement au fur et à mesure que se développe la banlieue parisienne qui tend à constituer avec Paris même une agglomération unique dans laquelle les conditions sociologiques de l'habitat deviennent de plus en plus uniformes » (CA Paris, 10 octobre 1990, opt.cit.).

Cet usage parisien a ainsi été reconnu par la jurisprudence notamment dans les communes suivantes : Savigny-sur-Orge (1984), Noisy-le-Grand (1985), Saint-Maur-des-Fossés (1997), Tremblay-les-Gonnesse (1990), Morangis (1985), Créteil (2014).

Il a en revanche été jugé que l'usage parisien ne s'étendait pas à la commune d'Ollainville (1986), Conflans-Sainte-Honorine, Chambourcy et Ézanville (2011).

Diversifier les strates végétales

La diversification des strates végétales (arbres, arbustes, plantes couvre-sol, etc.) enrichit l'écosystème local, favorise la résilience des milieux urbains et offre un habitat varié pour les insectes et petits animaux.

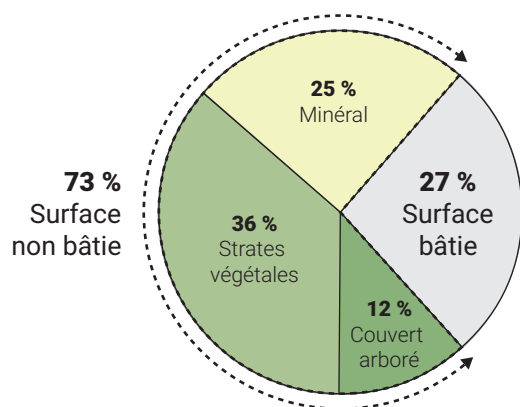
Malgré leur relative petite taille (365 m² en moyenne), la plupart des jardins des tissus pavillonnaires du Grand Paris peuvent accueillir les 3 strates de végétation à la fois : la strate herbacée (de 10 cm à 1 m), la strate arbustive (de 1 m à 7 m) et la strate arborée (au-delà de 7 m).

Par comparaison avec la pelouse omniprésente dans les jardins aujourd'hui, la présence de ces différentes strates aurait un impact sur la fraîcheur que les habitants peuvent trouver dans leur jardin. Réduire la superficie des pelouses permet aussi de diminuer la consommation d'eau et d'engrais.

Cet objectif suppose d'inciter les habitants à créer des associations végétales cohérentes, qui nécessitent le minimum d'intervention de leur part. Les essences bien choisies s'associent entre elles bénéficiant de complémentarités : pour l'ombrage, l'humidité du sol et de l'air, le partage des ressources par communication racinaire et mycorhizienne et par l'intermédiaire de la faune, via les insectes pollinisateurs par exemple.

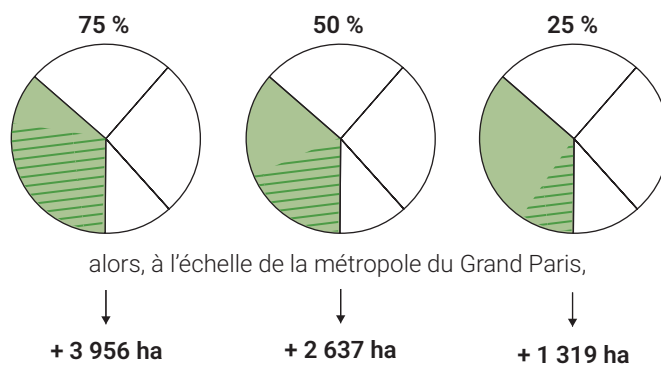
Pour structurer l'espace ou marquer des limites, des fourrés thermophiles à épineux peuvent être plantés et associés à des végétations herbacées, à des herbes hautes et des haies, voire de petits boisements quand la parcelle est suffisamment grande ou profonde. C'est le cas de plus de 60 000 parcelles pavillonnaires du Grand Paris qui ont une taille comprise entre 500 et 1 000 m² ou des 8 500 parcelles qui dépassent 1 000 m².

OCCUPATION TYPE D'UNE PARCELLE PAVILLONNAIRE DANS LA MÉTROPOLÉ DU GRAND PARIS



POTENTIEL D'ÉVOLUTION THÉORIQUE DES SURFACES VÉGÉTALES NON ARBORÉES

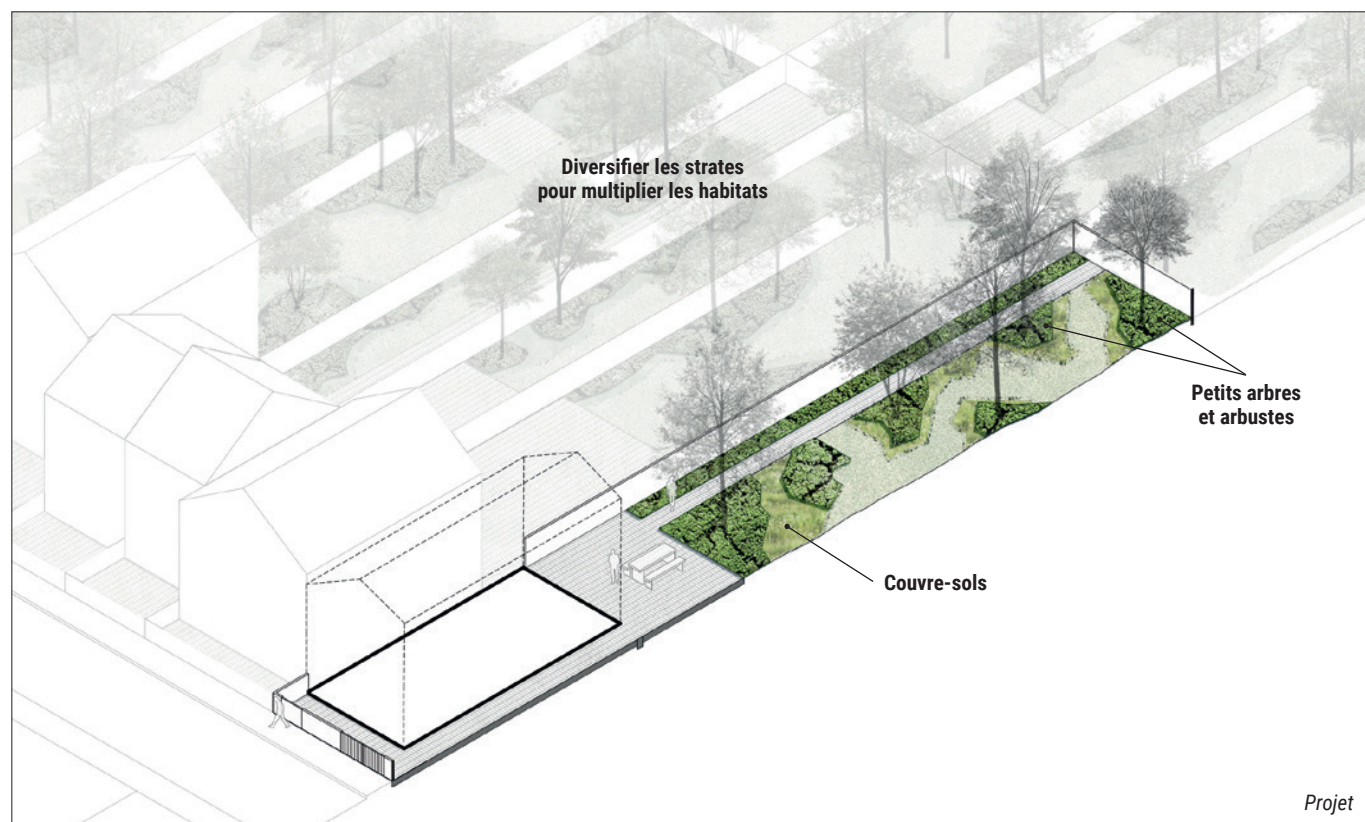
Si, à l'échelle des parcelles, les surfaces végétales non arborées (correspondant essentiellement à des pelouses) se transforment à hauteur de...



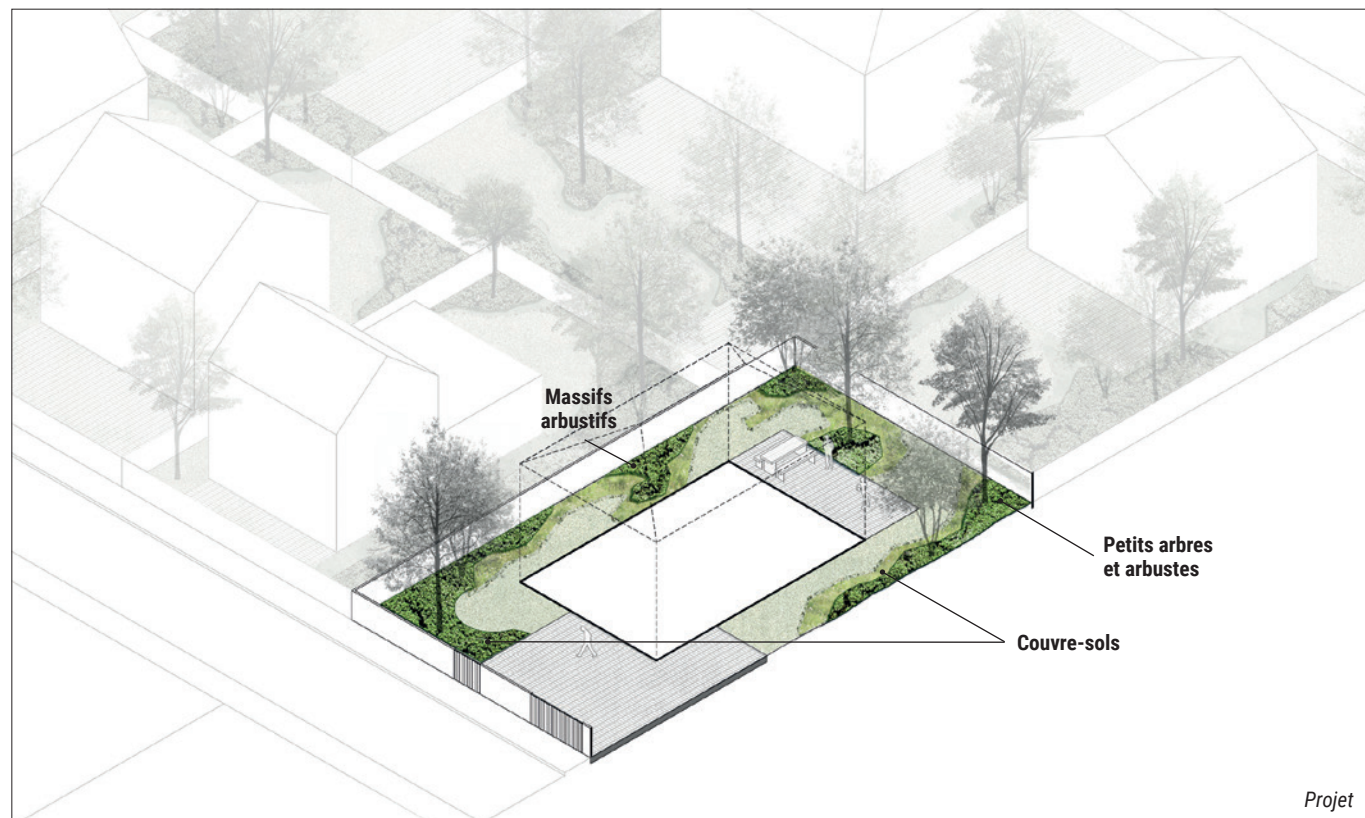
de végétation plus riche, rendant un meilleur service écologique

DIVERSIFIER LES STRATES BASSES

Parcelle en lanière



Parcelle rectangulaire





DES ASSOCIATIONS VÉGÉTALES À FAVORISER DANS LES JARDINS EN FONCTION DE LEUR LOCALISATION

Dans les jardins, même de petite taille, il est essentiel de favoriser une qualité écologique fondée sur la diversité d'habitats adaptés, en lien avec les conditions abiotiques (sol, humidité, ensoleillement), la surface disponible et les usages (esthétique, pédagogie, accueil de la biodiversité). Plutôt que de rechercher une multiplication artificielle d'ambiances, il est plus pertinent d'installer un nombre limité d'associations végétales cohérentes, mais bien structurées et fonctionnelles.

On peut distinguer plusieurs associations végétales :

1 VÉGÉTATION HÉLOPHYTE

Parmi les habitats potentiellement intégrables, on peut envisager, lorsque l'espace et l'hydrologie le permettent, une petite mare de quelques dizaines de m², dominée par une végétation d'hélophytes (roseaux *Phragmites australis*, baldingère *Phalaris arundinacea*, butome *Butomus umbellatus*, carex, joncs...) ou d'hydrophytes flottants, enracinés ou non, tels que les potamogets (Potamogeton spp.), les nénuphars (Nymphaea spp.), l'hydrocharide (Hydrocharis morsus-ranae) ou le cératophylle (Ceratophyllum spp.). Ces milieux aquatiques sont favorables à la biodiversité (amphibiens, libellules, oiseaux) et peuvent aussi jouer un rôle de régulation thermique et hydrique.

2 VÉGÉTATION HERBACÉE RUDÉRALE OU COMMENSALE

En lisière ou dans les zones plus ouvertes, une végétation herbacée rudérale ou commensale des terres retournées peut s'installer spontanément ou être accompagnée. Elle regroupe des espèces pionnières comme le coquelicot (*Papaver rhoeas*), le bleuet (*Centaurea cyanus*), le colza (*Brassica napus*), le lotier corniculé (*Lotus corni-*

culatus) ou la luzerne lupuline (*Medicago lupulina*), intéressantes pour les insectes pollinisateurs et les oiseaux granivores.

3 VÉGÉTATION DES PRAIRIES FAUCHÉES

Une gestion adaptée permet également le développement de prairies de fauche, de type *Molinio-Arrhenatheretea*, riches en espèces florales et structurées par des graminées comme l'avoine élevée (*Arrhenatherum elatius*), la carotte sauvage (*Daucus carota*), l'achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), la centaurée jaccée (*Centaurea jacea*), la marguerite (*Leucanthemum vulgare*) ou la sanguisorbe (*Sanguisorba officinalis*). En conditions plus fraîches ou légèrement plus humides, cette prairie pourra intégrer la molinie (*Molinia caerulea*), le trèfle des prés (*Trifolium pratense*), la renoncule âcre (*Ranunculus acris*), la chicorée (*Cichorium intybus*) ou les épilobes (*Epilobium* spp.).

4 GROUPEMENT DES HAUTES HERBES SUR SOLS SECS

Sur des substrats secs ou peu profonds, les groupements de hautes herbes xérophiles, de type *Trifolio-Geranietea*, s'avèrent intéressants. On y retrouve le thym laineux (*Thymus praecox*), la linaria commune (*Linaria vulgaris*), la coronille bigarrée (*Securigera varia*), le géranium sanguin (*Geranium sanguineum*) ou la vipérine (*Echium vulgare*), qui offrent un fort potentiel mellifère et une bonne résilience face aux conditions climatiques extrêmes.

5 FOURRÉES THERMOPHILES À ÉPINEUX

Pour structurer l'espace ou marquer des limites, des fourrés thermophiles à épineux peuvent être plantés ou accompagnés. Ils comprennent des espèces locales comme le prunellier (*Prunus spinosa*), l'égantier (*Rosa canina*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le sureau (*Sambucus nigra*), le fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) ou le cornouiller sanguin (*Cornus sangui-*

nea), utiles pour la nidification et la ressource alimentaire de nombreuses espèces animales.

6 HAIES DES FORÊTS CADUQUES SUR SOLS PAUVRES

Dans des zones plus ombragées ou en transition boisée, on peut favoriser des haies typiques des forêts caduques sur sols pauvres, intégrant des essences comme la viorne obier (*Viburnum opulus*), le rosier des chiens (*Rosa canina*), l'érable champêtre (*Acer campestre*), la ronce (*Rubus fruticosus*) ou le genêt à balai (*Cytisus scoparius*).

7 PETITS BOIS DE FORÊTS CADUQUES SUR SOLS RICHES

Enfin, si l'espace le permet, des petits boisements caducifoliés sur sols riches, proches de l'association *Quercus-fageta*, peuvent être installés ou laissés en libre évolution. Ces bois se composent principalement de chêne pédonculé (*Quercus robur*), charme (*Carpinus betulus*), merisier (*Prunus avium*), alisiers torminal (*Sorbus torminalis*) ou domestique (*Sorbus domestica*), orme champêtre (*Ulmus minor*), tilleul cordé (*Tilia cordata*) et peuplier tremble (*Populus tremula*), etc.

Favoriser la porosité des limites

Se promener dans les quartiers pavillonnaires du Grand Paris permet de mesurer la diversité des clôtures, barrières, grilles, grillages et autres haies utilisées pour marquer les limites de chaque parcelle et se protéger du regard des passants depuis la rue. Dans les nouveaux pavillons ou à l'occasion de l'arrivée de nouveaux occupants, la grille ou le grillage est d'ailleurs souvent renforcée par des panneaux de clôture, destinés à augmenter le sentiment de sécurité ou d'intimité. Néanmoins, les 3 autres limites séparatives (en fond de parcelle et sur les côtés) n'ont pas le même rôle et pourraient plus facilement évoluer.

Favoriser la construction des clôtures « perméables » permettrait aux petits animaux (insectes, oiseaux, hérissons, fouines, etc.) de circuler librement entre les jardins et les espaces naturels, renforçant ainsi la connectivité écologique.

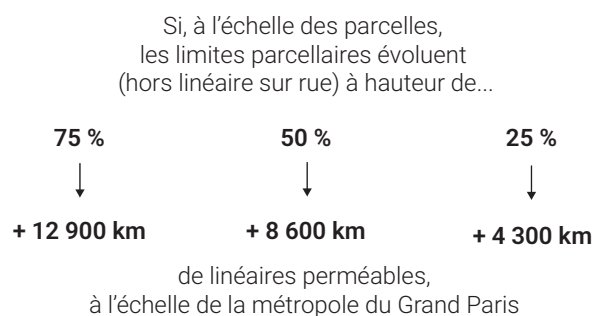
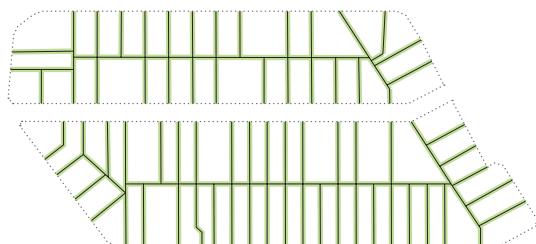
Cela permettrait aussi d'augmenter le nombre d'arbustes plantés dans les jardins et ainsi y renforcer la biodiversité.

Cet objectif suppose des actions de sensibilisation, voire des recommandations dans les PLU pour :

- Privilégier les clôtures à maille large ou celles formées par des haies ;
- Inciter à la diversification des essences utilisées pour former les haies ;
- Favoriser un port libre ne nécessitant pas de taille ;
- Proscrire les murs en différenciant avant et arrière des parcelles.

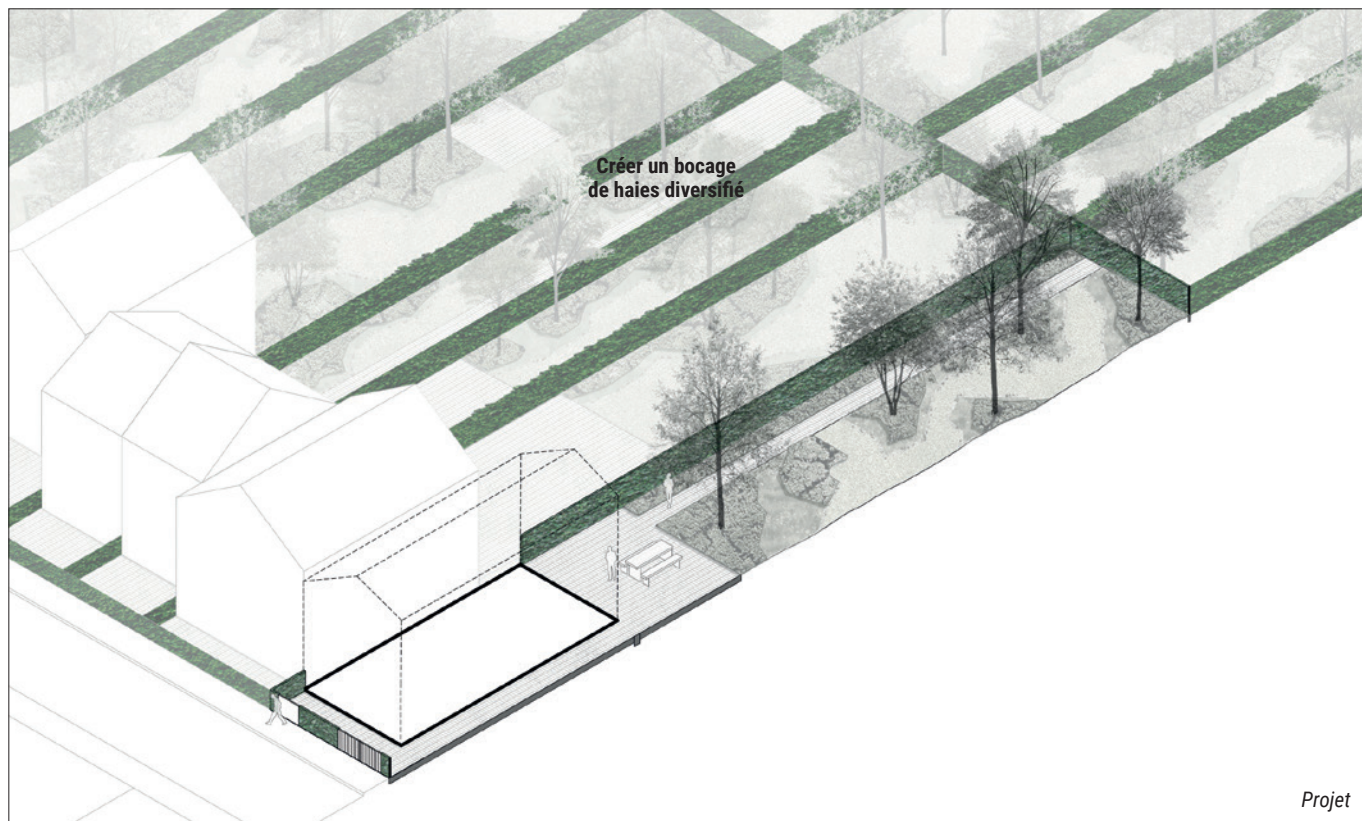
POTENTIEL D'ÉVOLUTION THÉORIQUE DES LIMITES PARCELLAIRES

Exemple d'ilôts de parcelles pavillonnaires :
en vert, les limites parcellaires prises en compte dans le calcul

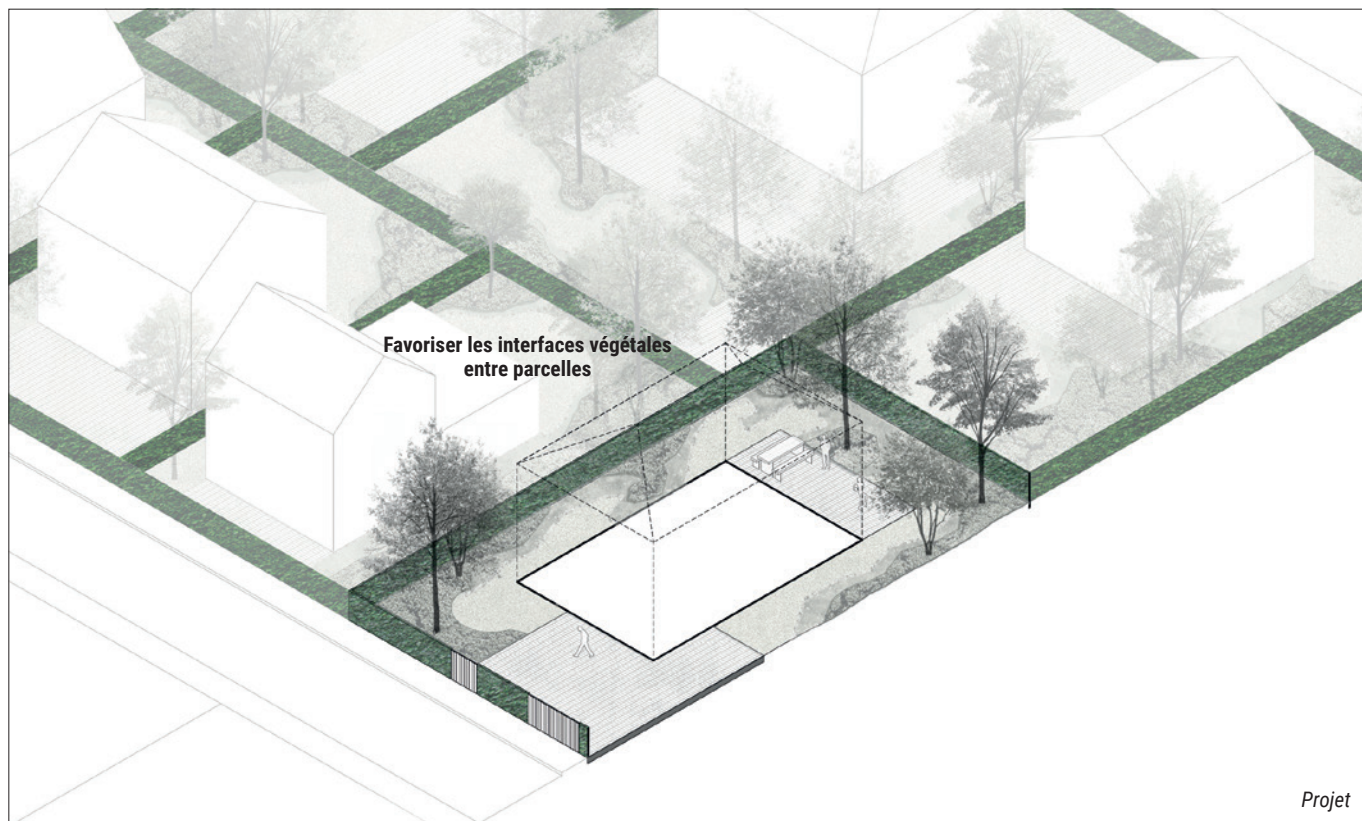


FAVORISER LA POROSITÉ DES LIMITES

Parcelle en lanière



Parcelle rectangulaire



Faciliter l'infiltration des eaux pluviales

Déconnecter les gouttières des réseaux d'assainissement et permettre l'infiltration des eaux pluviales localement (par des systèmes de rétention, des jardins de pluie ou le stockage local pour l'arrosage du jardin), contribue aussi à prévenir la surcharge des réseaux d'égouts et à réduire ainsi le risque d'inondation.

Selon la taille des jardins, la nature des sols et les usages des habitants, elle pourrait aller jusqu'à la création de mares de quelques dizaines de m² favorables à la biodiversité, en offrant des habitats pour une grande variété d'espèces végétales et animales.

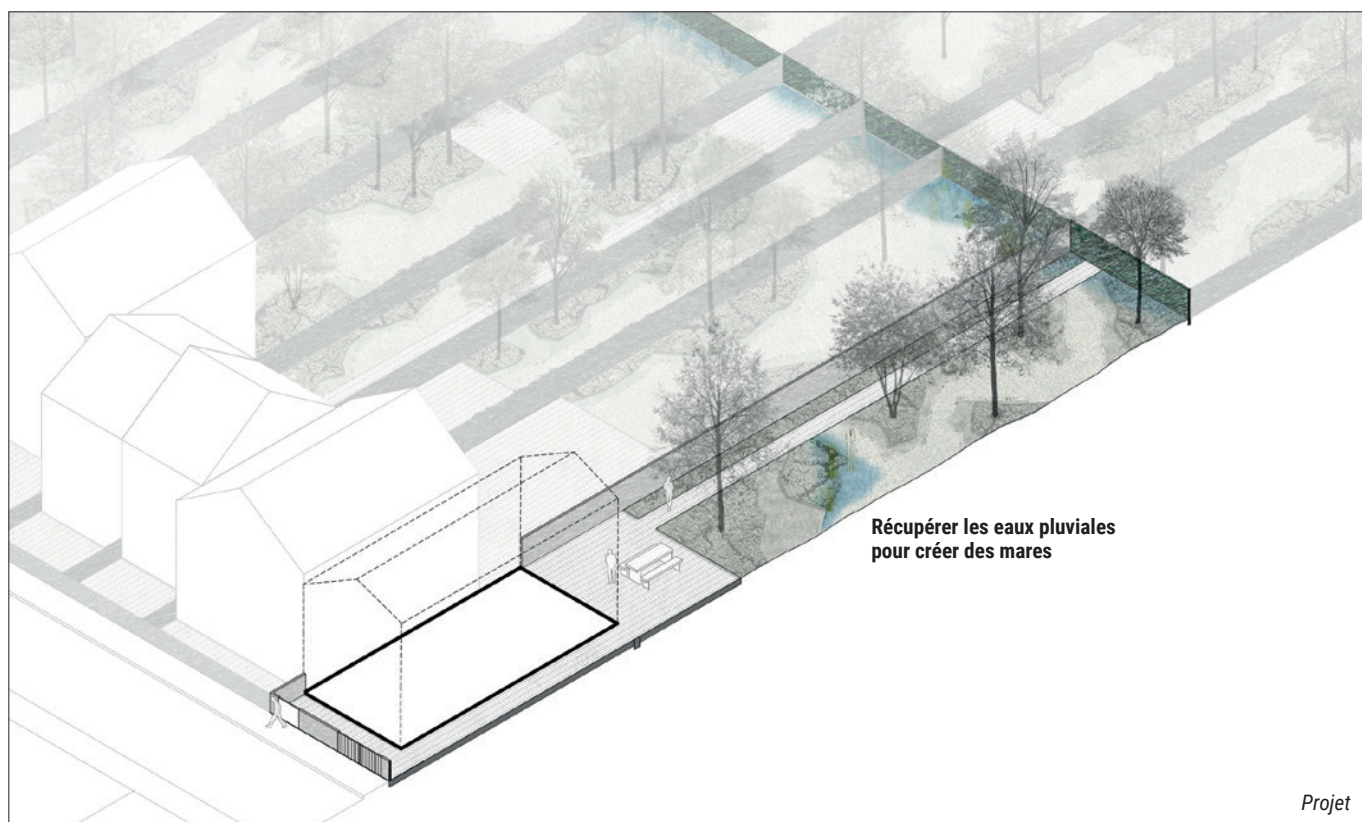
Cet objectif suppose d'intégrer une réflexion sur la présence des moustiques et des moustiques tigres qui depuis quelques années change les usages que les habitants des quartiers pavillonnaires font de leur jardin.

L'infiltration des eaux pluviales localement peut prendre différentes formes :

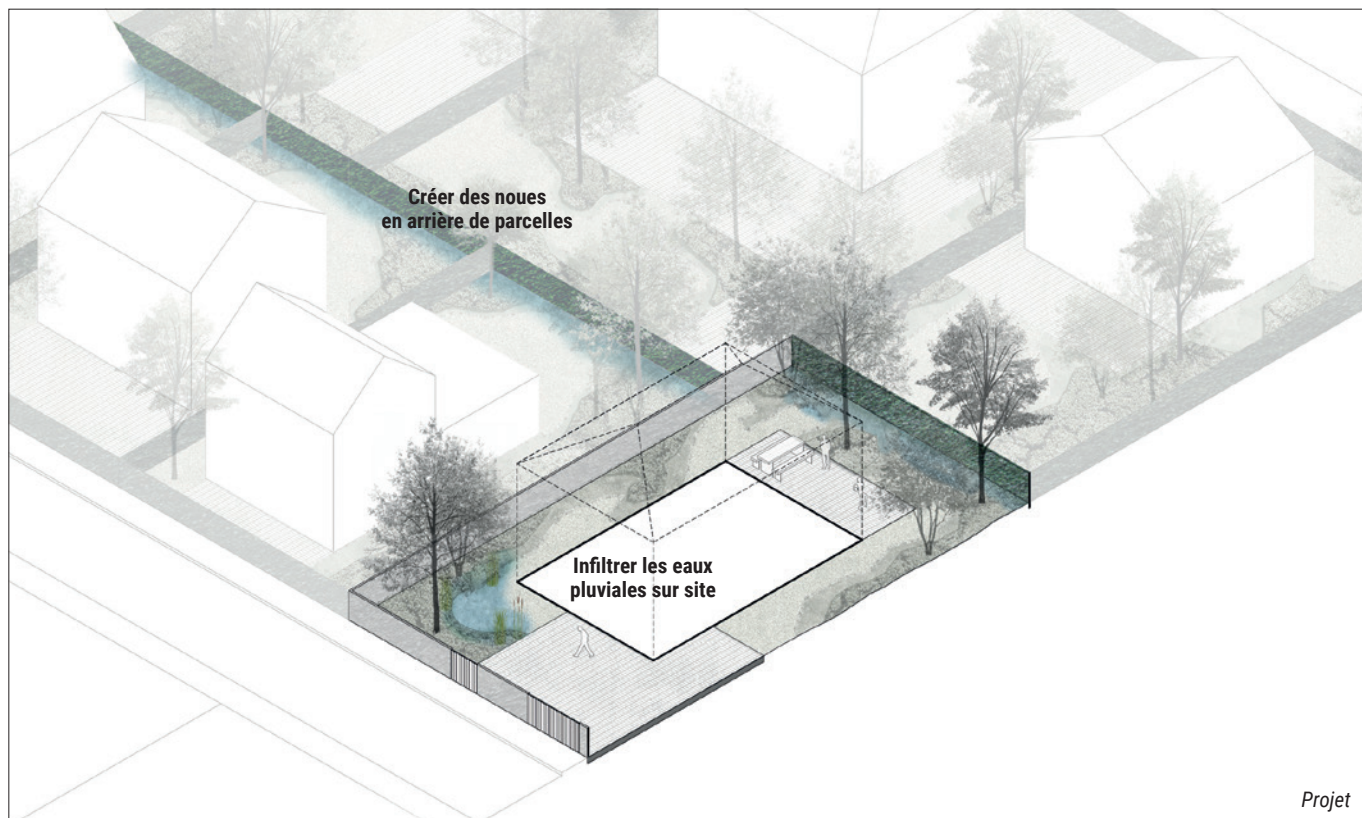
- des jardins de pluie ;
- des mares ;
- des noues / dépression ;
- ou bien encore des tranchées d'infiltration.

INFILTRER LES EAUX PLUVIALES

Parcelle en lanière



Parcelle rectangulaire





CONCLUSION

Dans un contexte de réchauffement climatique et d'amplification du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), il est crucial d'encourager les habitants des pavillons à adapter leurs espaces libres.

En effet, dans la métropole du Grand Paris les 416 500 jardins sont souvent organisés autour d'une pelouse, parfois synthétique, et de quelques plantations basses, ce qui limite leurs qualités écologiques.

L'augmentation de la présence des arbres, la diversification de la végétation et la combinaison de plusieurs strates végétales, la désimperméabilisation des surfaces de terrasses, d'allées ou de stationnements augmenteraient les services rendus par les jardins au bénéfice des habitants des pavillons mais aussi de la métropole toute entière.

Les 3700 hectares non végétalisés des jardins des tissus pavillonnaires métropolitains offrent un autre potentiel de développement de la végétation dans le Grand Paris.

Ces transformations contribueraient aussi à créer/renforcer les continuums écologiques et paysagers à l'échelle du Grand Paris. Elles rendraient aussi la métropole plus belle et plus agréable à vivre.

Cinq grands types de transformations ont été identifiés dans l'étude : désimperméabiliser les jardins, y planter plus d'arbres, diversifier les strates végétales et limiter les surfaces de pelouses, favoriser la porosité des limites parcellaires et infiltrer localement les eaux pluviales.

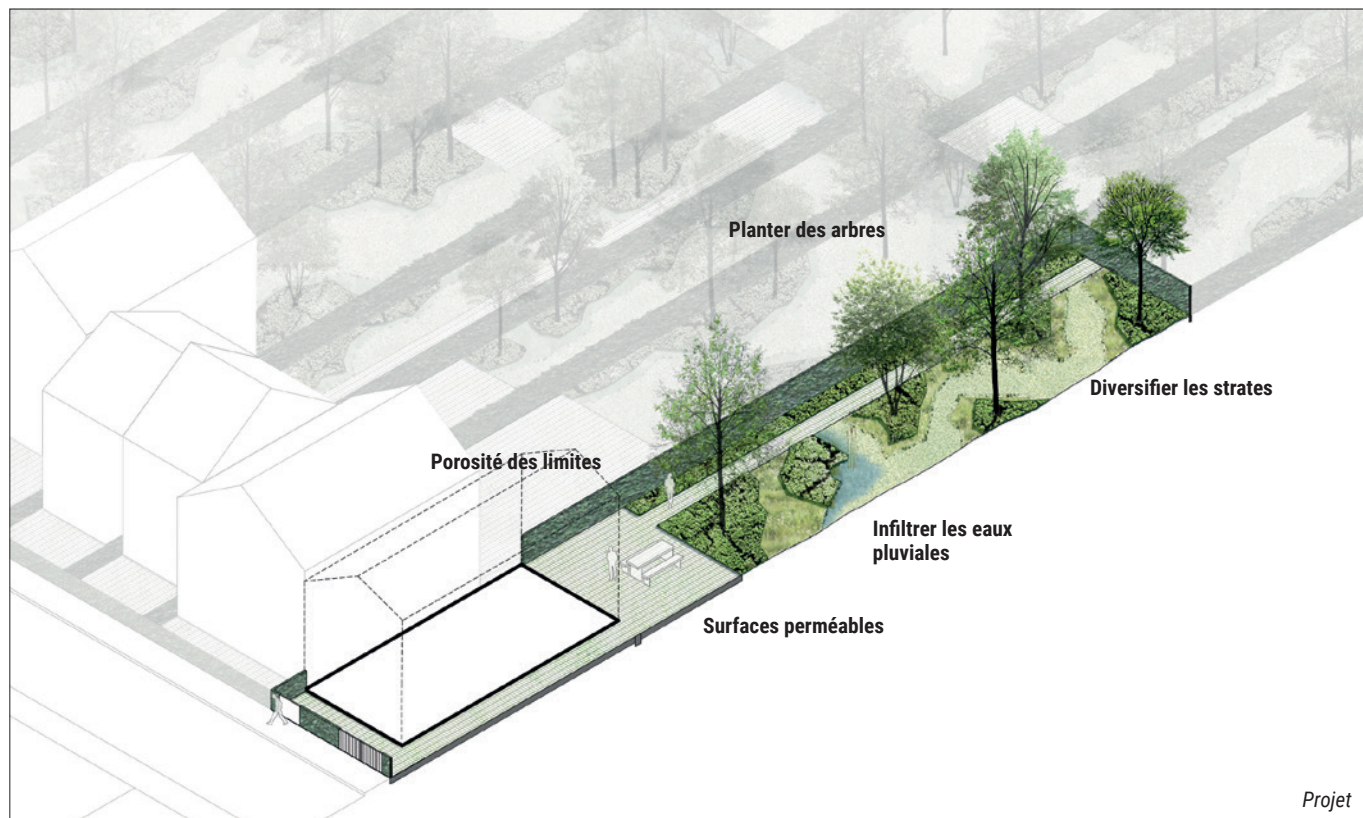
Ces transformations ne peuvent pas être réalisées dans toutes les parcelles, certaines sont trop petites pour accueillir à la fois plus d'arbres, d'arbustes et une mare par exemple. Mais souvent ces actions peuvent être combinées et gagner en puissance par leur mise en œuvre sur plusieurs parcelles pavillonnaires au sein du même quartier.

Ces transformations supposent de sensibiliser et convaincre les habitants pour déclencher de nouvelles pratiques. Elles pourraient aussi trouver des traductions dans la rédaction des plans locaux d'urbanisme, acquérir une dimension réglementaire et avoir ainsi un plus fort impact.

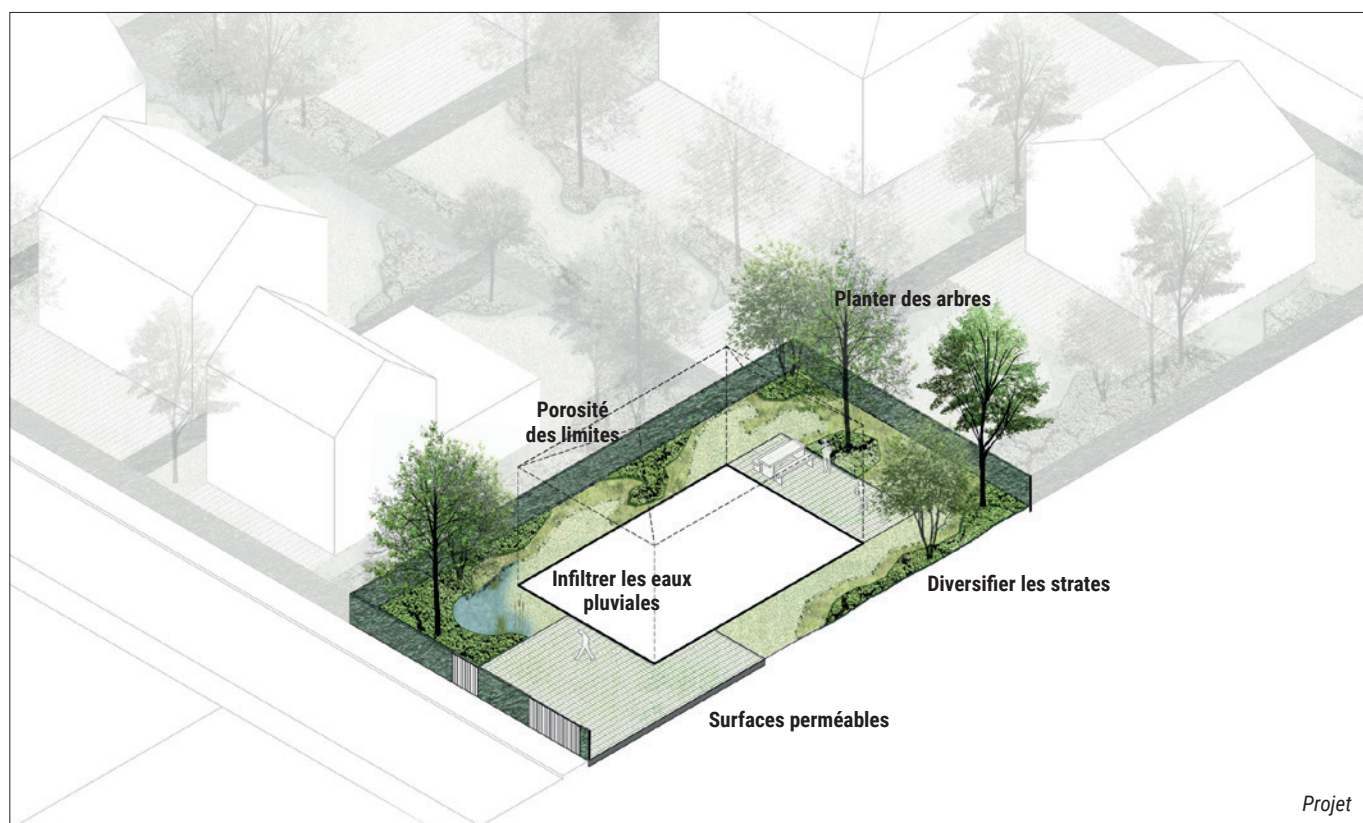
Des potentiels de transformations à 2 échelles

LES ACTIONS AU SEIN D'UNE SEULE PARCELLE

Parcelle en lanière

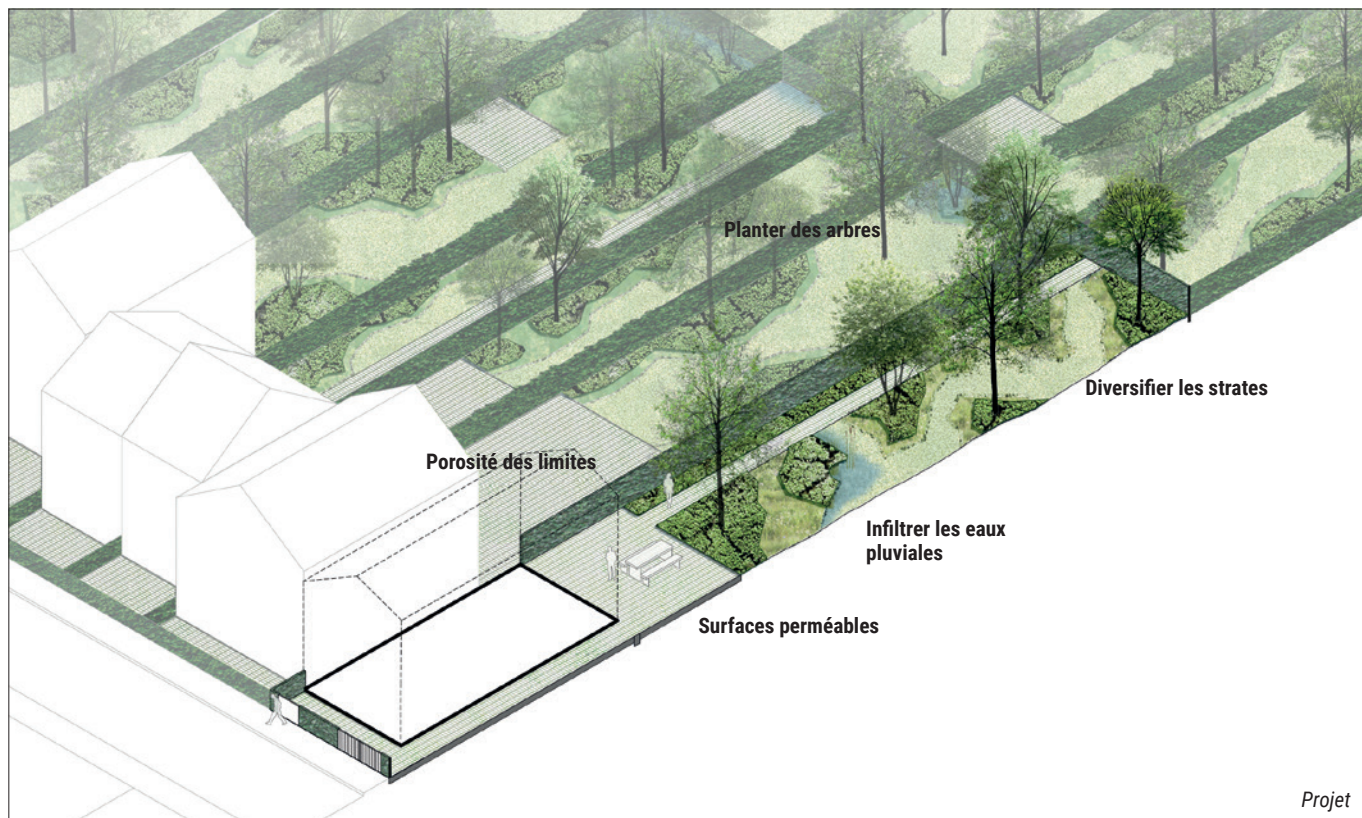


Parcelle rectangulaire

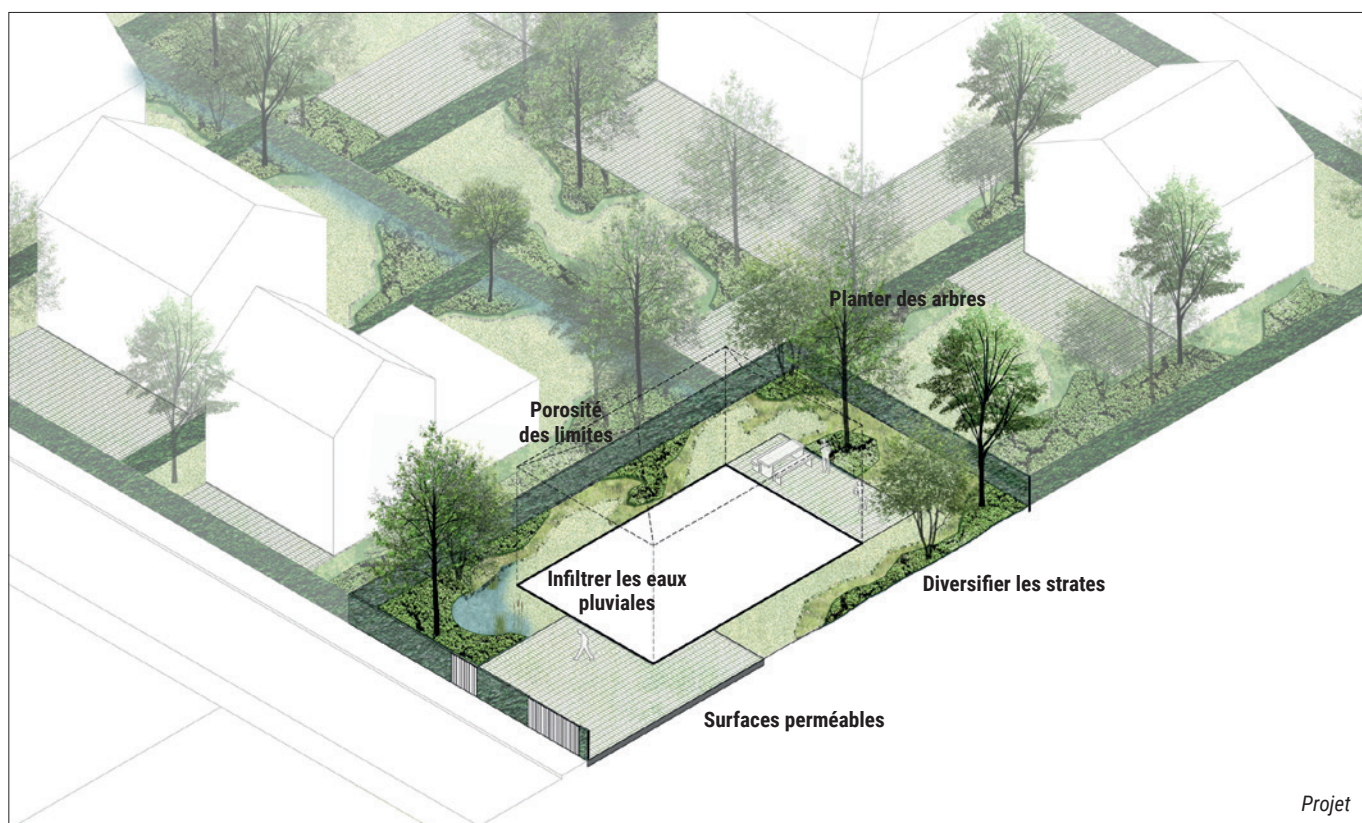


LES ACTIONS CONJOINTES SUR PLUSIEURS PARCELLES

Parcelle en lanière



Parcelle rectangulaire



Vers un parc pavillonnaire du Grand Paris

MISE EN VALEUR D'UNE MOSAÏQUE DE JARDINS INDIVIDUELS

Les 416 500 jardins des tissus pavillonnaires du Grand Paris répondent au besoin de nature exprimé par les habitants et renforcé depuis la crise sanitaire du Covid. Ils représentent aussi une formidable ressource à l'échelle de la métropole pour son adaptation au changement climatique.

Cette étude réalisée en partenariat avec l'agence Michel Desvigne Paysagiste et Urban-Eco explore la mosaïque de jardins du Grand Paris qui se caractérise par une diversité de situations en fonction de la géologie, des sols et de la topographie, de la géographie, de la préexistence de massifs forestiers mais aussi de la taille des parcelles et de leur taux de végétation actuel. Elle donne ainsi à lire la spécificité des cas mais tisse aussi des liens à l'échelle du territoire.

Les jardins des tissus pavillonnaires du Grand Paris couvrent au total 10 700 hectares, soit une surface équivalente à 5 fois celle du Bois de Vincennes. Il paraît donc intéressant de réfléchir aux actions à mener pour aller vers la notion imagée de grand parc pavillonnaire.

L'enjeu serait la mobilisation de la ressource que représentent les jardins des quartiers pavillonnaires pour développer des continuités écologiques et paysagères, faire participer ces espaces clés de la trame verte et bleue du Grand Paris en complément de la création des espaces verts publics (parcs urbains, jardins, squares, promenades).

Cette hypothèse suppose de faire évoluer les pratiques de plantation et d'aménagement dans les jardins en se fondant sur les capacités et qualités de fraîcheur, d'ombrage, de biodiversité et des conditions favorables à la présence de la petite faune des villes. Cela signifie notamment de sanctuariser et étendre les surfaces perméables, d'augmenter le couvert arboré et renforcer la biodiversité, de favoriser la porosité des limites parcellaires et de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Ces transformations supposent de sensibiliser et convaincre les habitants pour déclencher ou amplifier ces pratiques. Elles pourraient aussi trouver des traductions dans la rédaction des plans locaux d'urbanisme, acquérir une dimension réglementaire afin d'amplifier leur impact et aller vers le grand parc pavillonnaire de la métropole du Grand Paris.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

