

PROJET D'OPERATION D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR SUD DE ROISSY-EN-BRIE

Le Pré de la Longuiolle



Document de concertation – Mai 2013

I – PREAMBULE

Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du syndicat mixte d'étude et de programmation SMEP de la « Frange Ouest du Plateau de la Brie » approuvé le 27 novembre, et selon les souhaits de la commune de Roissy-en-Brie, la Communauté d'Agglomération dite de la « Brie Francilienne » (qui regroupe les deux communes de Pontault-Combault et de Roissy-en-Brie) s'est engagée, dans le cadre de ses compétences en matière « d'aménagement de l'espace » (étude stratégique reconnue d'intérêt communautaire en Juin 2010), sur la réalisation d'une **étude préalable à la mise en œuvre éventuelle d'une opération d'aménagement sur le secteur Sud de la commune de Roissy-en-Brie** .

En première analyse (*et notamment en regard des besoins en logements identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roissy-en-Brie, ainsi que dans le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération en cours d'étude*), ce projet d'extension urbaine à vocation mixte habitat-équipements-activités pourrait concerner un périmètre de 23 hectares urbanisables environ (*sur les 46,7 ha de zones urbanisables inscrites au PLU en cours de validité*), susceptibles d'accueillir un programme de construction d'équipements (*en matière scolaire notamment*), d'environ 550 logements de divers types (*locatif /accession, individuels/collectifs/intermédiaires*) et de 15.000 m² de surface d'activités.

Pour mener à bien cette étude préalable, la Communauté d'Agglomération s'est adjoint les compétences d'une **équipe de conception et de programmation urbaine**, retenue après consultation auprès de plusieurs bureaux d'études spécialisés.

- **AMENAGEMENT 77**, Société d'Economie Mixte Départementale de Seine-et-Marne
- **ATRIUM-Cité**, Agence d'urbanisme et d'architecture
- **COULON LEBLANC & associés**, Agence de Paysagistes-Conseil
- **TRANSFAIRE**, Bureau d'études Environnement
- **SETU**, Bureau d'études VRD

Ainsi inscrit dans la délibération n° 2013.03.27/17, « *la Communauté d'Agglomération souhaite poursuivre la réflexion sur l'aménagement de ce secteur et organiser une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole* ».

II - CONTEXTE DE L'ETUDE ET DU PROJET

La Communauté d'Agglomération de la « Brie Francilienne »

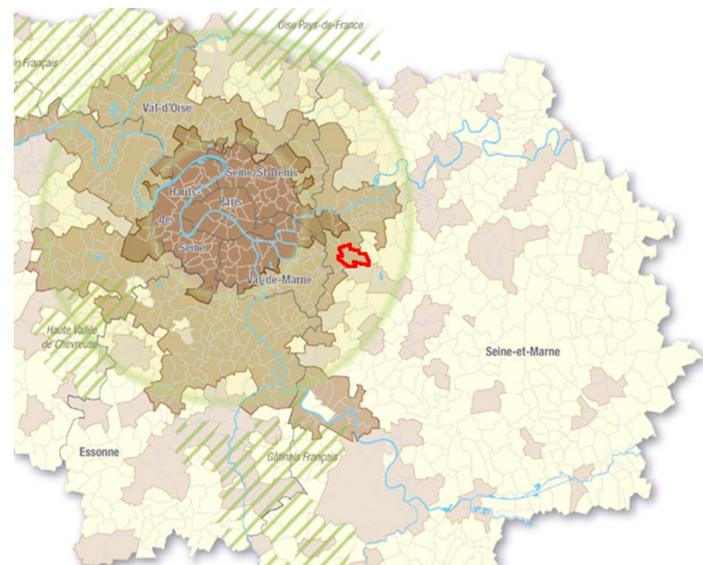
Au vu de la carte des intercommunalités qui se sont constituées dans le département de Seine-et-Marne, la jeune communauté d'agglomération dite de la «Brie Francilienne», qui regroupe depuis Janvier 2010 les deux communes de Roissy-en-Brie et de Pontault-Combault, présente une originalité certaine.

Historiquement en effet, c'est plutôt la frange Est du département, à caractère rural plus prononcé, qui s'est forgée – dans la lignée des «pays» et autres regroupements cantonaux – en territoires d'intercommunalité, souvent constitués d'une myriade de petites communes – parfois regroupées autour d'une «ville-centre» (*Coulommiers, Provins, Montereau, Meaux,...*).

Le territoire seine-et-marnais est par ailleurs fortement marqué par la présence de deux «villes nouvelles», également terroirs à leur façon d'intercommunalité (ou de supracommunalité), avec leurs Etablissements Publics (*Epa-Marne et Epa-France pour la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée, EPA Sénart pour la Ville Nouvelle de Sénart*) et leurs Syndicats d'Agglomérations Nouvelles.

La Communauté d'Agglomération de la «Brie Francilienne» se distingue de ces autres formations par sa relative «petitesse» – non pas tellement en termes de population (57.000 habitants environ), mais par l'exiguïté relative de son territoire (2.726 hectares seulement) et surtout par le petit nombre de communes regroupées (deux seulement).

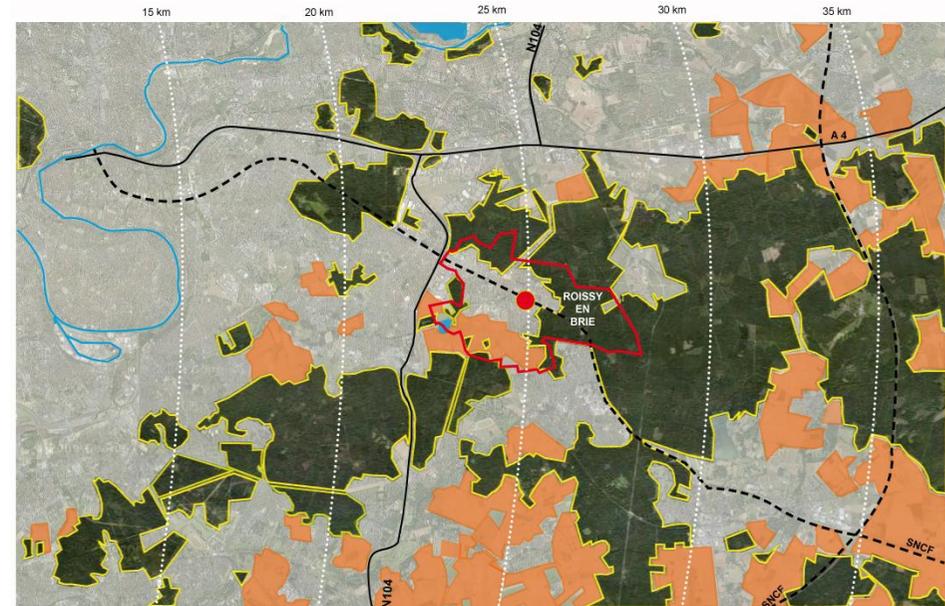
Situation de Roissy-en-Brie en Ile-de-France

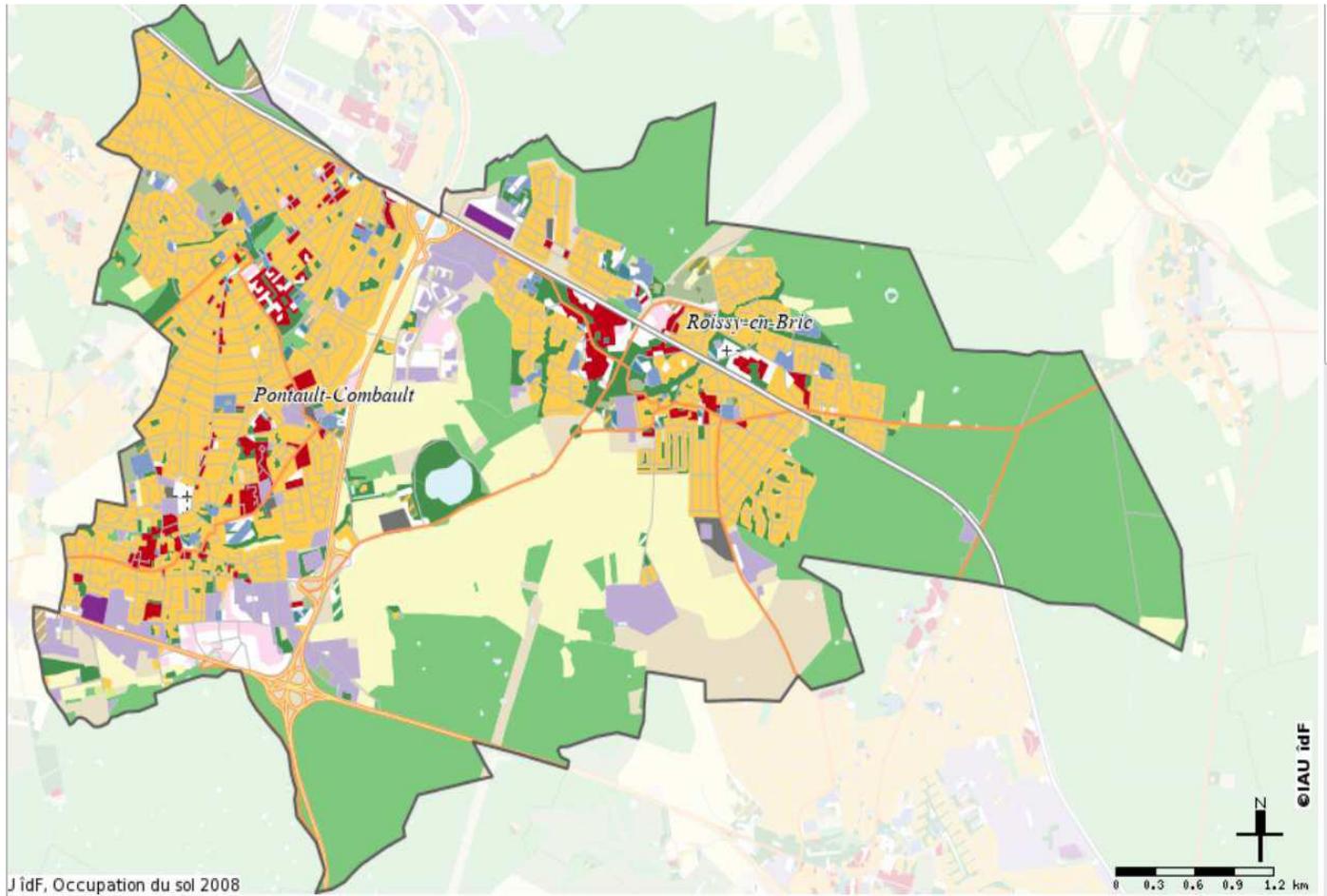


Sise à une vingtaine de kilomètres seulement du centre de la capitale, la communauté d'agglomération de Roissy-Pontault participe de la frange ouest, la plus urbanisée, du département de Seine-et-Marne. Bien relié à Paris grâce à la ligne E du RER avec ses deux gares, le territoire est coupé du Nord au Sud par le passage de la Francilienne-A104, qui constitue tout-à-la-fois une contrainte sur le plan environnemental, mais aussi un atout fort pour la desserte des activités économiques, relativement bien présentes sur le secteur.

Le territoire de la «Brie Francilienne» présente par ailleurs la particularité de s'inscrire dans une zone intermédiaire, entre la zone agglomérée dense de la région parisienne (*proximité du Val-de-Marne*) et l'ouverture sur les grands espaces ouverts du plateau de la Brie. Plus précisément encore, les deux communes de Roissy et de Pontault-Combault se voient bordées au Nord comme au Sud par de grands massifs forestiers protégés (*Bois de Ferrière, Forêt Notre-dame, etc...*), tandis que de vastes espaces continuent à être exploités par l'agriculture (*1.545 hectares d'espaces boisés naturels, soit 57% de la superficie de l'agglomération*).

Situation de Roissy-en-Brie en frange Est de l'agglomération parisienne





Présentation succincte de la commune de Roissy-en-Brie

Dès sa constitution, la Communauté d'Agglomération de la «Brie Francilienne» a adopté une Charte exprimant la volonté commune des deux villes d'élaborer un «**projet de développement durable**» pour leur territoire, autour des objectifs suivants :

- *Répondre aux besoins des populations en termes de logements (élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH) intercommunal), d'équipements et de services (sportifs, culturels, enfance, petite enfance, de santé, etc.),*
- *Favoriser l'égal accès aux droits,*
- *Favoriser le développement économique et l'emploi sur le territoire,*
- *Maintenir et diversifier l'activité agricole,*
- *Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et forêts,*
- *Développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture : les transports en commun, les circulations douces, favoriser le maillage des chemins piétonniers et cyclables et requalifier les espaces publics.*

« Dans une perspective de développement durable, ces objectifs doivent conduire à un aménagement respectueux de l'environnement et des équilibres entre les zones urbanisées et les zones naturelles. Les équipements et les services sont organisés de manière équitable sur l'ensemble du territoire. Ce projet se décline dans le cadre d'un agenda 21 intercommunal. »

Bien que regroupées au sein de la même intercommunalité, les deux communes de Roissy et de Pontault ne présentent pas exactement la même physionomie, notamment du point de vue de leurs possibilités de développement urbain respectif.

Si la densité bâtie constatée en zones urbaines constituées est sensiblement équivalente sur les deux communes (...entre 50 et 60 habitants/ha environ), les possibilités d'extensions urbaines se voient très limitées sur le territoire de Pontault-Combault – désormais urbanisé à près de 60% (le solde étant principalement occupé par des espaces boisés classés) – marquant donc une tendance à pousser la réflexion sur la notion de «renouvellement urbain» (cf. faire « la ville sur la ville »).

La commune de Roissy-en-Brie bénéficie par contre encore de quelques disponibilités foncières, puisque le territoire n'est urbanisé qu'à hauteur de 32% environ – sans que cela signifie pour autant qu'il faille envisager un développement urbain trop consommateur d'espace. En l'occurrence, les espaces non bâtis sont constitués aux deux tiers d'espaces boisés classés (925 hectares) et pour un tiers d'espaces agricoles (313 hectares).

NB : *Il est rappelé que le projet d'extension-sud faisant l'objet de la présente étude préalable ne porte que sur 22 à 25 hectares environ...*

Les études conduites par la Municipalité de Roissy-en-Brie sur le «Projet de Ville» ont ainsi conduit :

■ A confirmer le principe d'une extension mesurée en partie sud de la commune, afin de mettre en œuvre une opération d'aménagement à vocation mixte habitat / équipements / activités, afin de répondre aux besoins identifiés en matière d'emploi, de logement, d'équipement (et de ressources fiscales potentielles...),

■ A déterminer dans le même temps une «aire d'étude» autour de la gare RER visant à terme à une possibilité de densification maîtrisée (...la requalification du secteur Roissy-Centre en étant une première illustration)

■ A consacrer le principe et le statut de Roissy-en-Brie comme «ville verte», en visant un meilleur maillage entre la trame urbaine et la trame forestière d'une part (secteur Nord en particulier) et en mettant en valeur le réseau existant des «coulées vertes» irriguant la commune (notamment en retravaillant toutes les césures et points de discontinuité repérés).



Carte de synthèse des enjeux du «Projet de Ville» de Roissy-en-Brie

L'antériorité du projet d'extension-sud de la commune

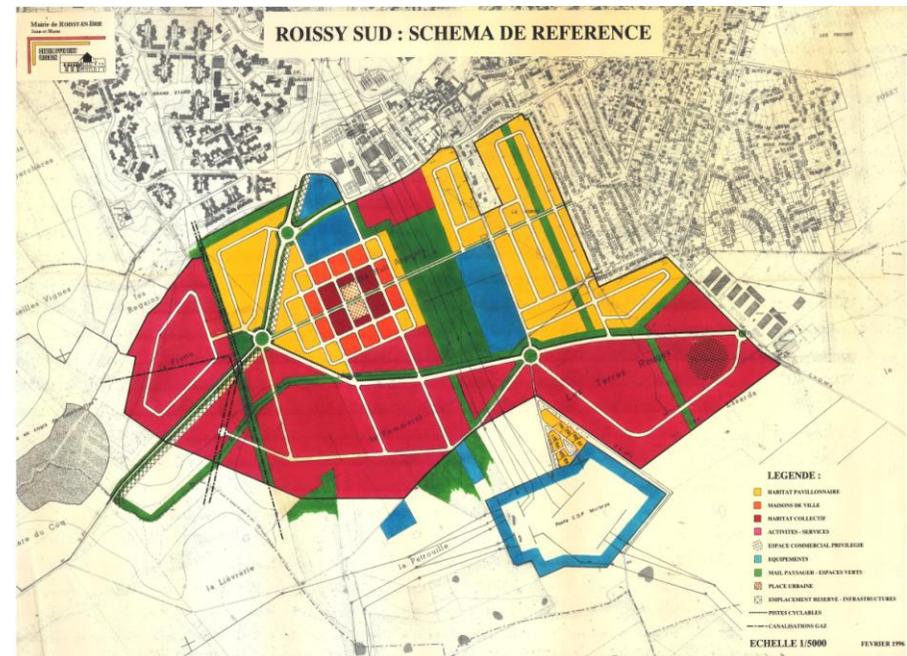
En réalité donc, l'hypothèse d'une extension urbaine en frange Sud du territoire de la commune de Roissy-en-Brie ne date pas d'hier... Le principe en a été d'ailleurs consacré dans le PLU- «Plan Local d'Urbanisme» approuvé en 2004, qui a classé près de 80 hectares, au sud de la commune, en «zones d'urbanisation future».

Une partie de ces terrains a d'ores et déjà été aménagée, avec notamment :

- La ZAC du Moulin de la Forge (10,8 ha aménagés par Kaufman&Broad),
- Le lotissement d'activités de la Forge (en cours),
- L'arrivée de deux grandes surfaces commerciales en «entrée de ville» (SuperU et nouvel Intermarché).
- Au total, ce sont près de 35 hectares qui ont été consommés (ou sont en voie de l'être).

Reste que cette consommation a été principalement dévolue à l'accueil d'activités (notamment commerciales), en dehors du lotissement pavillonnaire de faible densité réalisé par la société Kaufman&Broad – ne répondant donc que très partiellement aux besoins de construction de logements neufs pour accueillir une population nouvelle et répondre aux besoins spécifiques de la population roisséenne.

En remontant encore un tout petit peu plus loin dans le temps, on trouvera même des documents issus de la Municipalité de l'époque (1996) faisant valoir des projets d'urbanisation relativement denses sur ce secteur Sud.



A noter que, forts de ces perspectives d'ouverture probable du secteur Sud-Roissy à l'urbanisation (et de leur classement en zone AU au Plan Local d'Urbanisme de la commune, correspondant d'après le PLU à une «zone naturelle insuffisamment équipée ou non équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération ou l'aménagement de nouveaux secteurs à long terme»), des promoteurs et/ou investisseurs se sont intéressés au devenir de ces terrains pour s'en rendre maîtres.

Extrait du document graphique du PLU de Roissy-en-Brie

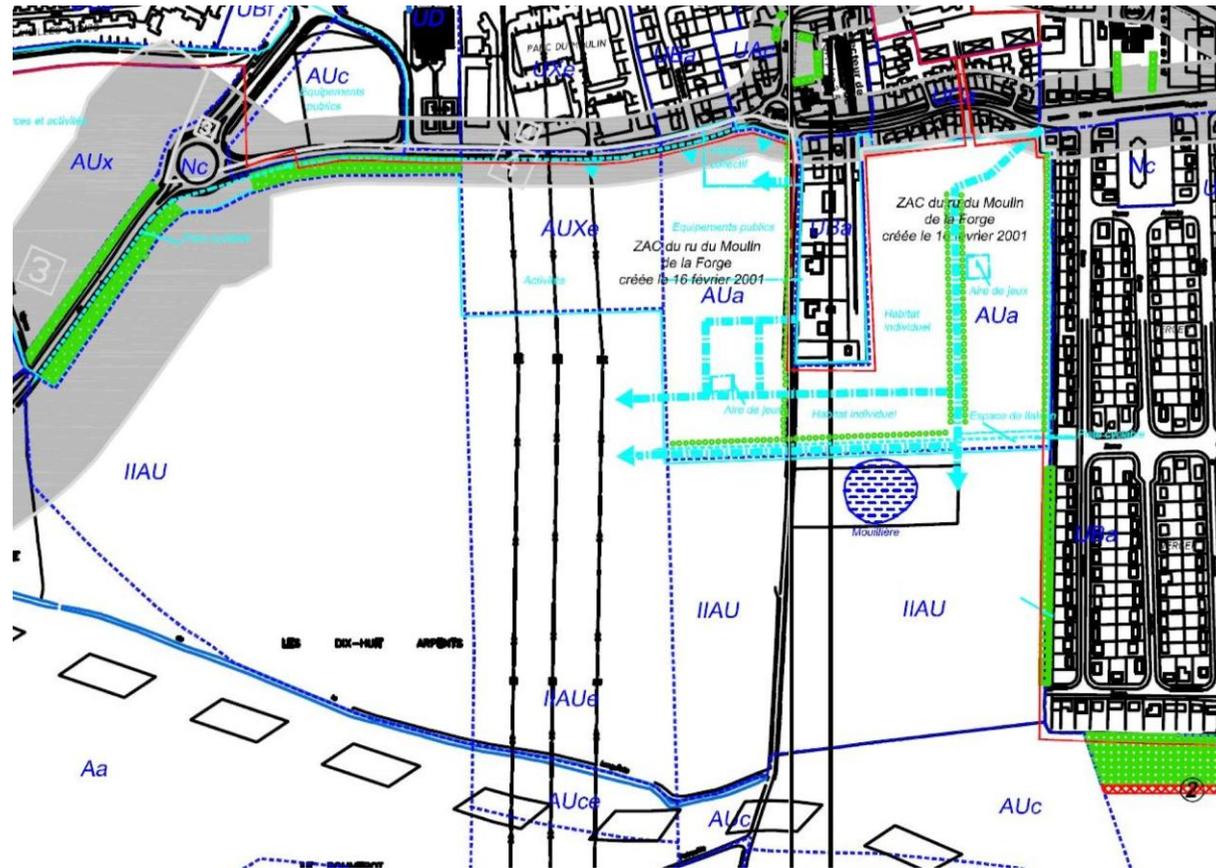
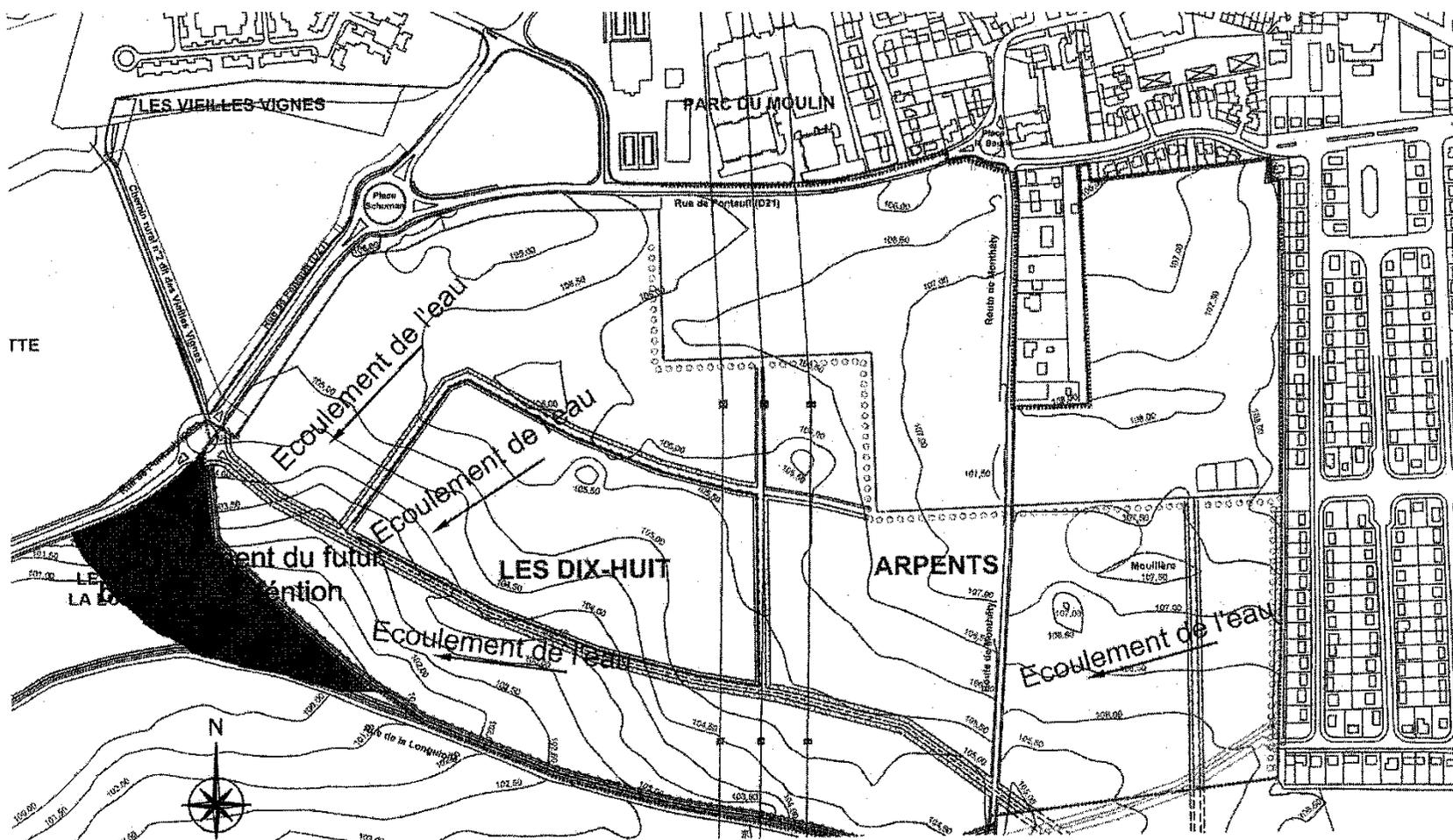


Schéma d'aménagement de secteur conçu par un promoteur en 2006 :
L'ensemble de la zone urbanisable se voyait viabilisée, jusqu'au Rû de la Longuiole...



Désireuse de « reprendre la main » sur le dossier et de ne pas laisser les intérêts privés dicter leur loi sur la conduite des projets à venir, la Municipalité de Roissy-en-Brie a passé convention avec **l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France** pour assurer la maîtrise foncière du secteur – sous forme de « périmètre d'intervention » sur le secteur directement concerné, et sous forme de « périmètre de veille foncière » sur les terrains situés plus au Sud encore afin d'en assurer la maîtrise publique pour l'avenir.

En bleu : Périmètre de « veille foncière »
En jaune : Périmètre d'intervention EPFIF



Objectifs poursuivis par l'opération

Démographie et logement

Evolution sociodémographique

Le Cahier des Charge remis par la Communauté d'Agglomération maître-d'ouvrage de l'étude de faisabilité de l'opération Roissy-Sud a précisé les objectifs de la collectivité en termes de programme :

- *Capacité d'accueil d'environ 550 logements de types diversifiés afin de répondre à la demande*
- *Réserves foncières pour équipements (scolaire en particulier)*
- *15.000m2 Surface de plancher d'activités de type artisanal*
- *Maîtrise du trafic automobile*
- *Objectifs environnementaux*
- *Limitation de la consommation de l'espace*
- *Mise en valeur de la trame verte et bleue de la commune*

Le présent chapitre a pour objet de vérifier la vraisemblance de ces objectifs programmatiques, ainsi que leur cohérence avec les données du diagnostic initial.

Le territoire de Roissy en Brie se caractérise par une très forte densité, puisqu'elle était de 1 629,1 hab/km² en 2009 (contre 218 hab/km² en Seine et Marne).

En 2011, la commune comptait 22 514 habitants (*source INSEE*), contre 21 971 habitants en 2007, ce qui indique une croissance démographique moyenne de 136 habitants par an sur la période récente. La croissance annuelle de la population de 1,3 % à Roissy, et de 1 % pour la Communauté d'Agglomération Brie Francilienne (CABF).

L'attractivité du territoire est visible à travers l'analyse du solde migratoire : celui-ci est redevenu positif (0,2 % depuis 1999).

L'analyse sociodémographique de Roissy en Brie met en exergue la nécessité d'un parc de logements adapté aux besoins recensés : vieillissement de la population, diminution de la taille des ménages... Afin d'accompagner les parcours résidentiels, il faut prendre en compte le phénomène de décohabitation et le desserrement des ménages

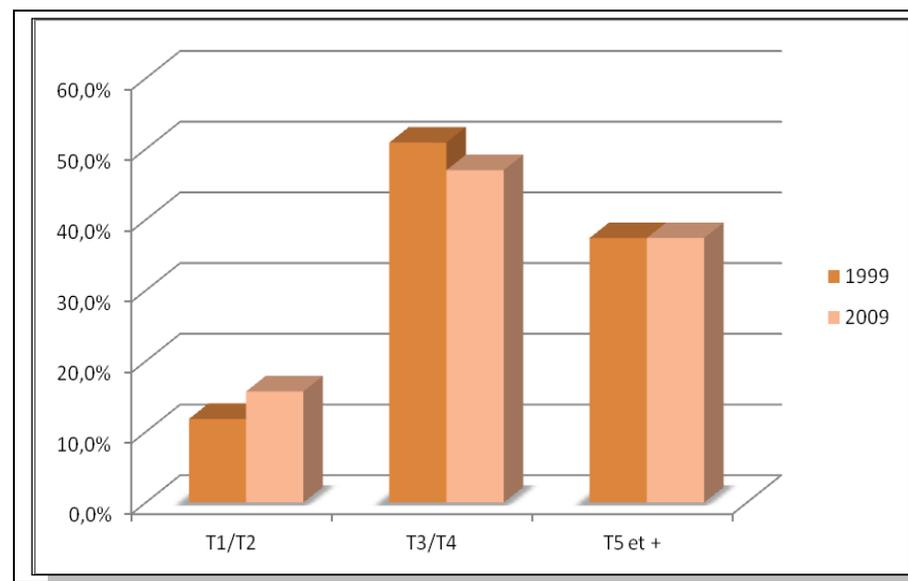
Le projet d'aménagement du secteur Sud de Roissy en Brie permettrait la création d'environ 550 logements, soit un programme qui répondrait aux besoins en matière de rythme de construction pour cinq ans. D'après le rythme de l'évolution démographique actuel, la construction de ces 500 à 600 logements entraînerait l'afflux d'environ 1 540 personnes supplémentaires.

Le parc de logements

En 2009 étaient recensées 7 713 résidences principales à Roissy, la ville ayant connu une augmentation de 20 % de son parc en dix ans, notamment liée aux opérations de construction de logements de ces dernières années (lotissement Bouygues...). La commune est composée en majorité de maisons individuelles (56 % en 2009).

La part de logements vacants a diminué en dix ans, passant de 4,8 % en 1999 à 2,5 % en 2009, alors que la moyenne de la CABF est de 4 %.

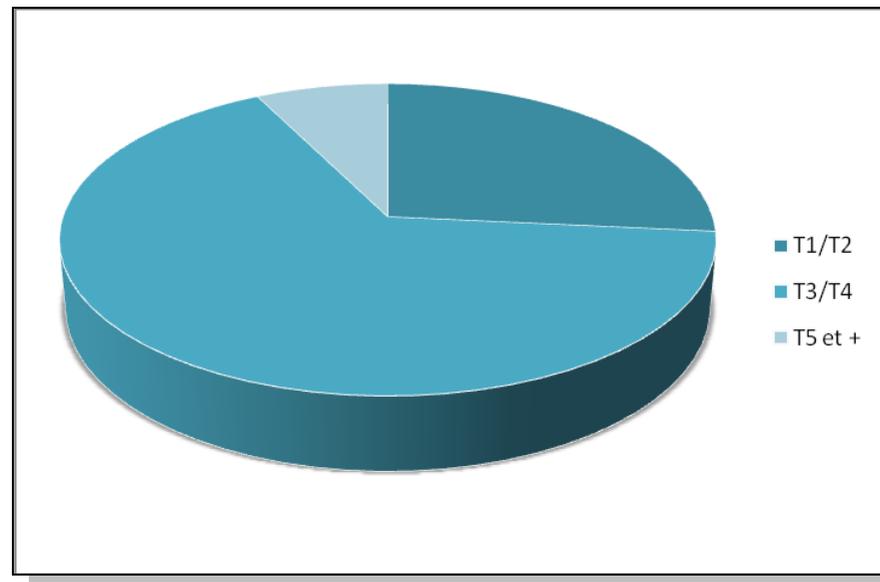
Typologie des logements



La part des petits logements a augmenté en dix ans, passant de 11,8 % en 1999 à 15,7 % en 2009. Inversement, les logements de taille moyenne, qui représentaient 51 % du parc en 1999, ont vu leur part chuter à 47% sur la commune en 2009.

Ce diagnostic est une traduction du desserrement des ménages qui a été observé. Sur Roissy en Brie, la demande la plus importante se fait sentir en termes de petits logements

Typologie des logements sociaux



Au 1^{er} janvier 2010 (source DDT77, enquête SRU), la commune de Roissy en Brie était composée de 1 755 logements sociaux, ce qui représentait environ 23 % de son parc.

En 2010, 1 414 demandes locatives sociales ont été enregistrées dans la CABF. Il apparaît que 74 % des demandeurs résidaient déjà dans la CABF. Le principal motif de demande d'un logement social concerne la taille du logement (27 %) : les demandeurs désirent avant tout un logement répondant au besoin de leur structure familiale.

La prise en compte des besoins liés au desserrement des ménages et à l'évolution des cellules familiales est donc nécessaire pour la définition d'un programme adapté au territoire.

En matière de construction neuve (*source PAC PLH, 2011*), 297 logements neufs ont été commencés tous les ans entre 1999 et 2008 sur le territoire de la CABF.

Le point mort, représentant « le nombre de logements qu'il faudrait qu'un territoire construise chaque année pour simplement maintenir le volume de sa population » (définition INSEE) pour la période 1999/2007 a été évalué à la construction de 123 logements par an sur l'ensemble du territoire de la CABF et plus particulièrement à 50 logements par an à Roissy en Brie.

Par ailleurs, les objectifs de construction souhaitables pour la CABF ont été évalués à 345 logements neufs par an, dont 104 logements sociaux.

Les équipements

Les effectifs scolaires

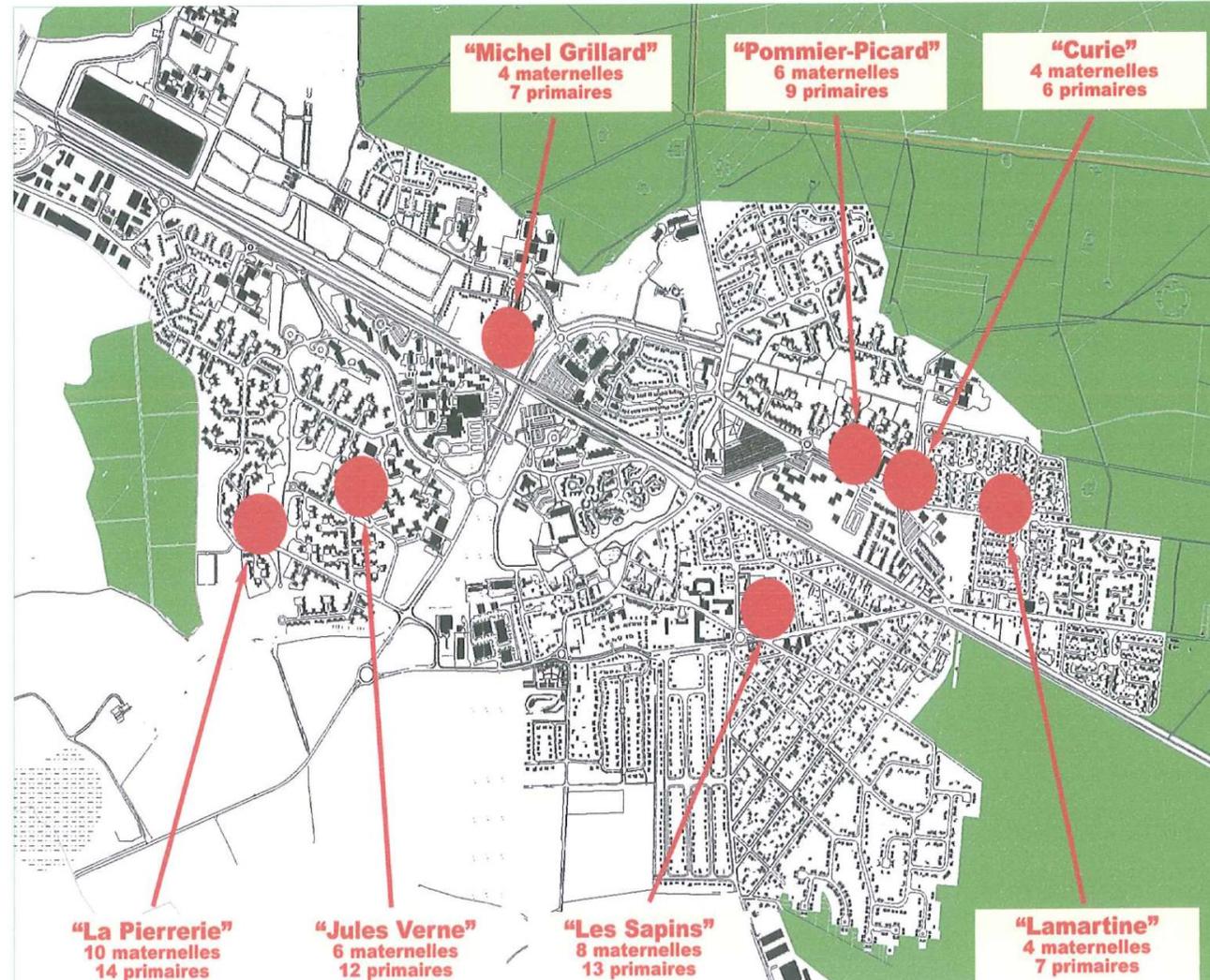
En 2012/2013, 1 140 enfants étaient scolarisés en maternelle et 1 689 enfants en élémentaire.

Ces chiffres, reportés à un afflux de 1 540 personnes supplémentaires dans le cadre du projet, permettent d'évaluer sur les ratios actuels une augmentation de 92 enfants en école maternelle (soit 4 classes supplémentaires) et de 123 enfants en école élémentaire (soit 5 classes en plus).

Cependant, il est important de prendre en compte les catégories de population qui seront les plus à même de s'installer dans le nouveau quartier. Il demeure pertinent de prévoir un ratio de 15 à 20 % d'enfants supplémentaire (soit en moyenne 16 enfants de 3 à 5 ans et 22 enfants de 6 à 10 ans) et d'envisager deux classes évolutives.

Localisation des groupes scolaires à Roissy en Brie

Carte de répartition des groupes scolaires par quartiers



Impact d'un nouvel établissement sur la carte scolaire



La création d'un nouveau groupe scolaire avec centre de loisirs et restauration permettrait non seulement de répondre aux besoins créés par l'afflux de nouveaux habitants mais aussi de rééquilibrer le territoire en matière de localisation des écoles et la carte scolaire.

Roissy en Brie dispose de trois collèges accueillant 1 353 élèves au cours de l'année 2012/2013, dont 94 % habitent Roissy en Brie. Le lycée de la commune accueille quant à lui 34 % d'élèves roisséens sur les 1 662 de l'établissement.

La création d'un nouvel équipement scolaire du secondaire, ou l'agrandissement de l'existant, serait à étudier afin de rééquilibrer la carte scolaire. Le projet pourrait en effet augmenter entre 138 et 165 le nombre d'élèves du secondaire de Roissy en Brie.

La petite enfance

En 2009, la commune de Roissy en Brie comptait 1 450 enfants de 0 à 3 ans (*source : INSEE*), ce qui signifie au total une place en structure d'accueil pour 2,67 enfants.

Les besoins en matière de structures pour la petite enfance à Roissy en Brie se font principalement ressentir en termes d'accueil collectif : en l'état actuel il est noté le besoin d'une structure d'au moins 20 places.

Suite au projet d'aménagement, la commune pourrait voir augmenter le nombre de 0 à 3 ans de 108 à 130 enfants, sur la base d'un berceau pour 3 enfants.

Les activités économiques

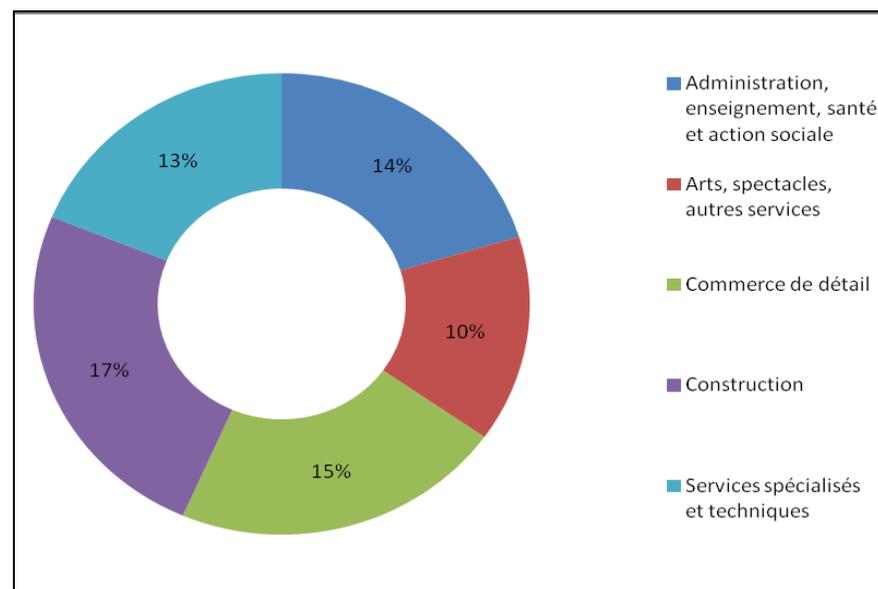
Roissy en Brie comptait 4 720 emplois en 2009. Son taux d'emploi était de 67,6 % et taux de chômage de 9,9 % (contre 9,3 % en Seine et Marne et 10,9 % en Île de France). En juin 2012, la CABF recensait 2 231 demandeurs d'emplois.

Les effectifs salariés de la CABF étaient de 11 942 (dont 30 % dans le commerce) et ont augmenté de 6,6 % entre 2008 et 2012.

Au 1^{er} janvier 2012, la commune de Roissy en Brie comptait 3 établissements accueillant plus de 100 salariés (N4 Mobilités, Groupe Industriels de Services et Planète Services).

Au 1^{er} janvier 2012, cinq secteurs d'activités regroupaient 70 % des établissements de la CABF.

**Répartition des établissements de la CABF
par secteur d'activités**



Entre 2007 et 2011 sur la CABF, le taux de création d'établissements moyen a été de 16,1 % et le taux moyen de radiation d'établissements de 14,8 %, ce qui témoigne de l'attractivité certaine du territoire en matière de développement économique.

Le projet d'aménagement doit donc permettre une continuité dans la diversité des secteurs d'activités et représente une opportunité pour l'arrivée d'activités spécialisées en rapport avec le niveau de compétence des actifs de Roissy en Brie.

Cinq parcs d'activités et deux centres commerciaux sont répartis dans Roissy en Brie :

- le Techniparc La Vallée ;
- le Parc d'Activité du Moulin ;
- la Zone Artisanale de l'Habitat et des Essarts ;
- le Parc d'activité de la Forge ;
- la zone d'activité des cinquante arpents ;
- les Centres Commerciaux Super U et Intermarché.

Ils se répartissent en trois zones artisanales, une zone industrialo-administrative et une zone commerciale.

Ces zones d'activités regroupent 97 entreprises (soit 19 % de l'ensemble des entreprises présentes dans la CABF) et accueillent 606 emplois (14 % des emplois de la CABF).

Les zones d'activités économiques sont par ailleurs connectées aux principales infrastructures (Francilienne, RD21, route d'Ozoir...).

En ce qui concerne le lieu de travail des actifs, il est important de noter la diminution de la part des actifs ayant un emploi et résidant à Roissy en Brie, passant de 16,5 % en 1999 à 15 % en 2009.

D'après la CABF, en matière de recherche foncière, les types de terrains les plus recherchés par les entreprises sont ceux de 2000 m². Le service du développement économique a noté la volonté des ces entreprises de construire des bâtiments allant de 500 à 800 m² en prévoyant des possibilités d'extension sur la parcelle. Les demandes de foncier supérieur à 2 000 m² sont très peu nombreuses. Ces demandes sont par ailleurs principalement faites par des entreprises déjà présentes sur le territoire et qui ont besoin de surfaces supplémentaires pour continuer leur développement.

Concernant le fonctionnement du futur quartier, les principes de desserte interne s'inspirent du projet de «Charte de qualification de la voirie et de partage de l'espace public» adoptée par la Ville de Roissy-en-Brie en application du PDUIF-«*Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France*» en cours d'approbation. C'est ainsi que le réseau viaire du futur quartier se voit conçu en «arêtes de poisson» - directement relié aux voies existantes proches, et irriguant les différents secteurs d'habitat et/ou d'activités – sans pour autant inciter les automobilistes à traverser le futur quartier, en «shunt» des voies de transit existantes (RD21 venant de Pontault et RD631 menant à Ozoir-la-Ferrière).

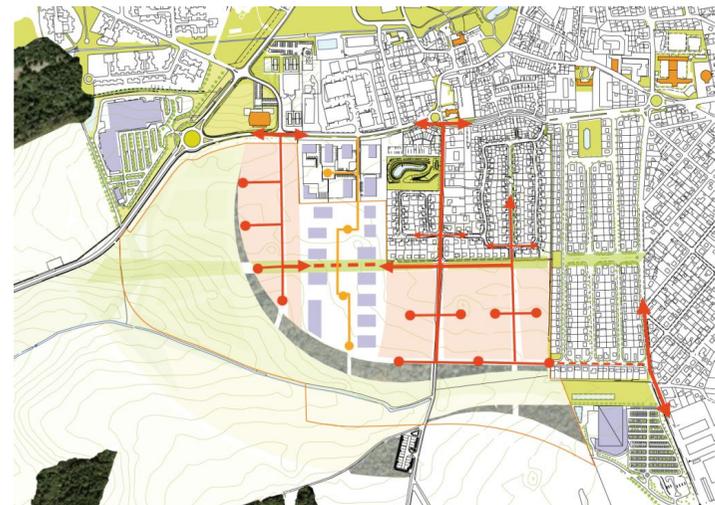
Les études de circulation menées fin 2010 au moment de la mise en débat de l'hypothèse d'une mise à double sens de la 1^{ère} Avenue (*qui connaît aujourd'hui un trafic important*) ont largement démontré que le réseau viaire de centre-ville n'était pas adapté à l'accueil d'un trafic de transit de plus en plus important – le seul échappatoire s'avérant être la réalisation à terme d'un barreau de contournement sud de la commune, situé au-delà des zones urbaines existantes et/ou projetées (*et donc au-delà du Rû de la Longuiole , dont les abords doivent être protégés de toute nuisance et pollution*).

Concernant l'opération d'aménagement proprement dite, l'apport de véhicules nouveaux et leur incidence sur le trafic urbain existant sera mesuré (*par extension des études de circulation précitées*).

Les raccordements du futur quartier sur le réseau existant pourront se faire au droit :

- De la Rue de Pontault (RD21) en face de l'Avenue du Moulin (parc sportif)
- De la Route de Monthéty (existante),
- De la Rue de la Longuiole (lotissement Kaufman) en traversée de la Rue du Pommerot
- De la 3^{ème} Avenue vers la Route d'Ozoir

Le secteur d'activités prévu sous les lignes HT se raccordera en traversée du lotissement artisanal du Moulin de la Forge



Le réseau cyclable existant et projeté



Environnement - Biodiversité

Etat initial de l'environnement

Géomorphologie :

Le site d'étude présente un relief en pente vers le ru de la Longuiolle, avec trois dépressions ponctuelles.

Le système géologique est sédimentaire, avec notamment les calcaires de Brie et de Champigny qui sont aquifères. L'aléa de retrait-gonflement des argiles est faible à moyen.

Le site est actuellement en zone agricole, à l'exception de la rue de Monthéty (voirie).

Climat :

Dans un climat océanique dégradé, le site est ouvert et exposé aux vents dominants. Il dispose également d'apports solaires valorisables.

Eau :

Le site est concerné par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers Normands, et par le SAGE Marne-Confluence en cours d'élaboration, la commune est également concernée par le SAGE de l'Yerres.

En ce qui concerne les eaux superficielles, le site se trouve dans le bassin versant (BV) du ru de la Longuiolle, inclus dans le BV du Morbras, lui-même compris dans le BV de la Marne.

Un objectif d'atteinte du bon potentiel écologique en 2027 a été fixé pour le Morbras. Des mouillères sont par ailleurs présentes sur le site. Aucun risque d'inondations par débordement de cours d'eau n'a été identifié et l'aléa « érosion » est considéré comme faible sur la commune.

Pour la question des eaux souterraines, la sensibilité aux remontées de nappe est faible. Cependant, la vulnérabilité intrinsèque des masses d'eau souterraines est moyenne à forte. Des points d'eau de la banque de données du sous-sol sont présents sur le site et à proximité. Pour les eaux souterraines dégradées par les nitrates et les pesticides, une demande de dérogation a été faite pour l'atteinte du bon état chimique en 2027.

Par ailleurs, des zones potentiellement humides sont à délimiter.

Patrimoine naturel :

Roissy en Brie est- une commune intégrée à la ceinture verte d'Île-de-France. Le Schéma Régional de Continuité Ecologique d'Île-de-France en cours d'élaboration.

Une trame verte et bleue s'appuie sur les forêts de Notre-Dame (ZNIEFF de type 2 incluant plusieurs mares en ZNIEFF de type 1), d'Armainvilliers, de Ferrières (ZNIEFF de type 2), le bois des Berchères, les cours d'eau et l'étang du Coq. Les sites Natura 2000 sont éloignés, il n'y a donc pas d'incidences prévisibles.

Des continuités écologiques existent :

- Entre la forêt de Notre-Dame et la forêt d'Armainvilliers, avec un passage difficile au niveau de la route d'Ozoir.
- Entre la forêt de Notre-Dame et le bois des Berchères/étang du Coq.
- Le long du Morbras et des rus, avec une rupture au niveau de la RD21 (jonction entre le ru de la Longuiolle et l'étang du Coq).
- Dans les quartiers pavillonnaires à l'est du site (corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances verte).
- Au niveau des « coulées vertes ».

Une présence d'espèces protégées et patrimoniales est possible dans les mouillères, notamment l'étoile d'eau (*Damasonium alisma*) et le pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*). Des espèces d'intérêt ont par ailleurs été identifiées à proximité dans le cadre d'autres projets. Il faut noter enfin la présence d'une espèce invasive : la vigne vierge (*Parthenocissus inserta*).

Énergie et ressources :

S'il existe un potentiel géothermique théorique moyen à fort, un potentiel pour l'utilisation de la biomasse (bois et déchets agricoles), ainsi qu'un potentiel de valorisation des apports solaires, la zone est défavorable à l'éolien.

Il n'y a pas de captage d'eau potable exploité à proximité. Une eau potable de bonne qualité est prélevée dans la Marne et traitée à Annet-sur-Marne.

D'anciennes carrières sont situées à proximité.

Réseaux :

Le site est à proximité immédiate des réseaux de collecte des eaux usées et pluviales, d'alimentation en eau potable, de distribution d'énergie (électricité et gaz) et de télécommunications. Un traitement des eaux usées est réalisé à l'usine « Seine-Amont » du SIAAP à Valenton.

Le ru de la Longuiolle est l'exutoire des eaux pluviales du site. Une eau potable de bonne qualité est prélevée dans la Marne et traitée à Annet-sur-Marne.

Des lignes électriques à très haute tension traversent le site et rejoignent le poste électrique du Morbras. Par ailleurs, des canalisations de gaz à haute pression et un poste de gaz sont présentes à quelques centaines de mètres à l'ouest du site.

Déchets :

La gestion des déchets est faite par le SIETOM (41 communes adhérentes) avec une collecte sélective au porte-à-porte et des points d'apport volontaire. Une déchetterie est également présente à proximité du site.

Risques et nuisances :

En ce qui concerne les mouvements de terrain, des arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris ; un Plan de Prévention des Risques Naturels a été prescrit en 2001 mais n'a pas été approuvé à ce jour.

L'aléa de retrait-gonflement des argiles est faible à moyen sur le site.

Quelques sites industriels et activités de service sont présents à proximité du site. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou sols pollués recensés sont relativement éloignés du site du projet.

Des canalisations de gaz à haute pression se trouvent à proximité et une partie du site du projet est concernée par l'obligation d'informer le transporteur de tout projet d'urbanisme.

Enfin, le nord-ouest du site est affecté par le bruit de la RD 21.

Air et santé :

Il existe un document de référence : le SRCAE d'Île-de-France. L'air est globalement de bonne qualité en Seine-et-Marne. Les pollutions proviennent majoritairement du résidentiel et du tertiaire à Roissy-en-Brie.

Le site du projet est à proximité d'axes routiers pouvant être source de pollutions (RD 21 et RD 361, N 104).

En ce qui concerne les ondes électromagnétiques, plusieurs antennes de téléphonie mobile sont implantées sur la commune, des lignes à très haute tension traversent le site et un poste électrique est situé à proximité.

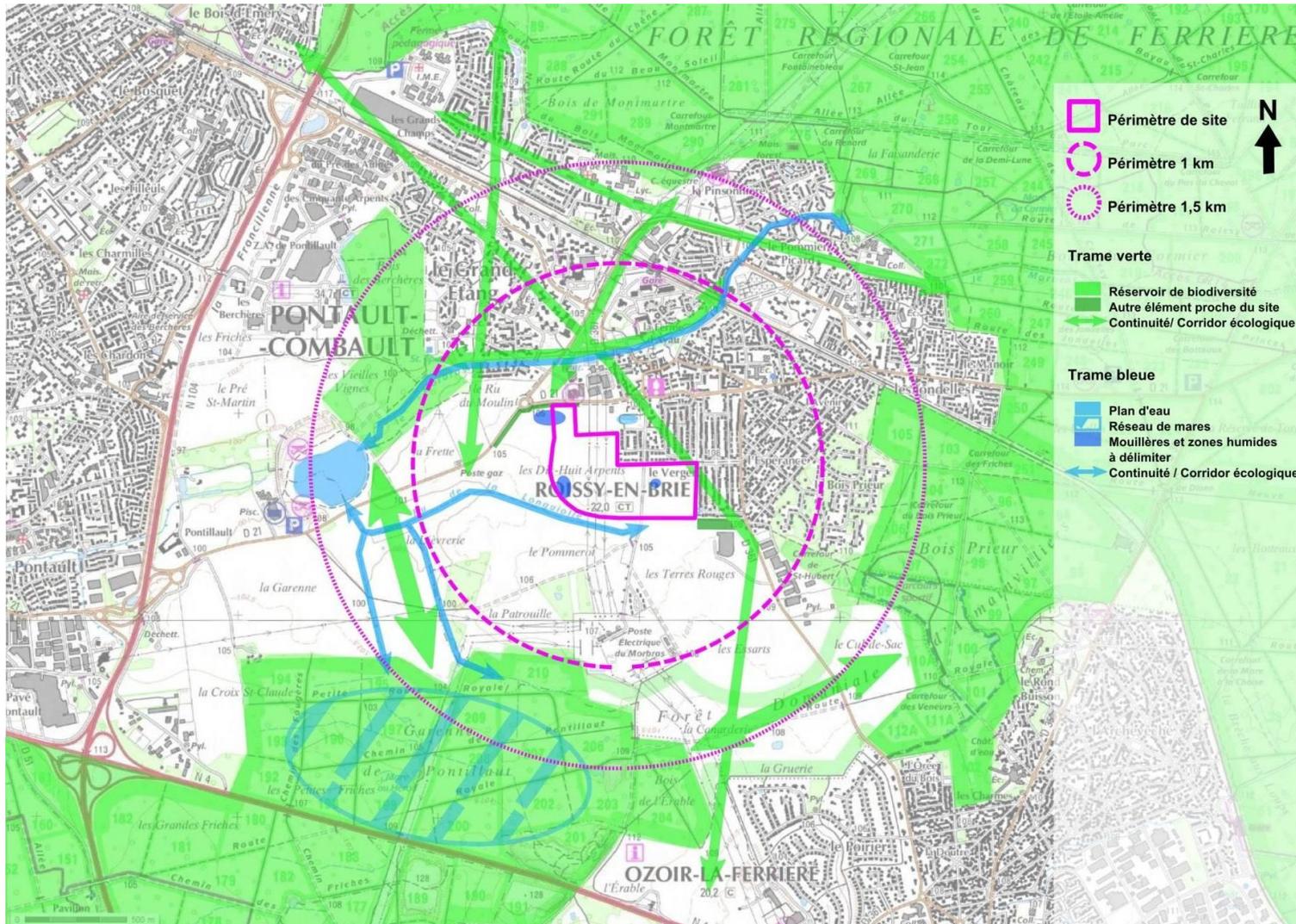
Enfin, l'activité liée au radon est faible.

Enjeux principaux et objectifs environnementaux

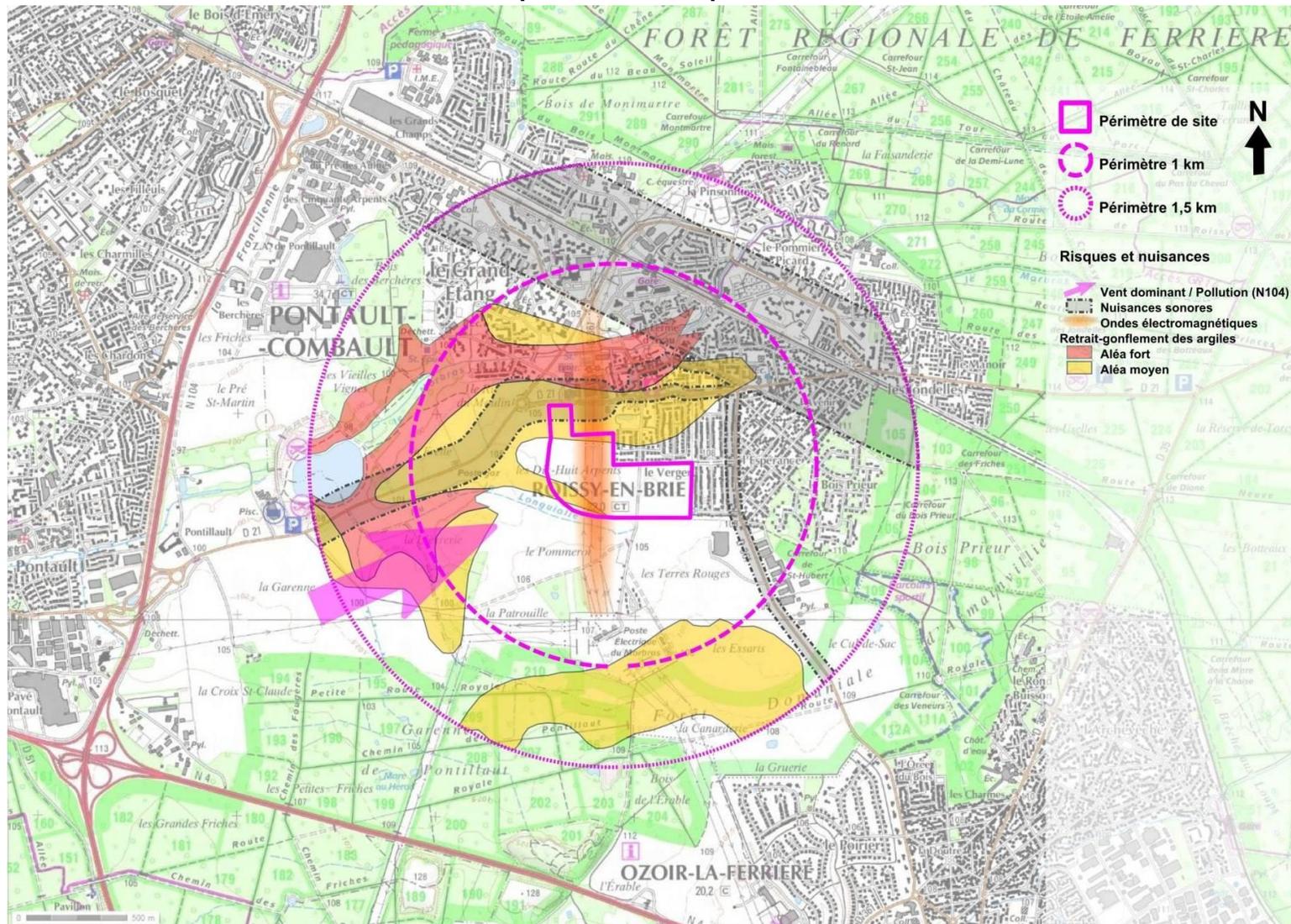
Les principaux enjeux et objectifs sont les suivants :

- Prendre en compte la trame verte et bleue, les milieux et espèces d'intérêt : il convient de préserver les continuités écologiques, améliorer la trame verte et bleue et prendre en compte les milieux humides du site (délimitation, loi sur l'eau).
- Limiter les risques et nuisances et protéger les futurs occupants : retrait-gonflement des argiles, nuisances sonores, pollutions atmosphériques, ondes électromagnétiques et vents dominants.

Prendre en compte la trame verte et bleue



Limiter l'exposition aux risques et nuisances



Impacts pressentis du projet au regard des enjeux principaux

Impacts sur la trame verte et bleue, les milieux et espaces naturels :

Les principaux impacts pressentis sont les suivants :

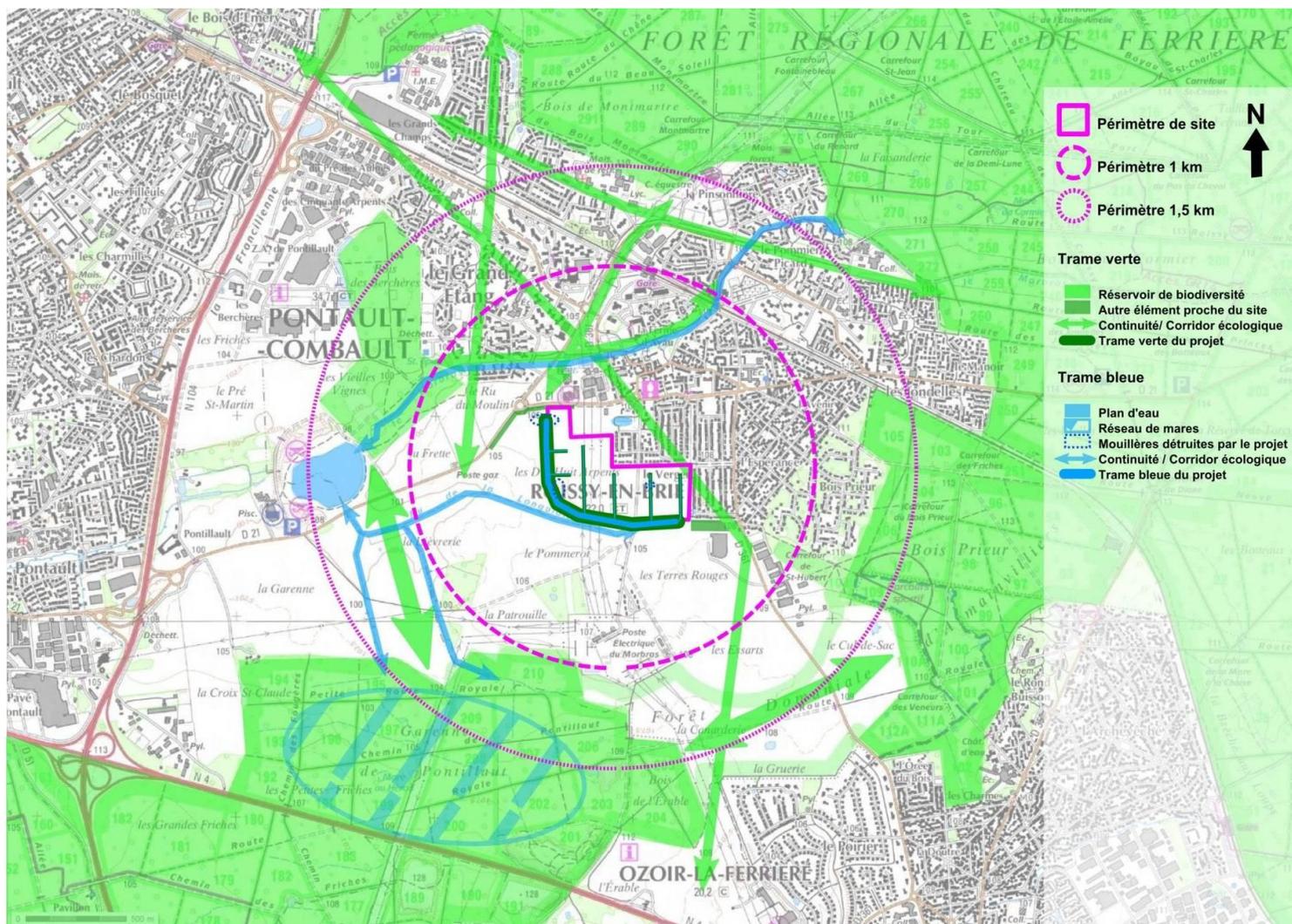
- La consommation d'espaces agricoles (limitée à 22 ha grâce à des typologies relativement compactes).
- La modification de zones humides et mouillères (restant à délimiter).
- Les modifications d'habitats d'espèces protégées et/ou patrimoniales.
- La création d'une trame verte et bleue en cohérence avec les continuités alentours et les enjeux du site :
 - Corridor écologique en connexion avec la trame verte et bleue alentours ;
 - Milieux humides (gestion superficielle des eaux pluviales, habitats) ;
 - Transition paysagère.

Impacts sur les risques et nuisances – exposition des occupants :

Les principaux impacts pressentis sont les suivants :

- Les espaces paysagers limiteront les vents dominants et les pollutions atmosphériques de la N104.
- L'exposition des occupants et des populations sensibles aux ondes électromagnétiques sera limitée : aucun logement ne sera construit à proximité des lignes à haute tension, et l'école sera éloignée au maximum de ces lignes.
- Des constructions sont prévues sur des zones d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles (précautions à prendre dans la conception des bâtiments).
- Une petite partie des logements sera exposée au bruit de la RD 21 (nord-ouest du site).

Effets sur la trame verte et bleue



III – PARTI D'AMENAGEMENT

Une fois affermis les objectifs de programme – tant en termes de faisabilité que de réponses aux besoins –, la présente étude avait à charge de proposer les **principes généraux d'aménagement** pour l'opération projetée, tenant compte de la volonté de la collectivité de développer ici un urbanisme «**durable**», c'est-à-dire favorisant le «vivre-ensemble» (*en respectant une diversité d'usage comme la plus large mixité sociale*), respectant globalement l'environnement (*maîtrise des impacts écologiques*) et mettant en valeur les qualités paysagères du site.

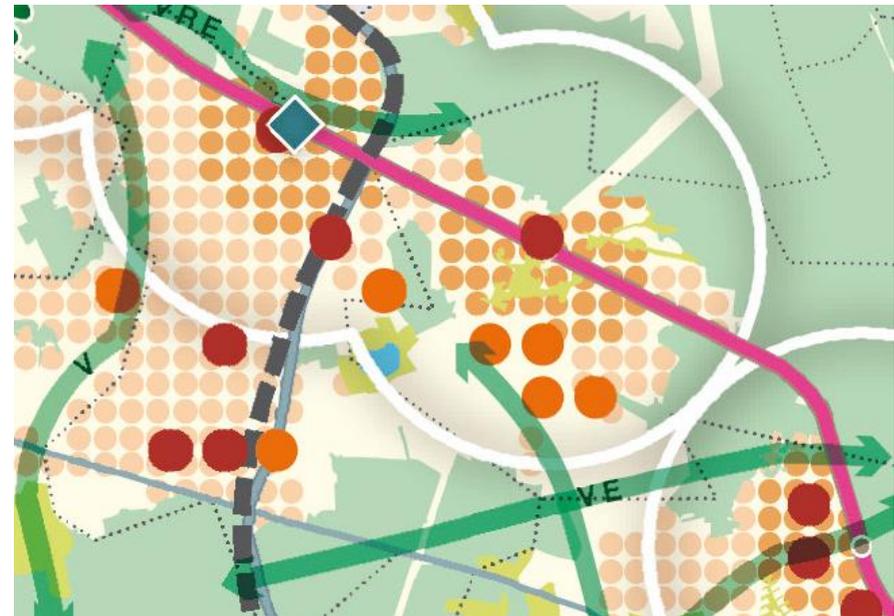
Enjeux de densité

L'opération d'aménagement projetée est donc censée s'inscrire au sein de la **zone IIAU** définie au PLU – « Plan Local d'Urbanisme » de la commune. Celle-ci couvre à ce jour une superficie de 46 hectares environ – *ce qui est largement suffisant, voire même largement supérieur à ce qui s'avère nécessaire pour accueillir un nouveau quartier de 550 logements environ.*

Les préconisations du SDRIF et de l'EPFIF...

Le **SDRIF**-«Schéma Directeur Régional Ile-de-France» en cours d'approbation a pour sa part inscrit quatre pastilles d'urbanisation préférentielle en frange sud du territoire de Roissy-en-Brie – ce qui correspond à une extension urbaine de $4 \times 25 \text{ ha} = 100$ hectares environ (*...ce qui est là-aussi largement suffisant, et même surnuméraire, pour l'opération envisagée à ce jour*). Notons d'ores et déjà que ce même SDRIF prescrit en seconde couronne une densité minimale de **35 logements à l'hectare** sur les secteurs en extension urbaine.

La convention d'intervention foncière signée entre la Ville de Roissy-en-Brie, la Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne et l'**EPFIF**-«Etablissement Public Foncier Ile-de-France» stipule pour ce qui la concerne une densité prévisionnelle de 40 logements à l'hectare.



Extrait de la carte de destination générale des sols du projet de SDRIF 2030 en cours d'approbation :

- Quatre pastilles orange d'urbanisation dite préférentielle en partie Sud de la commune e Roissy-en-Brie
- Flèche verte de liaison écologique entre le Bois des Berchères et la Forêt Notre-Dame

Evaluation des besoins en surface...

Si l'on fait donc le calcul à l'envers, on peut en déduire que l'espace nécessaire à l'installation d'un programme de 550 logements tel que prévu devrait s'établir à 14 hectares environ (*sur la base d'un ratio de 40 logts/ha*).

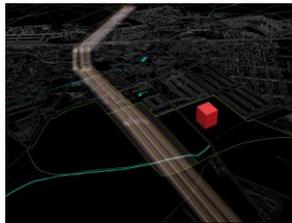
Si l'on y ajoute l'espace nécessaire à la réalisation d'un équipement public type groupe scolaire (*nécessaire par ailleurs pour répondre aux besoins d'accueil des enfants d'âge scolarisable liés à l'arrivée de nouvelles familles / tel que calculé au chapitre III de la présente étude de faisabilité*) de l'ordre d'un hectare, et si l'on tient compte de l'impact du couloir des lignes électriques HT (*sous lesquelles pourrait prendre place les 12.000 à 15.000 m² de surfaces d'activités prévus au programme*), on arrive à un total d'environ **22 hectares d'emprise** nécessaires et suffisants pour développer le programme pressenti.

C'est sur cette épure que se cale globalement le projet d'aménagement proposé :

Emprise logements	14,2 ha soit 40 logts / ha
Emprise école	1,0 ha
• Sous-total habitat	15,2 ha soit 36 logts + équipement / ha
Emprise activités	7,0 ha
• Sous-Total emprise urbanisée	22,2 ha
Espaces paysagers en frange	5,2 ha
TOTAL PERIMETRE OPERATION	27,4 ha

Quelles typologies pour lutter contre l'étalement urbain... ?

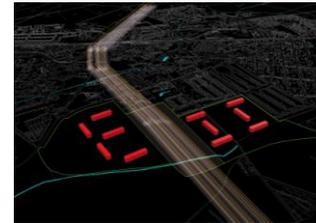
Une simple démonstration par l'absurde suffit à conclure que la typologie du futur quartier ne s'inspirera ni du modèle des «tours», ni du modèle des «barres»..., et pas plus du modèle pavillonnaire traditionnel (maison individuelle sur jardin) :



550 logements = 160.000 m³
= un cube de 55 x 55 x 55m



550 logements
= Quatre tours de 100m de haut
(35 étages)



550 logements
= Onze barres de 100m de long
(5 étages)

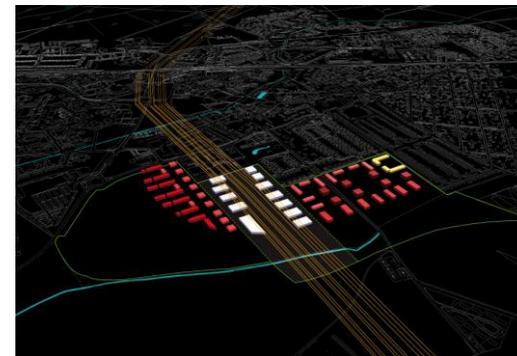


550 logements
= 550 petits cubes de 8 x 8 m
(sur terrain de 400 m²)

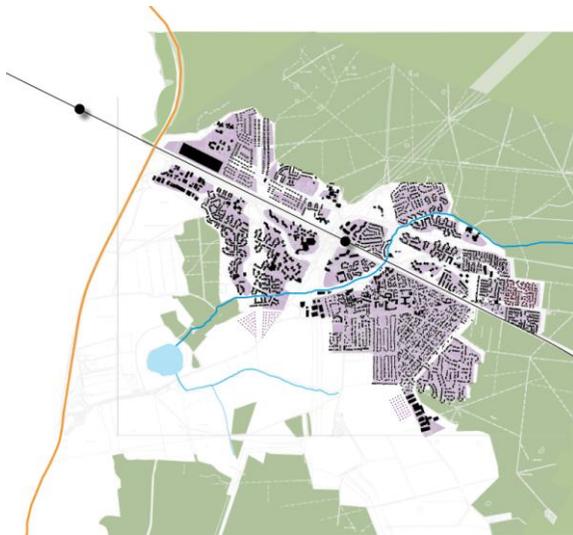
■ Au travers des quelques schémas (*un peu caricaturaux*) ci-avant exposés, on voit bien que, pour atteindre les objectifs de densité adéquats, ce sont des **typologies différenciées** (de type « *intermédiaire* », comprises entre R+combles et R+3) qu'il conviendra de disposer de façon relativement « compacte »...

Mais, au-delà de cette approche «quantitative», ce n'est pas seulement pour des questions de lutte contre l'étalement urbain, ou de maîtrise de la densité, que le parti urbain proposé ci-après préconise une stricte limitation des emprises bâties. **C'est tout autant** – et plus fondamentalement encore – **pour des raisons d'équilibre et de respect de l'identité urbaine et paysagère du territoire de Roissy-en-Brie.**

Schéma d'implantation de principe du bâti sur 22 ha seulement



Enjeux d'identité du territoire (et de continuité des coulées vertes)



■ Historiquement le territoire communal s'est constitué – *de façon relativement récente, depuis l'arrivée du chemin de fer grosso-modo...* - par adjonctions successives de lotissements pavillonnaires traditionnels et d'opérations d'habitat collectif plus ou moins disparates. Adossée au Nord aux grands massifs boisés de la Forêt de Ferrière, et bordée au Sud par de vastes espaces ouverts à vocation agricole, la trame urbaine s'est ainsi développée sous forme de «puzzle», traversé d'Est en Ouest par la voie de chemin de fer et par le Rû du Morbras.



■ Autre caractéristique remarquable du territoire roisséen, les différentes «pièces» de ce puzzle urbain – plus ou moins hétéroclites – ne sont pas systématiquement «jointives», mais au contraire séparées par des vastes coulées vertes (*correspondant à des «délaissés» entre lotissements, ou à la coulée du Morbras, mais aussi à des servitudes d'inconstructibilité liées au passage d'infrastructures de transport de l'énergie : couloirs de pylones EDF, conduite gaz, ou encore tracé d'une ancienne «déviation» dont le projet s'est vu abandonné...*).

Ces coulées vertes constituent l'une des marques de l'identité du territoire de Roissy.



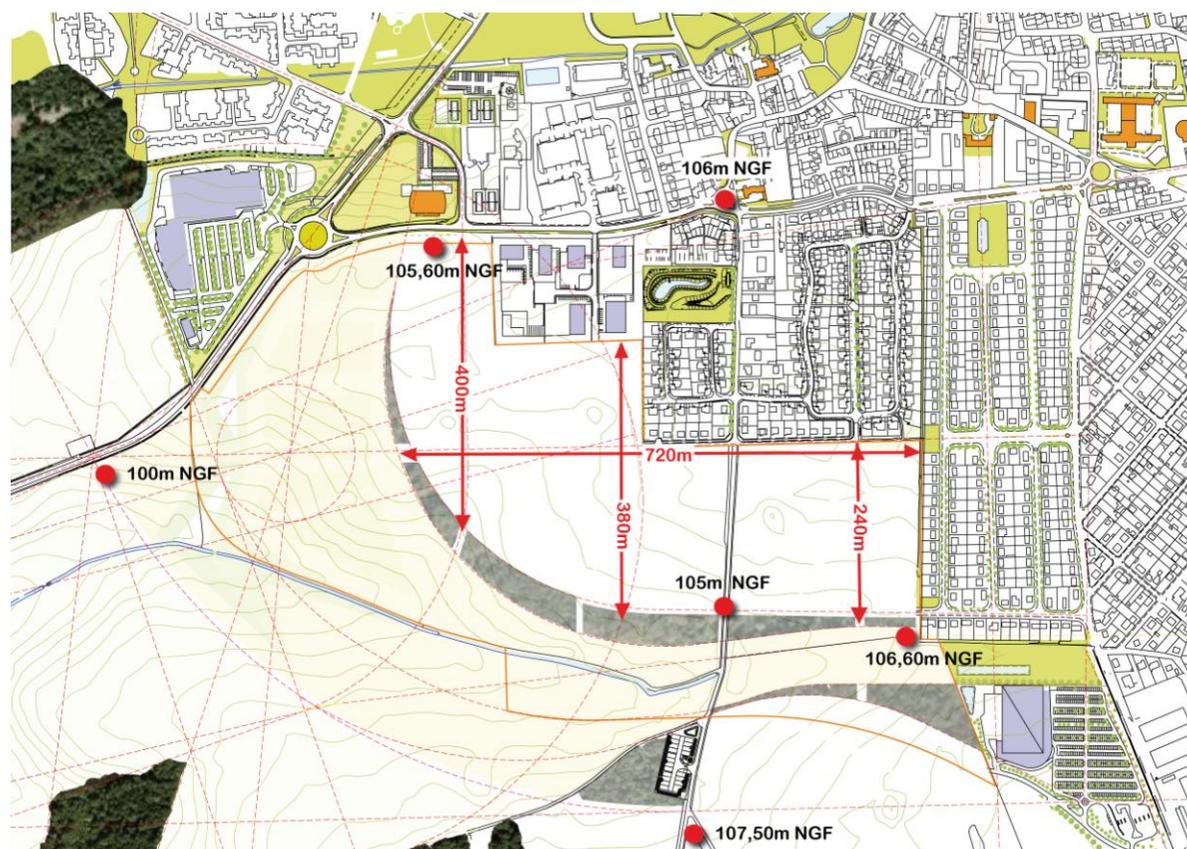
■ Les réflexions sur le «**Projet de Ville**» menées par la Ville a d'ailleurs très clairement identifié l'enjeu que représentent - à l'échelle du territoire - la préservation, la qualification et/ou la restauration de la **continuité** de ces «coulées vertes» qui forment donc une sorte de trame urbaine «en creux», creuset en fait de son identité sociale et paysagère.

■ Sur la carte ci-contre figurent tous les points de repérage des discontinuités de cette trame **verte et bleue** à traiter ou à requalifier : *Franchissements de la voie ferrée, section du rû du Morbras à mettre en valeur, liaisons entre lotissements, etc, etc...*

L'autre intention qu'exprime le schéma ci-contre, c'est la nécessité de contenir l'extension urbaine envisagée au Sud de la commune au plus juste, de façon à préserver d'une part l'ouverture de la **coulée verte** Nord-Sud (*liée au couloir EDF*) jusqu'à la plaine agricole d'entrée de ville, et à ménager d'autre part la continuité d'une «zone verte» tout au long du **Rû de la Longuiole**, jusqu'au goulet paysager récemment aménagé entre le centre commercial SuperU et le lotissement du Verger.

Principes d'aménagement du futur quartier du «Pré de la Longuiolle»

Une fois posé le principe de la limitation au plus juste de l'extension urbaine projetée, et de son agrégation la plus forte possible aux tissus urbains existants (*lotissement du Verger, secteur pavillonnaire Kaufman & Broad, lotissement artisanal du Moulin de la Forge...*), le présent chapitre va décliner les principes d'aménagement propres au futur quartier.



La partie «urbanisée» du futur quartier couvre donc une surface de 22,2 hectares environ, selon des dimensions qui restent modestes à l'échelle du piéton : 720 m environ de longueur maximale, et 240m à 400m en longueur transversale – sachant que l'opération elle-même se situe à 800 mètres de la gare RER (1.200m au point le plus éloigné, soit 15 mn maximum à pied).

Comme il a été dit, le terrain ne présente qu'une très faible déclivité, orientée vers le lit du Rû de la Longuiole, avec un point haut du terrain à la cote 106m NGF et un point bas à la cote 104m NGF, soit une pente générale inférieure à 1%.

La principale contrainte venant grever l'aménagement du site vient en réalité du **passage des lignes haute tension** RTE (*faisceaux à 225.000 volts et 400.000 volts, participant du réseau magistral faisant le tour de Paris-Petite couronne*).

Le couloir HT coupe le site en deux, dans le sens Nord-Sud, sachant que ne peuvent s'implanter le cas échéant sous les lignes que des **locaux d'activités** (*tous logements et locaux d'hébergement ou d'accueil de la petite enfance exclus*).



Les ordonnancements, tracés et perspectives paysagères

A partir de ces contraintes, mais aussi des potentialités d'ouvertures paysagères faisant lien entre les secteurs urbanisés existants - ou projetés - et la lisière agricole, le parti d'aménagement proposé installe successivement :

- Un large axe paysager Est-Ouest, qui s'inscrit dans la continuité de la 2^{ème} Avenue du lotissement du Verger (*sans continuité circulatoire automobile*). Sur une partie de son tracé, cet axe viendra en doublement de la Rue du Pommerot (*existante au droit du lotissement Kaufman*) avec terre-plein central, et traversera l'ensemble du nouveau quartier, jusqu'à s'ouvrir visuellement sur la plaine agricole (*vers l'Etang du Coq et la plaine du Pontillault*)
- L'axe de la Route de Monthéty (*voie existante*), mais aménagée au futur avec des sur-largeurs permettant d'installer des espaces cycles-piétons paysagers,
- Un axe paysager Nord-Sud inscrit dans la continuité de la Rue de la Longuiole (*voie de desserte interne du lotissement Kaufmann&Broad*)
- Un troisième axe paysager Nord-Sud (sur le versant Ouest du futur quartier) inscrit pour sa part dans la continuité de l'allée du Moulin (*voie de desserte interne du secteur sportif comportant des tennis couverts et devant accueillir à terme un nouveau gymnase*)

C'est ce quadrillage d'axes verts qui dessine la trame des ilots constructibles.

Dessin de principe de la trame des axes et espaces paysagers



A cette maille d'espaces publics paysagers, s'ajoute l'ensemble des espaces verts «privatifs» - qui représentent a priori à eux seuls près de 8,4 hectares de terrains végétalisés, selon le calcul suivant :

Surface totale de l'opération d'aménagement	27,3 ha de terrain
■ Dont surfaces de voiries-parkings	12 à 15 %
■ Dont Espaces verts publics	10 %
■ Dont Frange paysagère en lisière	20 %
■ Dont Lots privatifs	55 à 57 %
• <i>Dont emprise au sol des bâtiments</i>	<i>34.000 m2 de terrain</i>
• <i>Dont emprise non bâtie</i>	<i>124.000 m2 de terrain</i>
• <i>Dont espaces verts végétalisés</i>	<i>84.000 m2 de terrain (65%)</i>
• <i>Dont espaces minéralisés</i>	<i>40.000 m2 de terrain (35%)</i>
■ TOTAL MINERAL	Environ 40 %
■ TOTAL VEGETAL	Environ 60 %

Au-delà de cet aspect quantitatif (cf. importance significative des espaces végétalisés sur l'opération : près de 60% de la surface totale du futur quartier), c'est la conception même de ces espaces paysagers qui donnera son véritable caractère «écologique» à l'aménagement projeté, directement lié au **mode de gestion des eaux pluviales** de ruissellement proposé : Cette problématique de la gestion des eaux pluviales et de leur traitement paysager fera l'objet ci-après d'un chapitre spécifique.

Les principes de desserte en cheminements piétons-cycles

Dans l'esprit du projet de «**Charte de qualification de l'espace public et de hiérarchisation de la voirie**» adoptée par la Ville de Roissy-en-Brie (dans le cadre de la mise en œuvre au niveau local du PDUIF-«*Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France*»), l'étude des systèmes de desserte internes à l'opération - et en raccordement avec les existants (trame viaire) – part du «bas» vers le «haut», en privilégiant la marque des **espaces dédiés aux modes de déplacements piétons-cycles**.

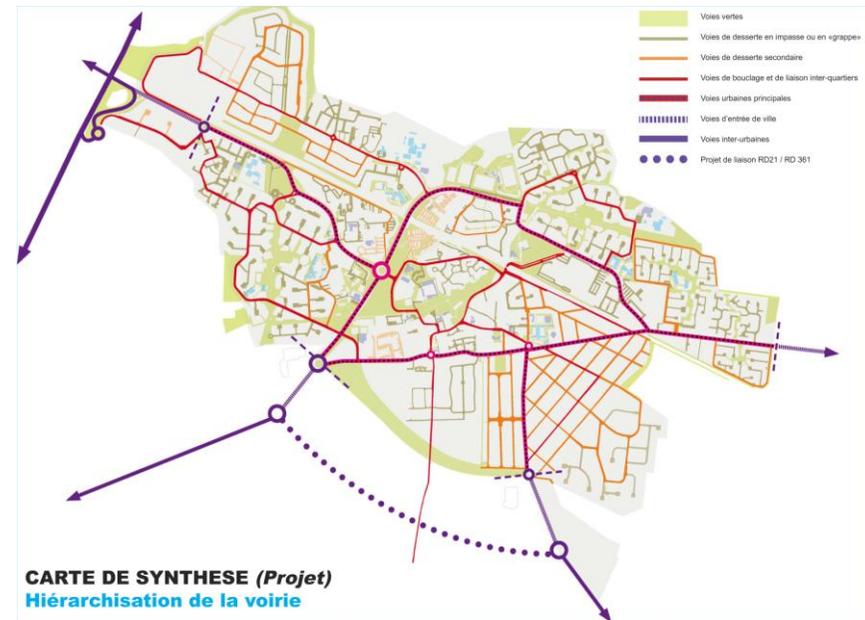


Les principes de desserte viaire

Pour l'essentiel (et sous réserve d'amodiations liées à l'affinement du projet en phase d'études pré-opérationnelles), le principe sera d'inscrire la maille des cheminements piétons-cycles dans la trame des espaces verts paysagers ci-avant exposée :

- Axes paysagers Nord-Sud et Est-Ouest à l'intérieur même de l'opération, en lien avec les existants et/ou en ouverture sur les espaces ouverts de la plaine agricole voisine,
- Circulation piétons-cycles périphérique à l'opération, en lisière des franges urbanisées, reliant donc l'espace vert du SuperU à l'Est, et l'entrée de la «coulée verte» Nord-Sud, au droit du secteur sportif (*gymnase / tennis*).

Une attention particulière sera apportée en phase «études pré-opérationnelles» au raccordement le plus aisé possible de ce réseau de «voies vertes» avec les réseaux existants – notamment de **pistes cyclables** existantes au pourtour et à proximité de l'opération.



Concernant la circulation automobile, la ville de Roissy-en-Brie se voit confrontée à un problème de discontinuité du réseau «interurbain» (de statut départemental) en traversée de la commune, générant de graves dysfonctionnements dans le secteur centre-ville en particulier.

La tentation pourrait être forte, dans ce contexte, d'imaginer que la mise en œuvre du futur quartier puisse résoudre – c'est-à-dire absorber – tout ou partie du trafic de transit qui sillonne actuellement la partie centrale de la commune.

Telle n'est pas l'option mise en avant dans le projet d'aménagement retenu, qui s'attachera au contraire – dans la continuité des principes de hiérarchisation sus-évoqués – à mettre en place au sein même du futur quartier une trame viaire ne favorisant en aucun cas les «shunts» (*notamment entre la RD 21 et la RD 361, entre la Route de Pontault et la Route d'Ozoir-la-Ferrière*) – la véritable solution à l'échelle interurbaine étant la réalisation d'un barreau de contournement Sud de la commune (*sous maîtrise d'ouvrage départementale*).

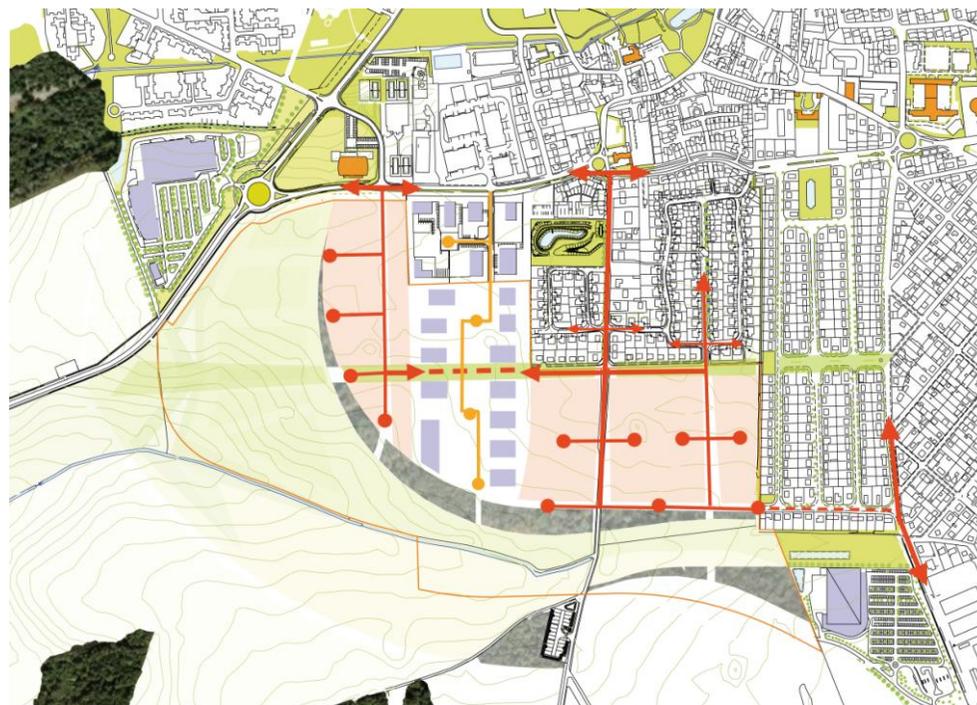


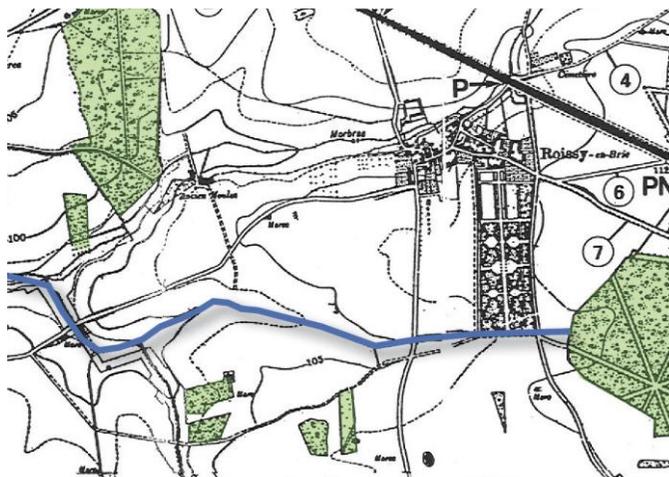
Schéma de principe du fonctionnement viaire :

- Système de desserte en «arêtes» de poisson, branchées sur la Rue de Pontault, la Route de Monthéty et en branchement éventuel sur la 3^{ème} Avenue,
- Desserte autonome du secteur d'activités, en prolongation du lotissement du Moulin de la Forge

Les principes de gestion des eaux pluviales et la mise en valeur du Rû

Après avoir traité premièrement de la question de la maîtrise de la densité et de la **délimitation** de l'emprise de l'opération, et deuxièmement du **fonctionnement** urbain et paysager du futur quartier, le troisième volet du parti d'aménagement concerne l'enjeu du traitement de la **lisière** du futur quartier avec l'espace agricole voisin.

Comme il a été dit, c'est le mode de gestion des eaux pluviales de ruissellement – c'est-à-dire de la présence visible de l'eau dans un site marqué par la proximité du Rû de la Longuiole – qui servira de vecteur principal et de source d'inspiration pour le traitement de cette lisière.



Historiquement le Rû de la Longuiole prenait vraisemblablement sa source du côté de la Forêt d'Armainvilliers, récupérant les eaux des fossés forestiers du secteur du Bois-Prieur. Longeant le mur d'enceinte de l'ancien château (actuelle Mairie) et de ses jardins (actuel lotissement du Verger), le Rû s'est vu dévier, au moment de la vente, sous forme de fossé longeant la 3^{ème} Avenue, puis s'est vu buser à quelques trois mètres des clôtures des habitations afin d'éviter le ravinage du dit fossé.

Par la suite, le busage s'est poursuivi jusqu'à hauteur de la Route de Monthéty, en traversée des parcelles agricoles cultivées. Ce qui fait qu'à l'heure actuelle la Longuiole, dans sa partie émergente, n'est plus alimentée que de façon sporadique, au gré des retombées pluvieuses, et connaît donc un régime de type torrentiel (alternance de périodes d'assec et de périodes de fort débit). Autrement dit, alors même qu'elle pourrait participer de l'animation de milieux humides riches de biodiversité, la Longuiole (ou ce qu'il en reste) ne fait aujourd'hui que traverser de façon quasi-subreptice une zone agricole en monoculture.

Le stockage et la régulation

La mise en œuvre de l'opération d'aménagement objet de la présente étude peut paradoxalement fournir l'occasion d'une régénération des milieux humides liés potentiellement au Rû de la Longuiole.

La réglementation impose en effet, pour toute opération d'aménagement ou de construction se traduisant par une imperméabilisation des sols, la mise en œuvre de dispositifs permettant de recueillir les eaux pluviales de ruissellement, de les collecter, de les traiter le cas échéant contre toute forme de pollution, puis de ne les rejeter dans le réseau collectif d'assainissement s'il existe – ou dans le milieu naturel – qu'après en avoir sévèrement limité le débit. Ce qui se traduit le plus généralement par la mise en place de **bassins de rétention**, permettant de stocker les volumes d'eau en rapport avec les événements pluvieux de forte intensité.

Il sera préféré, dans le cas de l'opération d'aménagement du «Pré de la Longuiole», un système de collecte superficielle des eaux de ruissellement liées à l'imperméabilisation partielle de la zone (emprise des bâtiments, des voies et des parkings) ramenées gravitairement au pourtour de l'opération par un réseau convexe de noues et de fossés. Le point d'arrivée de l'ensemble de ces noues se situant à l'amont du Rû de la Longuiole (Route de Monthéty).

Le chemin de l'eau que nous projetons sur cette périphérie est constitué de noues successives qui allongent le parcours. Cela ralentit l'écoulement vers la Longuiole, dans le but technique d'étalement des débits pour ne pas saturer le cours d'eau. Ces noues permettront à la fois de stocker partiellement les apports EP et de ralentir au maximum les écoulements vers les ouvrages de rétention proprement-dit, implantés sous forme de grandes dépressions linéaires au long de la frange séparant la future zone de la plaine agricole, avant rejet régulé au Rû de la Longuiole.



Cette disposition compense l'accélération des débits des eaux pluviales sur les espaces urbanisés qui apporteront rapidement des volumes d'eau importants à l'amont du site. La configuration de ces noues, qui font l'enveloppe du projet, forme des bassins successifs régulés dans leur évacuation par des surverses avec débit de fuite. Le stockage de l'eau se fait de l'amont vers l'aval. Les bassins les plus hauts sont donc pleins avant de remplir les bassins qui se succèdent dans une cascade de déversoirs.

Il s'agira également pour les îlots de construction de créer des dispositifs de rétention superficiels donnant l'assurance d'un traitement de la parcelle en espaces verts de l'ordre de 10 % minimum de la surface non bâtie de l'îlot.

Du fait de la régulation des débits imposée par la Communauté d'Agglomération de la « Brie Francilienne » et par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roissy-en-Brie, soit 1 litre/seconde/ha pour un orage décennal, l'opération future doit générer un volume de stockage avant rejet de 5244 m³ et de 6210 m³ pour un orage vicennal. Le volume général de retenue correspond au stockage total nécessaire, les débits de fuite imposés étant tellement faibles qu'ils ne jouent aucun rôle à l'échelle d'un événement pluvieux. C'est-à-dire que pendant le temps d'un orage, toute l'eau tombée sur le site y reste stockée et se déverse lentement dans les heures qui suivent d'un bassin vers l'autre puis dans la Longuiole.

La phytoremédiation

Cette disposition implique des surfaces que nous avons choisies importantes et peu immergées, qui favorisent la requalification des eaux urbaines, notamment le déshuilage, par le filtre des graminées (prairies) qui constituent le fond des noues. Cette solution laisse aussi la possibilité d'une certaine percolation qui compléterait le stockage /régulation, même si le sol et le sous-sol n'y semblent pas très favorables.

Dans tous les cas, cette percolation envisageable n'a pas été prise en compte dans les calculs de stockage, elle ne serait donc qu'un avantage supplémentaire.

Les expérimentations actuelles des laboratoires sur le traitement des eaux pluviales incitent à favoriser cette phytoremédiation simple plutôt que des ouvrages déshuileurs, d'une gestion difficile, mal contrôlée et qui s'avèrent souvent inefficaces.

La compensation des mouillères

Le projet urbain implique la suppression de mouillères présentes de façon saisonnière sur le site. Les larges surfaces des noues forment un microsite de zone humide avec un gradient de berge sur un très important linéaire qui compensera largement les suppressions ponctuelles en reconstituant 3 ou 4 fois plus de surfaces humides, très favorables au développement de la biodiversité.

Mais les enjeux sont avant tout projectuels, la régulation technique n'est ici qu'un argument à la création d'un paysage, c'est-à-dire d'un lieu qui inscrit le programme urbain dans le territoire. Les noues ne sont pas seulement des ouvrages techniques, comme l'ont été et le sont souvent encore les bassins d'orage des zones industrielles ou commerciales, qu'il faut enclore car ils sont dangereux. Ce sont des éléments d'un nouveau paysage, d'une nouvelle géographie entre ville et campagne agricole. Au lieu d'isoler l'eau qui pose problème, on l'exploite, au bon sens du terme, en la mettant en scène.

Au final, la régulation des eaux aboutit à la création d'un espace public nouveau. Le linéaire que proposent les noues humides est aussi une incitation à la promenade, nous accompagnons le chemin de l'eau d'un parcours d'agrément sportif ou ludique.

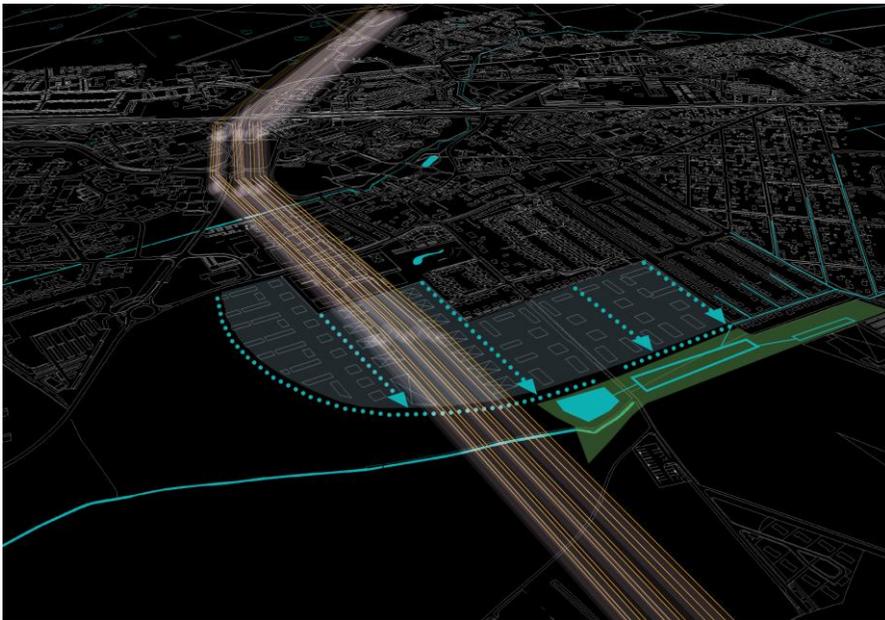
La régulation des bassins successifs par surverse est l'occasion de passages transversaux au-dessus des noues qui constituent autant d'entrées à partir de la ville. Ces traverses seront constituées de petites estacades de bois rythmant le projet, qui devient un véritable parc de milieu humide. Ce parc, équipé de mobiliers, assises et lisses, sera aussi l'occasion d'espaces de jeux, jardins, parcours de jogging, etc, car les bassins sont souvent secs et constituent de belles prairies de jeux.

La biodiversité que déclenchera le nouveau milieu sera transmise au promeneur par une information pédagogique au travers de panneaux graphiques en relation avec les mobiliers. Après la mise en œuvre du projet, la nature sera plus présente qu'avant, l'urbanité aussi, cela n'est pas contradictoire. Il ne s'agit donc pas seulement de protéger les qualités écologiques du site, mais de les développer, c'est le sens de notre démarche.

Le paysage n'est pas un décor plaqué sur un programme fonctionnel, c'est la bonne mise en forme des fonctionnements qui fait paysage. Chaque Euros technique devient un Euros paysage, la notion de qualitatif n'est pas un complément, mais la matière même des travaux à entreprendre.

■ Ainsi «l'écorce» en lisière de l'opération – entre zones urbaines et espace agricole – prendra-t-elle tout son sens, en favorisant par la présence de l'eau le développement de milieux propices à la biodiversité.

■ Ainsi pourrait-on également imaginer à terme l'installation d'une «zone humide» à l'amont du rû (côté SuperU) en récupération des eaux pluviales du bassin amont (en remplacement du busage actuel).



Un quartier faisant lien entre la ville et ses abords paysagers...

La présente étude de faisabilité, et l'esquisse des principes d'aménagement qui l'accompagnent, concluent donc à la pertinence et la vraisemblance d'un parti urbain et paysager fondé :

■ D'une part sur la relative «compacité» de l'**extension urbaine** projetée, sur son maillage le plus fin possible avec la trame urbaine **existante** (*continuité des voiries et des liaisons douces, proximité des équipements, adéquation des échelles et des modénatures, forte présence du végétal dans le futur quartier, etc, etc...*),

■ D'autre part sur la nécessaire prise en compte d'une «redevance» environnementale (...dans le sens où le quartier projeté se sent non seulement responsable écologiquement vis-à-vis de lui-même, mais également redevable vis-à-vis de son environnement proche – *notamment en n'empiétant pas plus que nécessaire sur l'espace agricole, et en proposant la mise en valeur du Rû de la Longuiole et de ses abords*).