

ETUDE SUR L'IMPACT DE : « VILLAGES NATURE »

**SUR LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-COMTE
ET LA « BRIE-BOISEE »**

**Avec notamment la prise en compte des liaisons non motorisées
entre le projet et les grands sites naturels périphériques.**



**Deuxième Phase
Propositions, Synthèse et Conclusion
Octobre 2004**

Gérard CHARLET Architecte Urbaniste - Sté Vouquette
Jean-Luc BOURSIGNON Architecte - CITA

SOMMAIRE

Introduction	5
Avant-propos	5
Un champs de questions trop ouvert	5
Les trois échelles du projet	5
I. Une posture renouvelée	9
Les pleins et les vides	9
Gestion et projet, fonctionnement et investissement : des cloisonnements excessifs	9
Des territoires en projet : les espaces d'intérêt publics	9
II. Quel périmètre pour le "territoire d'équilibre" ?	13
1. Logiques géographiques	13
2. Logiques administratives et institutionnelles	15
III. Quel schéma d'infrastructures routières	19
IV. Villeneuve-le Comte : une évolution cadrée par des invariants	21
La mise en valeur du territoire communal	21
Le développement du bourg	27

INTRODUCTION

Extraits de la note de synthèse produite à la suite du rapport d'étape

Un avant-propos pour « donner le ton »

Réflexion, en 2004, sur la notion d'impact en matière d'urbanisme. Si l'idée de développement durable (avant même sa mise en action) est sincèrement adoptée, alors il faut sortir de plus d'un demi-siècle de logique de « développement conquérant », où les projets, constructions intellectuelles dominatrices, s'imposent aux territoires, bien réels mais considérés comme une somme de contraintes, et qui n'ont d'autre choix que de se soumettre, en échange de quelques mesures compensatoires négociées, pour atténuer les impacts directs et « collatéraux ».

Dans une posture ainsi renouvelée, on peut aborder cette étude comme une réflexion interrogative et prospective sur « les influences et effets réciproques du projet Villages-Nature et du territoire dans lequel il pourrait s'inscrire ».

Un champs de questions trop ouvert

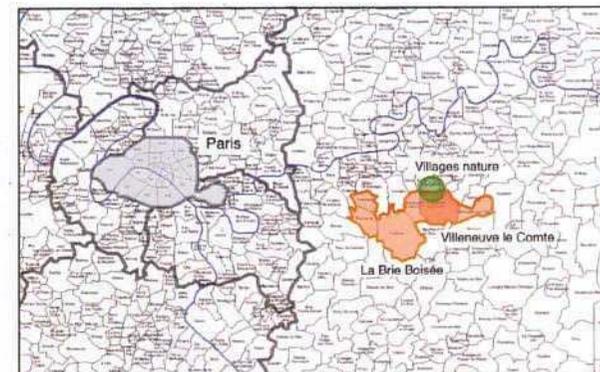
Du fait de l'absence de définition concrète du projet, ou plutôt d'une définition très partielle, où les quantités semblent jouer un rôle important, la liste des questions que suscite sa rencontre avec le territoire où il est envisagé, est quasiment infinie, et d'un éclectisme « à la Prévert ».

C'est pourquoi nous avons privilégié une approche spatiale permettant d'inscrire les questions dans des problématiques instrumentables, et en particulier, en posant l'espace (réel, perceptible, quantifiable et qualifiable) qui reçoit le projet (virtuel, à concevoir), à différentes échelles d'observation, non seulement comme « contenant », mais également et surtout comme « contenu » potentiel.

Le territoire, à toutes les échelles où on le considère, « contient » l'infinité des projets qui pourraient s'y développer ; notre devoir est de faire parler cet acteur muet de sa propre mutation qu'est le territoire.

Les trois échelles de contexte du projet :

1. le contexte régional : l'est parisien
2. le territoire naturel de proximité
3. la commune d'accueil « en première ligne » : Villeneuve-le-Comte



1. A l'échelle régionale de l'est parisien : Un territoire d'équilibre

A ce stade de « faisabilité » d'un projet aussi ambitieux (sur le plan quantitatif), et qui nécessitera de modifier des documents fondamentaux de planification de la Région Ile de France, on ne peut éviter de s'interroger sur la crédibilité du concept qui intègre la nature dans sa propre définition. Où est cette nature, chaque jour un peu plus consommée et pour ce qui en reste, espace servant de l'urbain dominant.

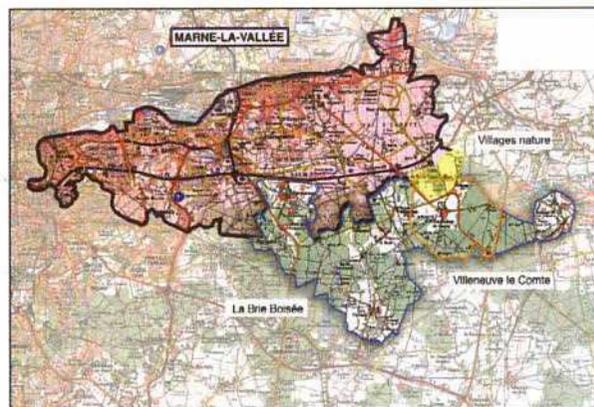
Le Schéma Directeur Régional propose des orientations en faveur de la préservation des espaces naturels, cultivés et paysagers, pour maintenir un équilibre acceptable (vivable ?) entre ville et nature. Mais bien entendu, les quantités et qualités de cet équilibre souhaitable ne sont pas décrites ni les conditions et moyens à mettre en œuvre

pour y souscrire ; c'est donc simultanément aux actions de développement qu'il faut, dans une démarche de projet, constituer les conditions d'équilibre.

Or c'est bien maintenant, à l'occasion d'un projet dont une part importante du contenu dépend de son futur contenant, qu'il faut programmer les conditions de pérennité du territoire d'accueil. Il faut, dans le cadre même des études de faisabilité et avant de les conclure, initier sur un territoire clairement délimité une politique de protection active qui assure l'avenir de cet équilibre essentiel, et en désigner le gestionnaire.

L'opportunité se présente d'aller au-delà des « protections » institutionnelles et réglementaires, et de faire émerger un concept, l'espace d'intérêt public, aussi efficace pour l'organisation de l'urbanité contemporaine et future que l'espace public l'a été pour structurer la ville jusqu'à une période assez récente.

Hors de la prise en compte réelle de cette exigence, est-il correct de placer le projet dans une perspective de développement durable ?



2. Le territoire naturel de proximité : la communauté de communes de la Brie-Boisée

Il s'agit, à cette échelle qui s'étend sur quelques kilomètres, de s'interroger plus concrètement sur les rapports que pourraient entretenir le projet et le territoire dans lequel il s'implante.

Les deux versants d'une même question :

- **la sincérité du projet** : la nature évoquée dans l'appellation du projet est-elle recréée dans le projet, ou le cadre du projet ? et ce cadre est-il considéré pour ses valeurs intrinsèques (à révéler), ou plus trivialement, à mettre en valeur pour améliorer l'image d'un grand site d'hébergement alternatif ?
Au delà du projet touristique-immobilier, quelle est la part « station de campagne » du projet ?
- **la nature de la nature** : Quelle est cette campagne déjà tellement occupée par des objets servants la ville ? La communauté de communes de la Brie Boisée, qui contient l'assiette « nature » du projet, est déjà une « campagne urbaine », mais elle l'est de fait, par la pression du développement, mais sans disposer des moyens lui permettant d'assumer concrètement ce rôle.
Dans le territoire « naturel » d'équilibre géré à l'échelle de l'est parisien, pourquoi n'existerait-il pas un grand « parc habité » que le projet Village-Nature, qui y tirerait une part importante de sa substance, gérerait en un partenariat à instituer avec les collectivités publiques (département et communauté de communes), en vue d'en assurer la pérennité et d'y développer l'intérêt public..

Des caractères encore bien présents, mais une fragilité qui s'accroît...

Ce territoire est déjà très fragmenté, en particulier par les grandes infrastructures de déplacements : ligne TGV, routes nationales et départementales de transit.

La nature y est déjà largement « dé-naturée », là encore par le traitement contemporain des infrastructures même locales, et la présence d'objets servants l'espace urbain.

Comment l'agriculture, déjà fortement morcelée pourra-t-elle subsister, et par conséquent maintenir les paysages qu'elle génère, en particulier autour de Villeneuve-le-Comte et à proximité de Villages-Nature ?

Comment la forêt, majoritairement de statut privé, et aussi partiellement en friche, peut-elle être gérée et aménagée, et avec quels moyens pérennes, pour constituer l'espace d'accueil des promeneurs de Village-Nature ?

Ces interrogations qui mettent en jeu l'existence réelle du territoire qui donne son sens au projet renvoient aux problèmes de gestion et de financement des espaces libres consubstantiels des espaces urbanisés. Les « pleins » et les « vides » ne sont-ils pas les deux aspects indissociables de l'aménagement du territoire ?

3. La commune d'accueil Villeneuve-le-comte

Si les questions évoquées aux deux échelles précédentes trouvent des réponses satisfaisantes, alors il convient de s'intéresser de près au rapports de contiguïté entre Villeneuve-le-Comte, et le projet :

- rapports de taille, de dimensions et de densité,
- rapports de formes dans un système formel très caractérisé.
- rapports d'usages

Ces deux types de rapports ne sont pas sans relations, bien au contraire : le « hors d'échelle » entre l'étendue du projet et le nombre envisagé de ses utilisateurs et les subtiles

relations d'équilibre entre le bourg aggloméré et sa clairière, touche directement le système formel qui confère à Villeneuve-le-Comte sa valeur exemplaire et archétypique.

La programmation du projet :

si Villeneuve-le-Comte est une part importante de la nature dont Villages-Nature se nourrit, alors il convient certainement d'inverser la méthode de programmation, et d'aborder son aspect quantitatif en déduction des cohérences formelles qu'impose le site.

La conception du projet :

elle ne peut s'abstraire, tout du moins dans l'aire de co-visibilité, de la composition spatiale générée par l'établissement de la « Bastide » depuis le XIII^e siècle. Ce système formel ne doit pas être considéré comme une « contrainte du site », qui limiterait la créativité conceptuelle du projet, mais bien au contraire comme un enrichissement considérable du projet par son inscription dans une continuité de l'histoire.

Les rapports d'usage : recherche de la continuité spatiale et visuelle, de la complémentarité programmatique ?

Il s'agit d'un thème extrêmement sensible, et complexe. Le rapport d'étape le pose comme un test incontournable de ce que nous avons nommé « la sincérité du projet ».

A ce stade du rapport, c'est la question du trafic routier de transit de la D231, et ses caractéristiques spatiales incompatibles avec la continuité d'usage qui a permis d'aborder ce thème essentiel.

Pour sortir de cette incompatibilité première, qui ne pourrait se satisfaire de dispositifs de franchissements dénivelés, il est nécessaire de s'interroger sur les conditions d'accès au projet, et au delà, sur l'aire « naturelle », autour de Villeneuve-le-Comte, qui puisse assurer l'intégration territoriale de Villages-Nature.



La seconde phase de cette étude, qui fait suite au rapport d'étape, celui-ci semblant avoir déclenché une dynamique de réflexions sur les interactions entre les différentes échelles de territoires concernées par le projet Villages-Nature, doit à présent formuler des propositions susceptibles de nourrir la suite du processus de faisabilité. Nous avons déjà évoqué l'idée d'une nouvelle posture à adopter pour échapper à la démarche binaire qui renvoie dos-à-dos préservation et développement, pour contourner le débat stérile qui oppose des politiques de protection à caractère défensives et trop souvent stérilisantes aux dynamiques d'expansion.

Pour aller « aller plus loin » sur la base des problématiques identifiées, nous proposons d'abord de réfléchir aux différents aspects de cette nouvelle posture, puis d'en appliquer quelques principes plus concrètement aux territoires concernés.



I. UNE POSTURE RENOUVELEE

Quelque soient les « bonnes intentions » exprimées en toute bonne foi concernant la volonté de maintenir des équilibres pérennes entre territoires urbanisés et territoires naturels (cf. les objectifs du SDRIF), il faut bien constater, et le Président de la région Ile de France le faisait récemment, que ces objectifs ne sont pas réellement tenus, et qu'il est nécessaire, si l'on veut y parvenir dans le cadre de la remise en chantier du SDRIF, d'expérimenter de nouveaux outils.

Les « pleins et les vides », une inversion du regard (rappel du rapport d'étape)

Pourquoi ne pourrait-on envisager la structuration des territoires à partir de la composition des « vides », et non, comme c'est en général le cas aujourd'hui, par l'addition des « pleins » ? N'est-ce pas dans les espaces libres, les « vides » que s'assemblent, trop souvent selon des processus sectoriels disloqués, tous les objets qui l'occupent, et que la perception des milieux qui nous environnent, l'observation de ce que nous nommons les paysages, qu'ils soient urbains, agricoles ou naturels, qui mettent en scène ces objets, n'existent qu'au travers du regard parcourant le « vide ». Admettre ce qui n'est qu'une évidence, est en fait une « révolution » au sens étymologique ; celle-ci consiste à retourner notre regard et notre mode de penser dont l'habitude est d'appréhender le monde à partir des objets qui l'occupent ; modeler la matière (les pleins), c'est apparemment maîtriser les quantités et les formes que l'on souhaite produire ; mais le « vide » généré par ce mode de pensée et d'action n'est en réalité qu'un « négatif » de la chose produite, un « entre-deux », un reste, dont la définition et les caractéristiques ne sont pas, à priori, maîtrisées, même si l'on se préoccupe simultanément de le préserver, mais comme une action de second rang.

En fait, il s'agit de considérer le « vide » lui-même comme objet de premier rang, certes moins facile à appréhender, mais avec les mêmes préoccupations que celles que nous accordons aux « pleins ». Ainsi pourrions-nous naturellement créer les conditions, à la fois d'une mise en dialectique, à égalité de chances, des objets et des espaces qui les reçoivent, et d'émergence d'une « règle du jeu » commune pour assembler tous les objets que les logiques sectorielles qui en sous-tendent l'existence ne destinent pas à s'harmoniser entre eux.

En conférant à « l'espace qui reçoit » le rôle premier, on établit ainsi une hiérarchie dans laquelle tous les paramètres ne demeurent pas variables : le socle de l'établissement humain, le territoire, est ordonnateur, car ses déterminants, géographiques entre autres, dictent une part importante des dispositifs de sa propre transformation.

Nous savons bien que la mise en oeuvre du Développement Durable ne peut se satisfaire de la superposition aux pratiques en cours d'un ensemble de dispositifs supplémentaires. Il s'agit bien d'une autre manière de considérer le milieu dans lequel intervient la transformation. Ainsi Les politiques sectorielles, la mono fonctionnalité, la ségrégation ne trouveraient plus à s'exprimer, si ce qui conduit toute forme d'action et de transformation en quelque lieu, est en priorité déterminé par la nature du « contenant ».

Gestion et projet, fonctionnement et investissement : des cloisonnements excessifs

Force est de constater que nous abritons-nous en nous-mêmes deux systèmes distincts de pensée destinés à régir l'évolution des territoires :

- **Le système projet**, qui circonscrit en les coordonnant, un ensemble d'actions bien définies dans un périmètre spatial, temporel et économique,

- **Le système gestion**, qui traite l'infinité disloquée des questions de toutes natures auxquelles il faut répondre à chaque instant, à toutes les échelles de territoires.

Peut-on amener la « gestion » et le « projet » à mieux s'accorder ?

Ne pourrait-on fixer des objectifs à la gestion, en mettant en perspective les actions quotidiennes, afin que chaque Euro investi dans le fonctionnement, l'entretien, la réparation, la modification, l'amélioration et la modernisation, participe d'un dessein plus global, dont le dessin sans cesse enrichi de ce qui se fait, intègre l'évolution permanente, fait surgir des dynamiques nouvelles, s'ouvre aux opportunités en élaborant l'avenir ?

Cela serait sans doute possible si l'on accordait à la gestion de certains territoires les moyens ordinaires de conduite des opérations de développement, c'est-à-dire, une "organisation" qui assure la cohérence des décisions et des actions dans une perspective globale. Ces territoires seraient alors « en projet ».

Des territoires « en projet » : les espaces d'intérêt public

Le « territoire d'équilibre » de l'est parisien identifié en première phase de cette étude, et dans lequel se situent la communauté de commune de la Brie-Boisée, la commune de Villeneuve-le-Comte et le projet Villages Nature, devrait être considéré comme un « territoire en projet ». Mais les différents dispositifs qui existent déjà et sembleraient pouvoir contribuer à une politique de préservation de ce territoire, ne peuvent être opérants au moins pour deux raisons :

- d'une part la nature très particulière et l'éclectisme des questions à traiter : maintenir et entretenir l'intégrité et l'identité du « déjà là », mais



mieux encore, rétablir ce que l'époque récente a « dénaturé », et mettre en valeur les qualités intrinsèques d'un paysage irremplaçable ; et ceci dans une perspective durable, c'est-à-dire en instituant des mécanismes de renouvellement qui tirent leur énergie du développement urbain environnant. Ce n'est qu'en rendant effectivement solidaires dans une complémentarité de moyens le projet du « territoire naturel » et celui du « territoire urbain » que cette politique d'équilibre peut être envisagée.

- d'autre part, l'inadaptation manifeste de la manière de penser et de réaliser l'aménagement, qui s'est formée dans le cadre très normé et univoque du « développement conquérant » : la plupart des « produits » de l'aménagement contemporain (les infrastructures routières en particulier et les réseaux de distribution d'énergie) qui satisfont à des logiques fonctionnelles intrinsèques, sont des objets indépendants ; ils ne négocient pas avec les milieux qui les accueillent ou qu'ils traversent, et malgré les interventions dites « d'insertion ou d'intégration » paysagère demeurent ce qu'ils sont : des corps étrangers plus ou moins habilement maquillés.

Le grand « parc » que constitue le territoire de la Brie-Boisée pour tous les habitants de la conurbation de l'est parisien qui l'entourent, doit être reconnu et désigné comme tel. Alors qu'il n'est que très peu de statut public, il est éminemment *d'intérêt public*.

Le projet de territoire à entreprendre est donc un projet *d'espace d'intérêt public*.



Cette appellation n'est pas innocente, et contient de nombreuses intentions :

Une extension de la notion d'espace public • une référence explicite à l'espace public, « intérieur social », élément premier de la structuration des espaces urbains.

Mais l'espace public, qui a retrouvé depuis quelques décennies un rôle important dans l'aménagement urbain, ne peut réguler comme il le fait « en ville », le champ bien plus vaste de l'aménagement territorial. De plus, sa définition contemporaine assez restrictive, en exclue bien des objets lui appartenant (les voies et routes en particulier), que la pensée mono fonctionnelle et les pratiques sectorielles ont confisqué en les plaçant dans des champs de compétences spécialisés. L'extension de la notion d'espace public (lieu privilégié de la citoyenneté) à celle d'espace d'intérêt public, incluant une grande proportion d'espaces privés, indique assez clairement le sens dans lequel ce projet de territoire doit s'engager.

La gestion d'un projet permanent • une étendue territoriale qui est gérée comme un « projet permanent », où s'articulent de nombreux projets et actions de gestion coordonnés et mis en perspective.

Les paysages, naturels, agricoles et bâtis, que l'histoire et la géographie ont composés s'offrent aux regards de tous, mais ne disposent pas des moyens et des outils pour rendre pérenne cet assemblage unique mais fragile, alors même qu'il constitue le bien le plus précieux de dizaines voire de centaines de milliers d'habitants. Etablir ou rétablir les conditions d'existence et d'évolution de ces paysages, non pas artificiellement comme on entretient un décor, mais en gérant au sein d'une organisation opérationnelle de projet, toutes sortes de politiques, à imaginer ou bien existantes mais trop sectorisées, dont la coordination précise décuplerait l'efficacité (cf. les « Gerplan » du Département du Haut-Rhin, déjà cités dans le rapport d'étape)

Le territoire comme déterminant premier de son évolution

L'espace d'intérêt public c'est le lien que l'espace-territoire établit par lui-même entre toutes les préoccupations qui le concernent ; un mode d'appréhension transversale qui n'est pas une démarche de plus, ajoutée à toutes celles en cours. C'est le territoire lui-même, en tant qu'objet « contenant », qui révèle ce qu'il est, ce qu'il était, ce qu'il peut devenir, et fournit les déterminants des cahiers des charges qui s'imposent à ses modes de gestion et à son aménagement.

La connaissance de l'objet territoire

De même qu'on ne peut appliquer à ces espaces d'intérêt public, dont la richesse tient essentiellement à ce qu'ils sont, les standards d'aménagement du développement urbain et de l'équipement du territoire, on ne peut s'en tenir, pour les connaître avant d'y intervenir, aux études conventionnelles que l'on mène sur les secteurs que l'on souhaite transformer. Là encore, il faut innover ; entrer dans une logique d'espaces d'intérêt public, c'est sortir des schémas convenus de l'aménagement. Il ne s'agit pas ici d'inventer ou de concevoir au sens traditionnel de ces termes, mais de connaître et comprendre les « raisons d'être ainsi » de ces paysages, pour pouvoir imaginer les politiques à mener pour les faire perdurer.

Par exemple, les cartes d'Unités Agro-Physiologiques (UAP), récemment produites par l'ENSAM et l'INRA sur l'agglomération de Montpellier, correspondent assez bien à ce qu'il serait souhaitable d'engager, à la fois pour participer à la délimitation d'un périmètre pertinent du « territoire d'équilibre » de l'est parisien, et pour comprendre les logiques de constitution des paysages que nous y observons. Les Unités Agro-Physiologiques sont des portions de territoire relativement homogènes en terme de structures matérielles de paysage (imbrication des espaces agri-

coles avec les espaces forestier ou urbains, nature des cultures, structure du parcellaire agricole, éléments paysagers associés aux parcelles, et systèmes de productions agricoles à l'origine de ces formes de paysages). Les UAP sont cartographiées sur une base de données géographique regroupant différentes données :

- milieu physique : topographie, géologie, nature des sols...
- structure foncière
- périmètres d'aménagement technique : drainage, irrigation...
- données réglementaires : protections diverses, zones inondables...
- infrastructures existantes et en projet
- données socio-économiques agricoles

L'intérêt de cette approche assez rigoureuse est l'alternative et/ou le complément qu'elle apporte aux études plus sensibles et subjectives qui sont habituellement menées pour définir les qualités paysagères d'un territoire.

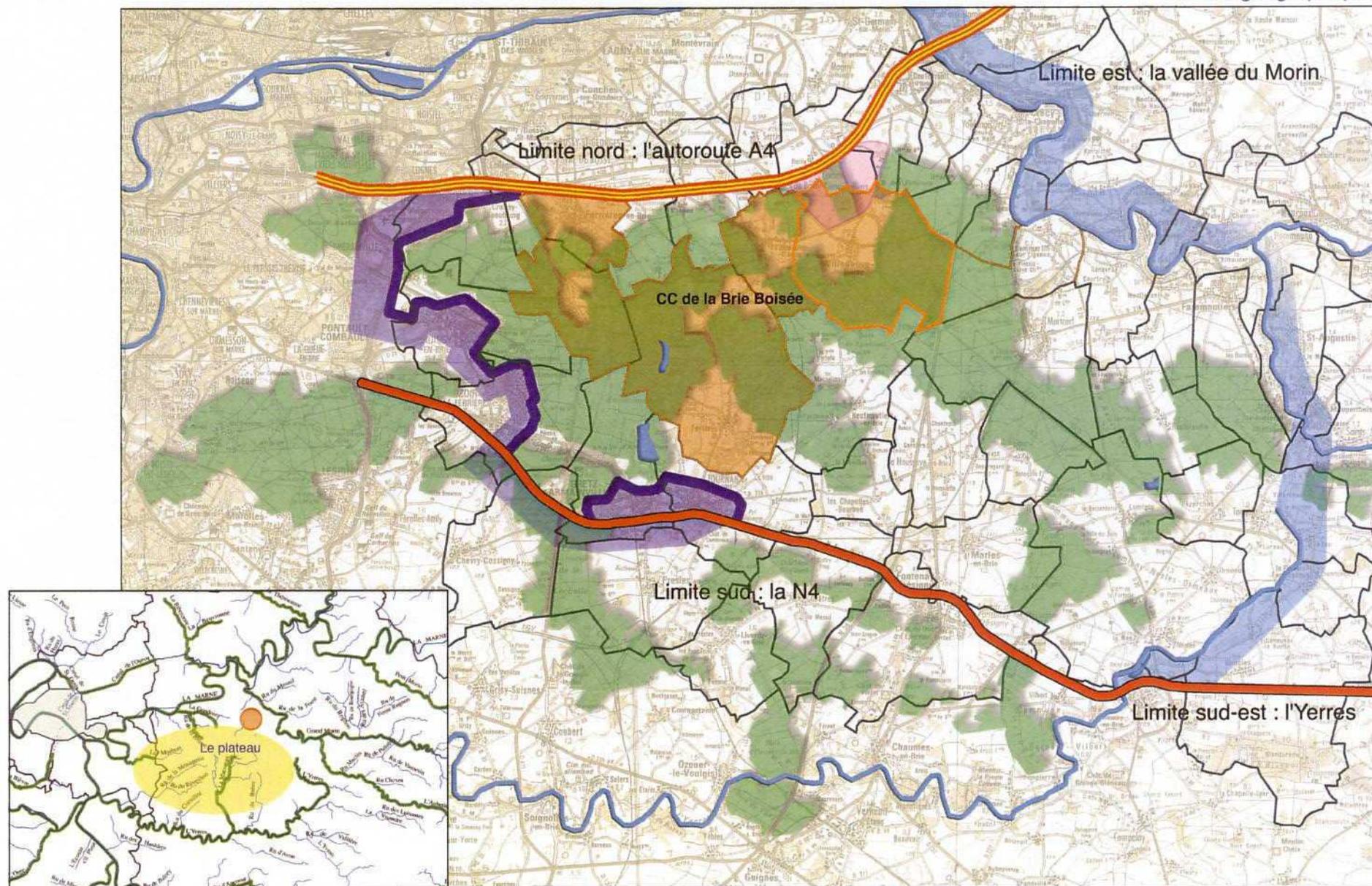
Un outil privilégié pour conduire le projet de territoire : le fond de plan actif

Nous l'avons déjà souligné dans le rapport d'étape, la cartographie est essentielle pour développer ce projet : une cartographie dont toutes les couches déclinables aux échelles pertinentes rassemblent les informations du territoire *tel qu'il est*, mais également son *évolution récente*, et ce qui est *déjà décidé* et envisagé avec de fortes probabilités. Ce fond de plan est actif parce que le report en temps réel sur un même fond de plan de tout ce qui existe et se transforme, révèle des phénomènes affectant l'espace qu'on ne pourrait connaître autrement. Pourquoi autant insister sur la cartographie ? Parce que le territoire est avant tout un assemblage d'objet, et qu'il est indispensable d'en connaître le plus grand nombre de composants, afin de pouvoir agir dans la meilleure connaissance anticipée

des résultats attendus. Il s'agit certes d'un *territoire à gérer*, mais *comme un projet*, c'est-à-dire avec les outils du projet, où le fond de plan est le même pour tracer le gros-œuvre, le nivellement, les réseaux, les plantations et les mobiliers...



Limites géographiques



II. QUEL PÉRIMÈTRE POUR LE « TERRITOIRE D'ÉQUILIBRE » ?

Une opportunité « incontournable »

Comme nous l'avons souligné dans le rapport d'étape, l'étude de faisabilité du projet Villages-Nature représente une occasion exceptionnelle de soulever la question du maintien des grands équilibres Ville-nature à l'échelle régionale et en particulier de l'est francilien. Il s'agit d'une opportunité qu'il est essentiel de saisir tout de suite pour de multiples raisons : par l'obligation, pour réaliser le projet, d'étendre la zone urbanisable du SDRIF, par nécessité pour maintenir un cadre de vie acceptable à tous les habitants de la conurbation de l'est francilien, par intérêt pour le projet lui-même afin qu'il s'installe durablement dans un contexte dont les qualités environnementales soient pérennisées dans le cadre d'une gestion contractualisée, et enfin par le besoin de trouver un consensus local suffisant autour de la réalisation du projet, pour lui permettre réellement de s'inscrire et de se développer harmonieusement dans le territoire qui l'accueille.

Des destins solidaires

En fait, il s'agit de lier le sort du projet Villages-Nature à l'existence d'un projet de « territoire d'équilibre », que nous nommons « espace d'intérêt public », non pas de manière théorique, mais par le fait que le projet Villages-Nature ne peut pas être développé sans que le support territorial de proximité qui justifie son concept, soit concrètement géré de manière durable. Ce « territoire de proximité », aire d'ancrage et d'influence du projet, est lui-même à « géométrie variable » en fonction de ce que nous avons nommé « sa sincérité ». L'agriculture, qui entretient les formes actuelles du paysage, en dialogue avec les espaces forestiers, ne présente qu'un intérêt limité pour Villages-Nature (excepté, à proximité du site, voire à l'intérieur, un

espace agricole didactique et démonstratif) ; en revanche la forêt, dans un périmètre accessible aux promeneurs, est plus « porteuse » d'activités directement liées au projet. Ceci pour rendre bien concret le fait que le « territoire de proximité » du projet n'est pas une *étendue inscrite dans un périmètre de partenariat homogène*. Aucuns accords contractuels strictement locaux des développeurs de Villages-Nature, soit avec la communauté de commune de la Brie Boisée, soit avec la commune de Villeneuve-le-Comte, soit avec des propriétaires fonciers, ne sauraient gérer durablement l'existence même de cette « campagne ».

Si des partenariats locaux sont institués, ce qui est vraisemblable, ce ne peut être que dans le cadre d'un « projet territorial de développement naturel », institué, porté, conduit et garanti par la puissance publique, à ses différents niveaux de responsabilités territoriales emboîtées. C'est pourquoi, la faisabilité du projet Villages-Nature est intrinsèquement liée à l'existence du grand projet « durable » du territoire d'équilibre de l'est francilien, tel que nous en avons abordé les grandes lignes au chapitre précédent.

Un périmètre pertinent à la croisée de différentes logiques

Il ne s'agit pas ici, dans le cadre de cette étude très partielle dont l'objet ne semblait pas la destiner à de tels développements, de chercher à dessiner le périmètre d'un territoire dont la responsabilité première appartient au domaine politique.

Néanmoins, puisque nous avons déjà esquissé l'étendue de ce territoire, pouvons-nous à ce stade de la réflexion, préciser quelques logiques permettant d'en approcher les contours, ou tout au moins, d'en engager la recherche. Précisons bien à nouveau que ce « territoire d'équilibre » n'est pas le « territoire de proximité » du projet Villages-Nature ; c'est le territoire « naturel » complément indissociable des territoires urbanisés de l'est francilien, et qui

doit être placé sous un statut particulier, que nous avons nommé « espace d'intérêt public », afin qu'y soit mené un projet de « développement naturel » durable. L'aire territoriale du partenariat Villages-Nature avec les acteurs publics et privés du site, s'inscrit à l'intérieur du « territoire d'équilibre » en participant à la mise en œuvre d'aspects spécifiques des politiques et projets menés plus largement.

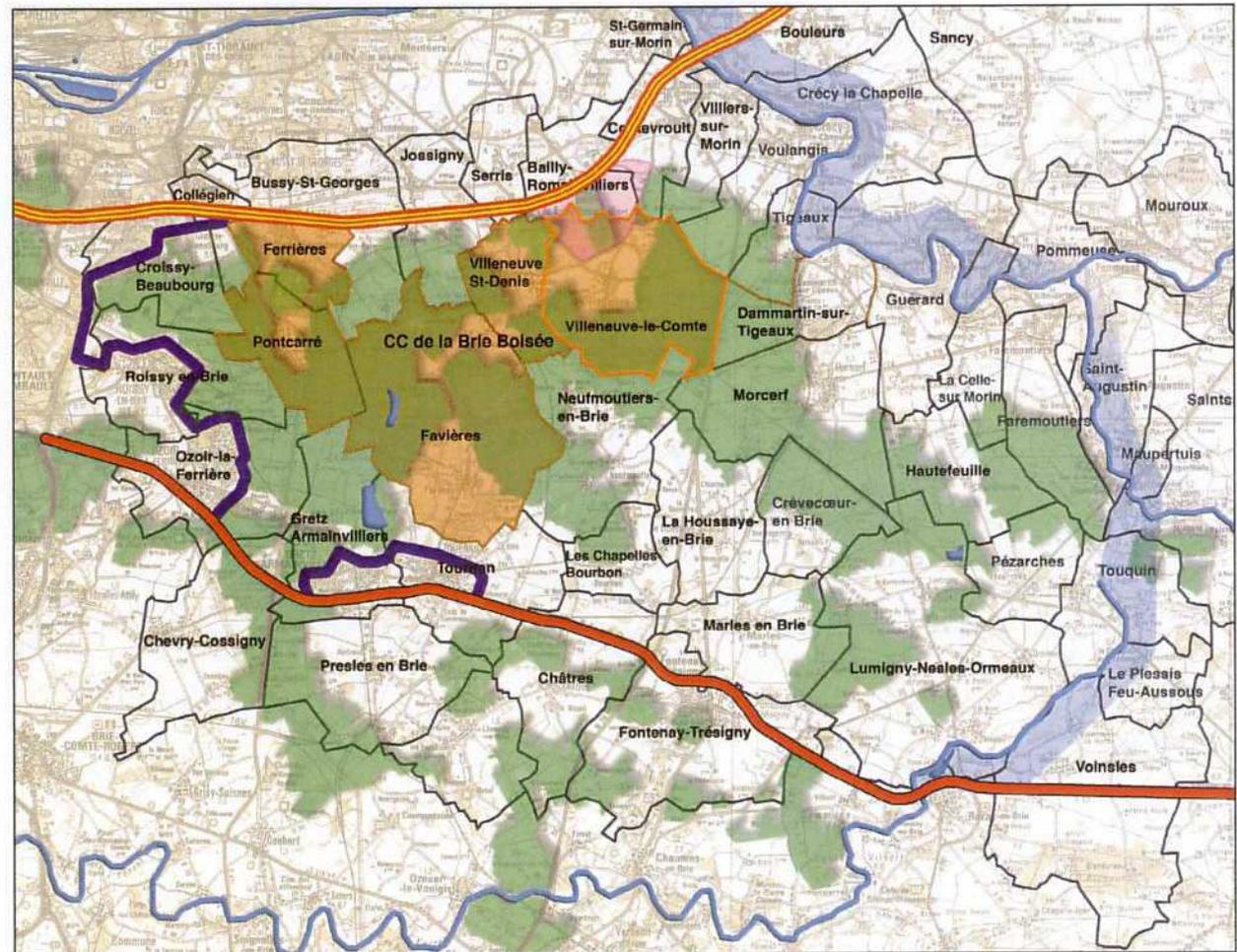
1. Logiques géographiques.

- *géographie naturelle* : le plateau circonscrit par les vallées de la Marne, du Grand Morin et de l'Yerres,
- *“géographie « fabriquée ”* : au nord l'A4 et au sud la N4, « infrastructures-frontières », à l'ouest, l'urbanisation agglomérée, délimitent un territoire qui s'ouvre largement à l'est.

Question : la vallée du Grand Morin, qui limite à l'est le territoire du plateau, et qui possède de très grande qualités paysagères, est-elle partie intégrante de ce territoire ? Et si la réponse « géographique » est positive, est-ce la rivière qui constitue la limite, ou bien faut-il intégrer le coteau de la rive droite ? certainement en terme de paysage ! Mais ne peut-on également défendre le point de vue de l'autonomie formelle de cette vallée, qui certes est complémentaire du plateau mais dont les logiques de vie sont très différentes de celles du plateau ?

Il sera sans doute utile de faire appel à des études spécialisées, du type « unités agro-physiologiques » de l'INRA, pour définir des critères pertinents de délimitation « technique » de ce territoire.

La Brie Boisée



2. Logiques administratives et institutionnelles

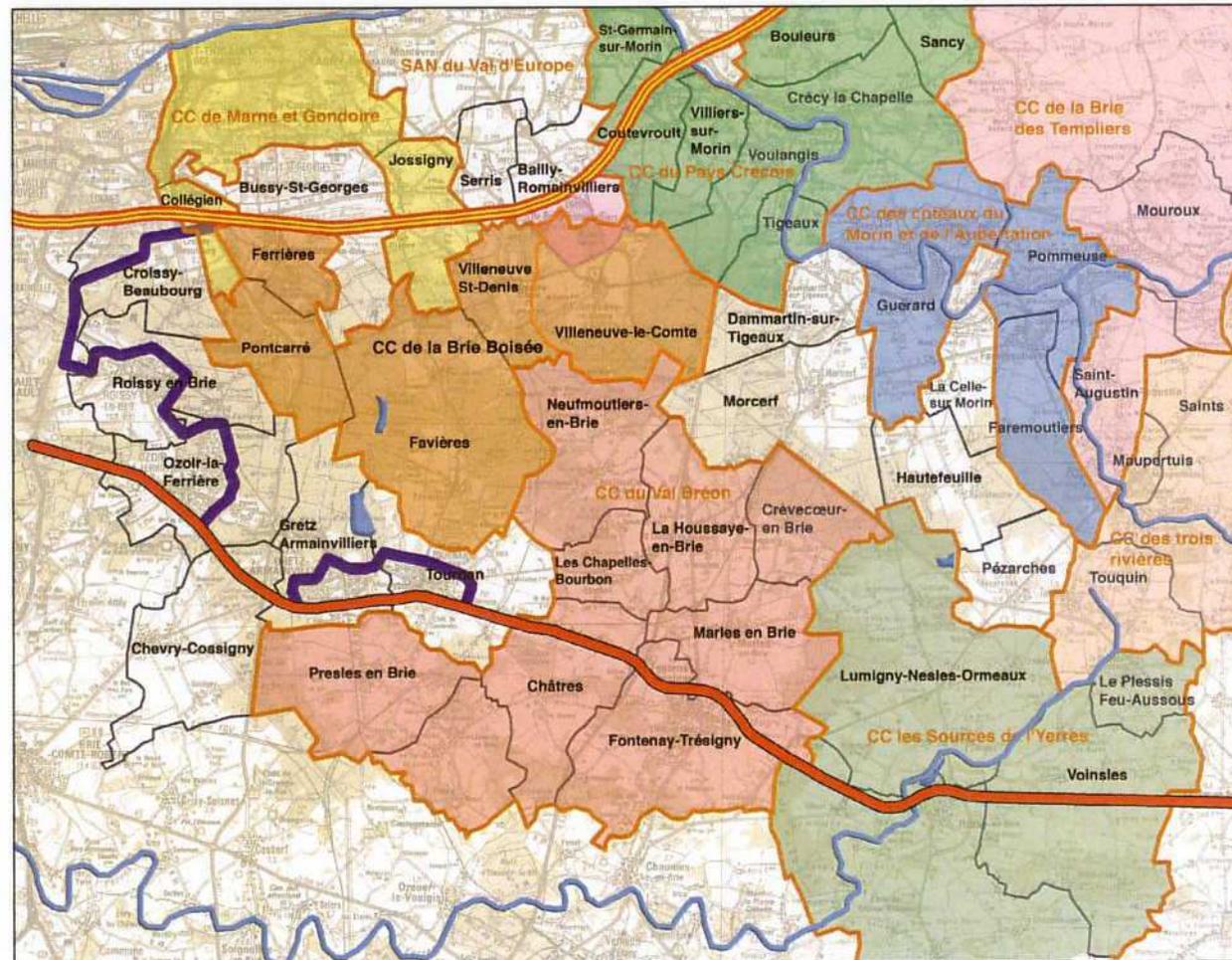
Territoire physique, périmètre institutionnel

Si la délimitation physique du territoire concerné par cette politique de « préservation active » peut être techniquement résolue, son périmètre institutionnel, et par conséquent politique, pose des questions qu'il nous semble prématuré d'aborder sur le fond. Néanmoins il n'est pas sans intérêt de visualiser quelques scénarios de délimitation, si ce n'est que pour identifier les marges de variations possibles.

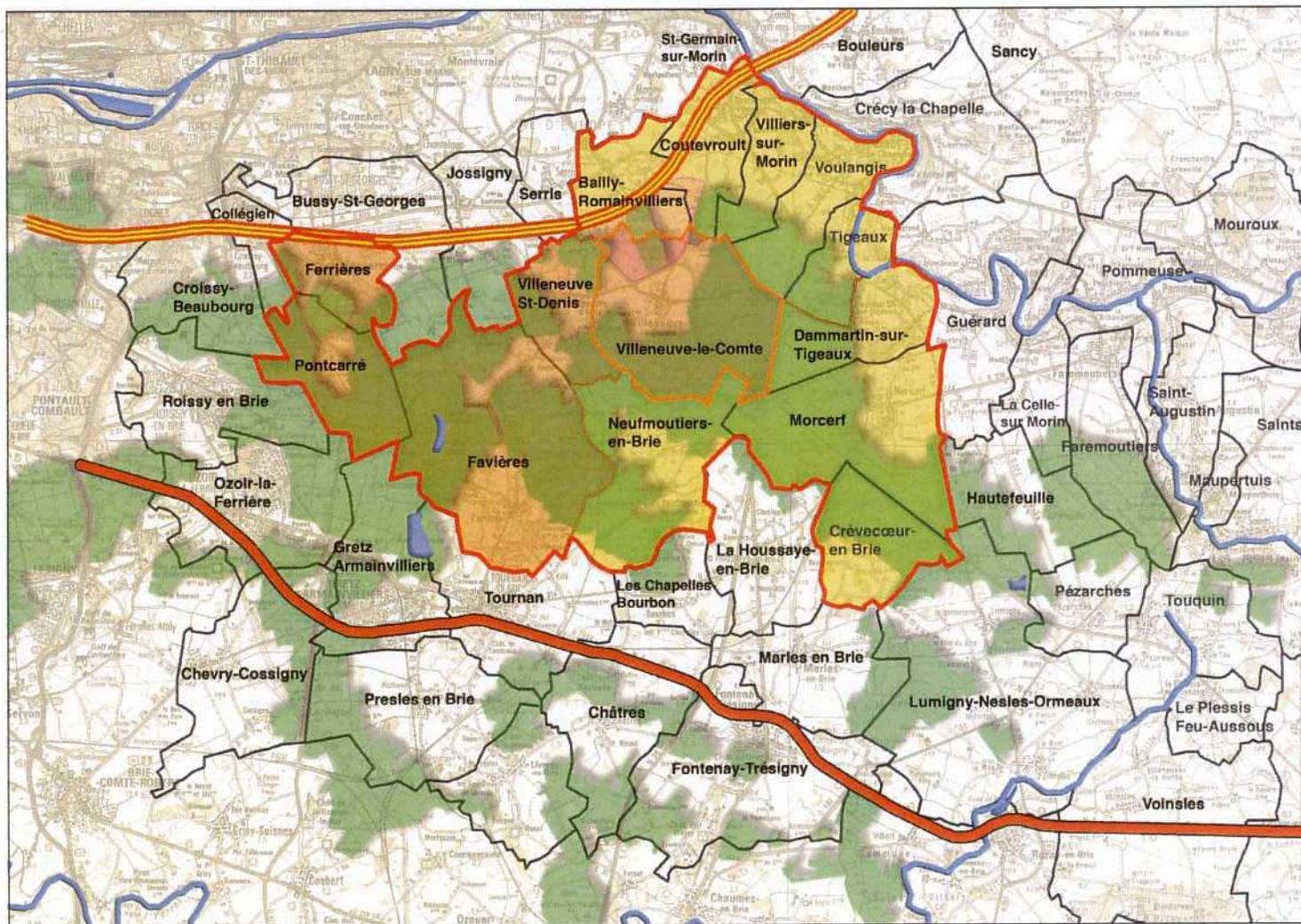
1. La Communauté de Communes de la Brie-Boisée est au cœur du dispositif. Néanmoins, son étendue déjà amputée (ou en cours de l'être) de la commune de Dammartin sur Tigeaux, ne couvre pas, loin s'en faut, l'étendue géographique évoquée ci-dessus, ni même le seul massif forestier.
2. En revanche, toutes les communautés de communes (en tant qu'entités institutionnelles) dont le massif forestier occupe une partie du territoire, le Val Bréon, les sources de l'Yerres, les Coteaux du Morin et de l'Aubertin, le Pays Créçois et Marne et Gondoire, non seulement couvrent un champs beaucoup trop vaste et extérieur aux problématiques en jeu, mais laissent subsister, entre leurs limites, des espaces communaux eux-même concernés, mais « indépendants » (Dammartin sur Tigeaux, Morcerf, Crévecœur-en-Brie, etc...).

Ainsi il apparaît que les communautés de communes, dans leur territorialité actuelle, ne constituent apparemment pas la bonne échelle institutionnelle pour définir ce périmètre.

Les Communautés de Communes



Territoire d'équilibre scénario 1

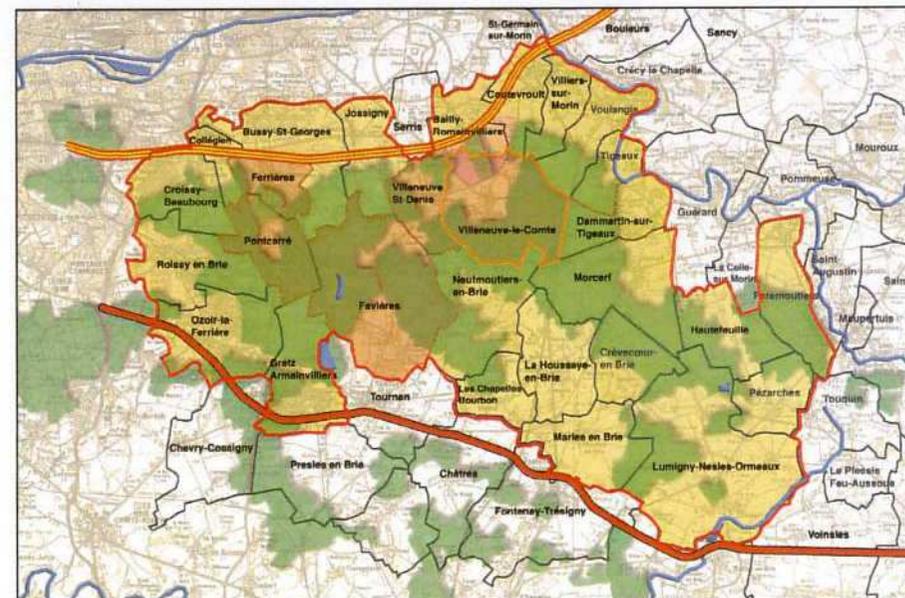
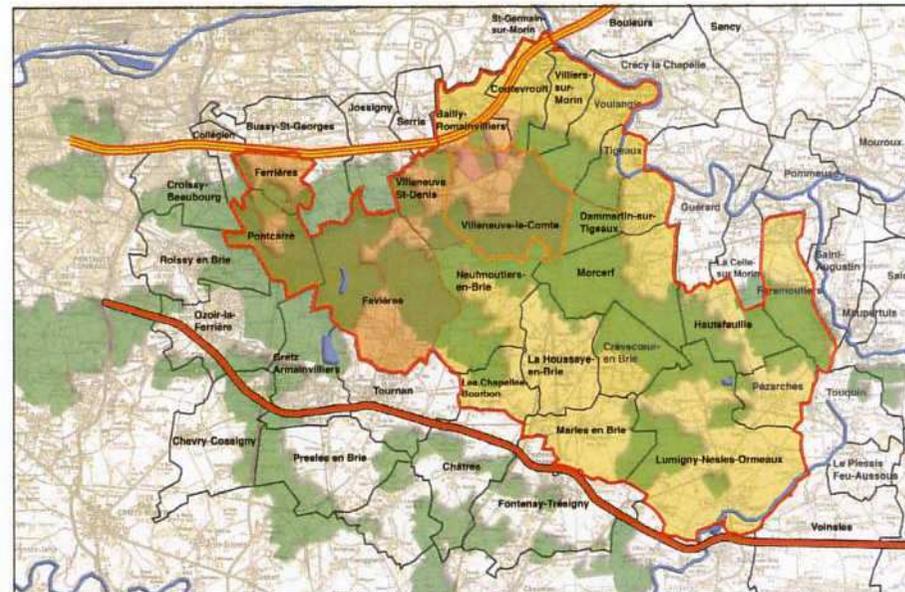


3. En suivant au plus près les contours du massif forestier, sauf sa frange ouest en bordure de l'urbanisation agglomérée, et en y adjoignant les communes du coteau de la rive gauche du Grand Morin, on obtient une couverture minimale correspondant assez bien aux enjeux du « territoire d'équilibre » ; il s'agit en quelque sorte d'une extension de la Brie Boisée, qui en demeure néanmoins le « noyau dur ». La Brie-Boisée + Bailly-Romàinvilliers, Coutevroult, Villiers-sur-Morin, Voulangis, Tigeaux, Dammartin-sur-Tigeaux, Morcerf, Crècœur-en-Brie et Neufmoutiers-en-Brie.

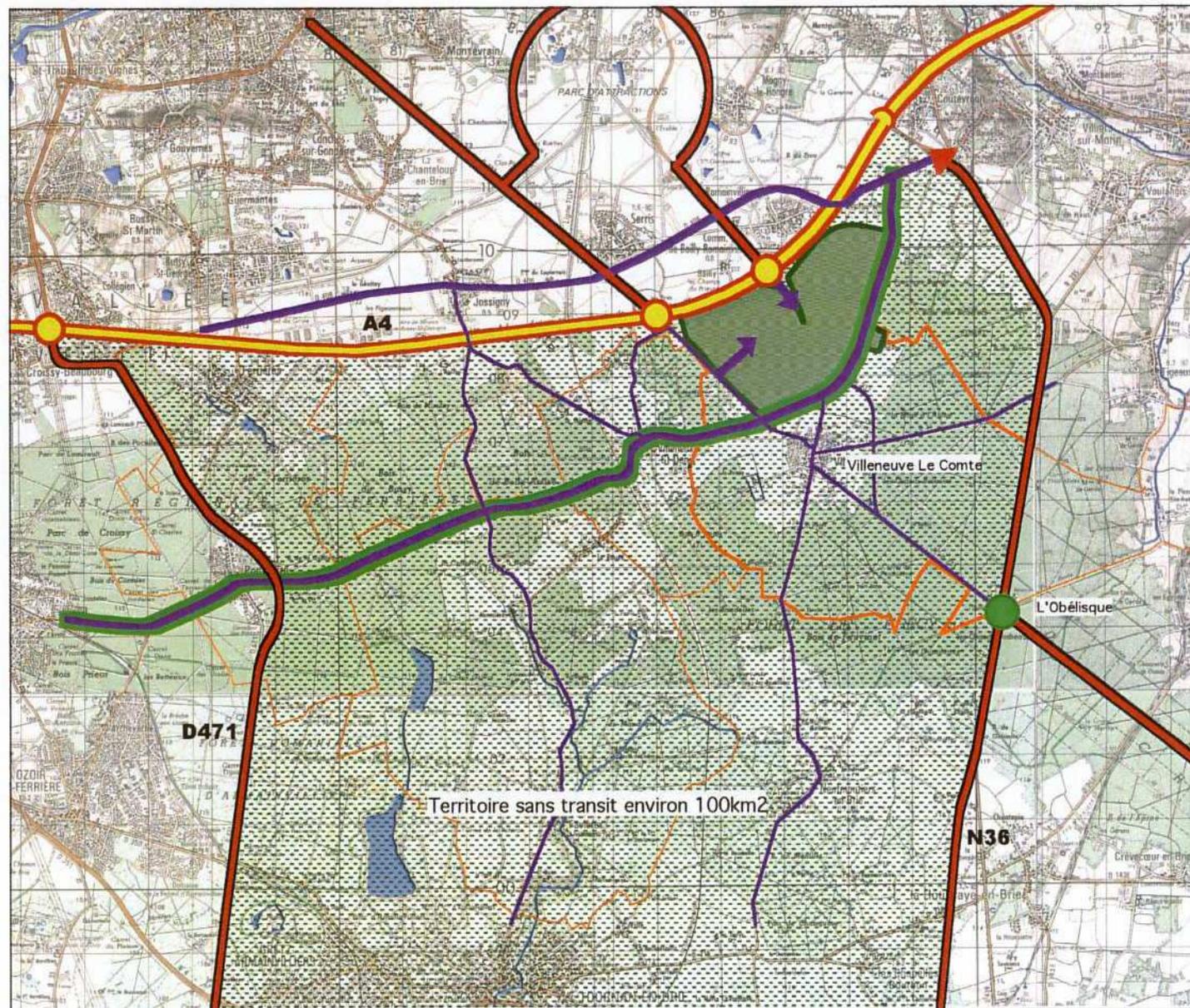
4. Si l'on cherche à couvrir la totalité du massif forestier à l'est, on peut étendre le territoire jusqu'à l'extrémité de la vallée de l'Yerres, en englobant des communes présentant de vastes étendues agricoles : Hautefeuille, Farmoutiers, Pezarches, Lumigny-Nesles-Ormeaux, Marles-en-Brie, La Houssaye-en-Brie et Les Chapelles Bourbon. Dans cette hypothèse, se situe-t-on encore dans la seule logique du « territoire d'équilibre » ?

5. Enfin, on ne peut éviter de se questionner sur les communes qui forment la frange est de l'urbanisation, constituant à la fois la façade urbaine du tissu aggloméré et le « front de campagne », en grande partie boisé : Tournaï ? Gretz-Armainvilliers, Ozoir-la-Ferrière, Roissy-en-Brie et Croissy-Beaubourg. On peut alors compléter au nord, en intégrant les communes de Bussy-Saint-Georges et Jossigny.

Territoire d'équilibre scénario 2



Territoire d'équilibre scénario 3



III. QUEL SCHÉMA D'INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES ?

Cette question est centrale. Des réponses qui lui seront apportées dépendent la crédibilité non seulement du projet Villages-Nature lui-même, mais de l'ensemble du dispositif territorial nécessaire à son accueil sur le site, tel qu'il est esquissé dans ce rapport.

- le « territoire d'équilibre » où la nature prédomine et dicte les caractéristiques spatiales des aménagements qu'on y programme au service des usages privilégiés, en particulier s'agissant des infrastructures de déplacement,
- les accès au projet Villages-Nature, autant en terme qualitatif que de facilité et d'agrément, et en évitant de pénaliser l'aménagement du site lui-même,
- ce que nous avons intitulé « la sincérité du projet », c'est-à-dire sa réelle volonté de s'inscrire dans le territoire pour y développer une forme de tourisme où la nature joue le rôle principal, et en particulier en privilégiant le respect et l'entretien des paysages et la continuité des parcours piétons, cyclistes et toutes formes de déplacements « doux ».

Nous avons déjà évoqué *l'incompatibilité du projet avec le maintien en l'état du dispositif routier de la D 231 et des trafics de transit qui y circulent* : non seulement il impose des nuisances sonores et visuelles que le projet ne pourrait accepter, et il sépare Villages-Nature de Villeneuve-le-Comte, sa commune médiatrice d'avec le milieu naturel, mais plus largement il génère des discontinuités territoriales au sein du massif forestier, qu'aucune « prothèse » de franchissement ne saurait réduire dans la réalité vécue.

Les dispositifs routiers prévus, le « barreau sud » et le « barreau est », ne semblent pas satisfaisants en l'état : nuisances directes imposées à Villages-Nature, renforcement des trafics sur la section sud de la D231, isolant encore un peu plus la forêt de Crécy de Villeneuve-le-Comte.

A ce stade de l'étude, on ne peut laisser cette question sans réponse ; ou tout au moins peut-on la poser à l'éclairage des réflexions de ce rapport. Ce n'est évidemment pas ici que l'on peut proposer des solutions techniques pertinentes. En revanche il est intéressant de rechercher les caractéristiques d'un schéma d'infrastructures qui s'inscrirait dans la cohérence avec les dispositions du « territoire d'équilibre ».

Notre contribution à ce sujet essentiel peut s'exprimer en prenant la question à l'envers : quel dispositif routier permettrait au projet Villages-Nature d'exister dans les conditions dont nous avons décrit les grandes lignes ?

L'objectif à atteindre est de libérer le « territoire d'équilibre » de toute infrastructure routière assumant des trafics de transit. On peut dégager un quadrilatère d'environ 100 km² (10.000 Ha, la Ville Nouvelle couvre 15.000 Ha), délimité à l'est par la D471, au nord par l'A4, au sud par la N4 et à l'ouest par la N36, libéré de tout trafic de transit, *si l'on déconnecte de l'échangeur de Serris la section de la D231 située au sud du giratoire de « la pelle à four ».*

Cette mesure peut paraître brutale, mais c'est très certainement la seule qui soit efficace au regard de l'objectif. De plus, en la considérant comme un préalable, elle représente alors une prise de position qui sort « le développement durable » du domaine de l'incantation en rendant concrète une application qui y souscrit sur le terrain.

L'échangeur ne dessert alors au sud de l'autoroute que Villeneuve-Saint-Denis et une entrée dans Villages-Nature. Cette approche propose de fait, un critère supplémentaire, à notre avis très pertinent, pour définir le périmètre du « territoire d'équilibre ».

Evidemment cette disposition comporte quelques inconvénients, en particulier pour Villeneuve-le-Comte :

- l'accès à l'autoroute devient plus compliqué, mais cette perturbation est largement compensée par la tranquillité retrouvée,
- la perte pour ses commerces, d'une partie de la chalandise passante, mais qui ne devrait pas peser lourd au regard de la clientèle touristique qu'apporterait Villages-Nature dans un projet conçu pour favoriser les échanges grâce à la continuité spatiale retrouvée.

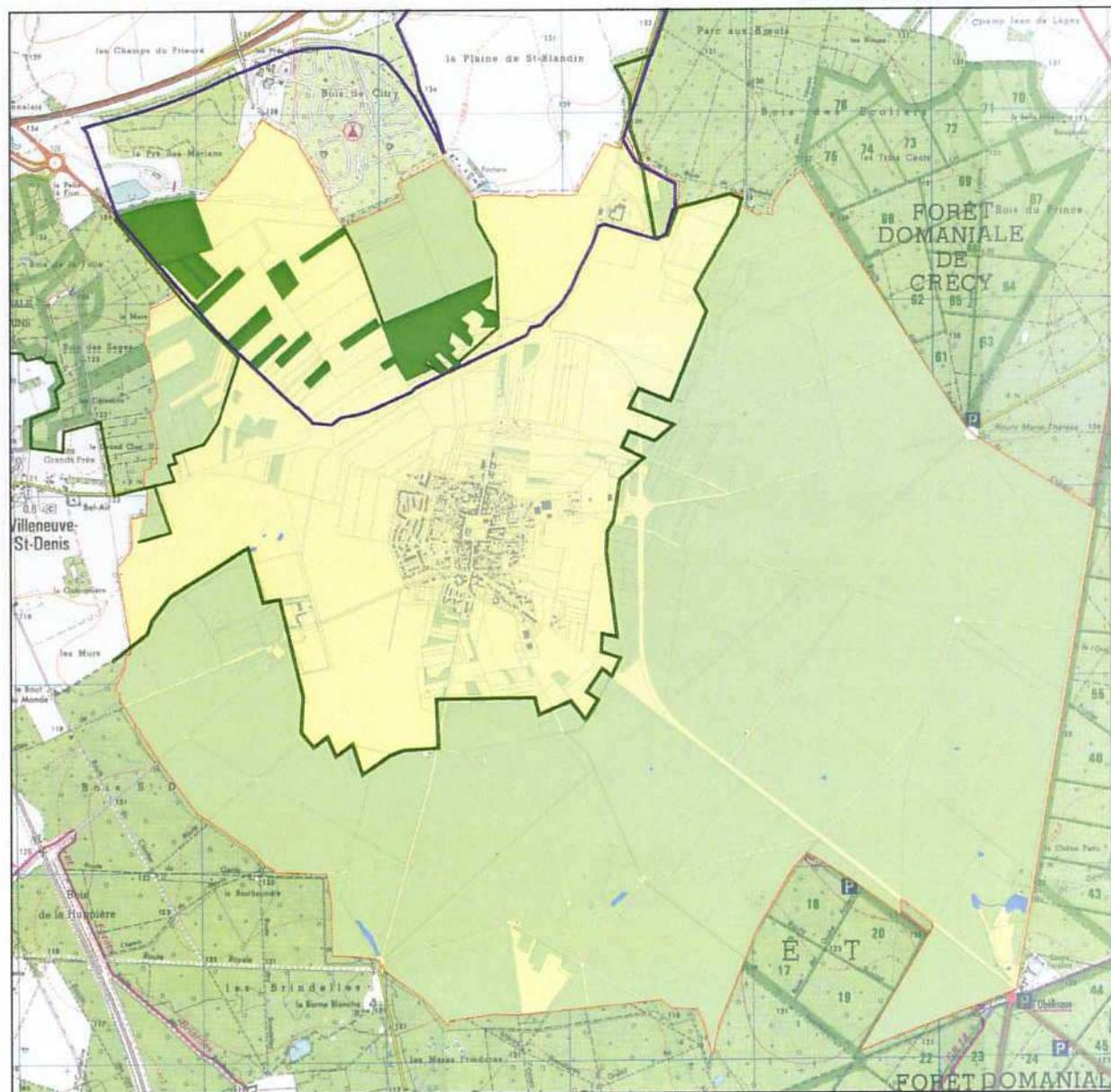
L'organisation des trafics est dès lors étudiée en conséquence de cette disposition qui occupe le premier rang dans la hiérarchie des critères de faisabilité du projet Villages-Nature.

Dans ces conditions, la N36, dans son gabarit à terme, est articulée à l'autoroute, soit par l'échangeur reconfiguré de Coutevroult, soit au travers d'un « barreau est » modifié.

La D231 est profondément remaniée : son profil en travers est ré-aménagé pour accueillir un trafic automobile local qui accepte d'être interrompu par des traversées, et d'être partagé avec des modes de déplacements « doux » ; les giratoires sont supprimés, autant pour effacer le caractère « péri-urbain » qu'ils confèrent actuellement au paysage de ce secteur, que pour éviter toute tentation de retour ultérieur à la « fluidité fonctionnelle ».

Cette approche apparemment « inversée » des questions de trafics, qui s'inscrit dans les logiques d'aménagement présentées dans ce rapport, nous semble en réalité « à l'endroit ». La seule question est celle du point de vue qu'on y porte. La route est indispensable certes ! Mais tout le reste aussi...

Des boisements à maintenir



Une marge paysagère à constituer

IV. VILLENEUVE-LE-COMTE : UNE ÉVOLUTION CADRÉE PAR DES INVARIANTS

La mise en valeur du territoire communal : des « déterminants » pour le projet

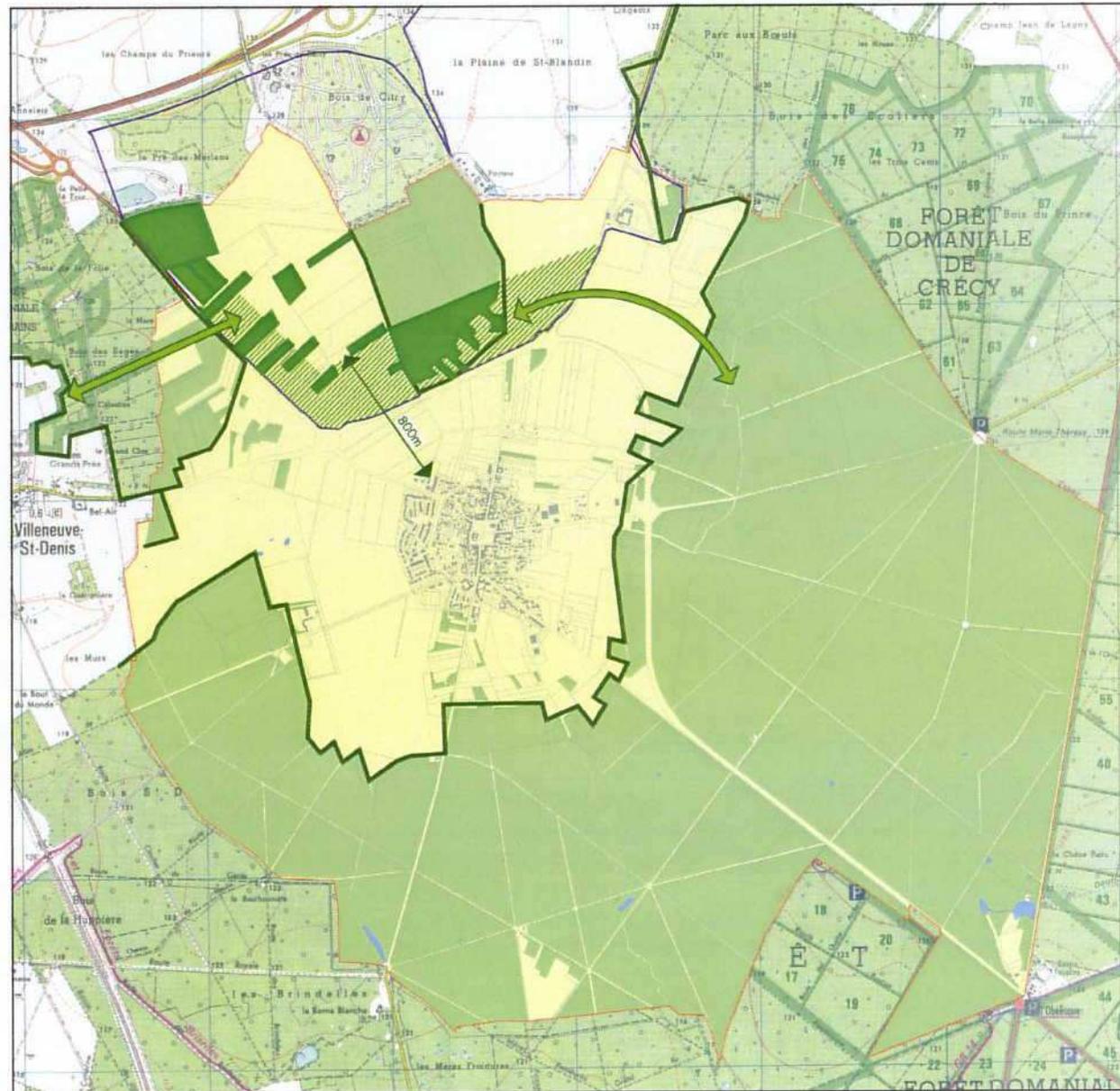
À l'issue de ce processus de réflexion, et au regard de ce qu'il a mis en lumière, en particulier l'idée qu'existe un « territoire d'équilibre » dont la notion de développement s'inscrit dans un projet de mise en valeur de ce qu'il est, on peut à présent se risquer à l'exercice inverse de celui qui motivait cette étude : « quels impacts de Villeneuve-le-Comte sur le projet Villages-Nature ? » Non pas encore comme un « cahier des charges », mais une première approche des principaux invariants à inclure dès l'origine dans la programmation spatiale du projet Villages-Nature.

• **Des boisements à maintenir** impérativement, et à gérer en fixant la structure formelle qu'ils induisent dans le paysage. Il ne s'agit pas d'une simple mesure conservatoire ; c'est l'un des déterminants fondamentaux de l'inscription du projet dans son contexte.

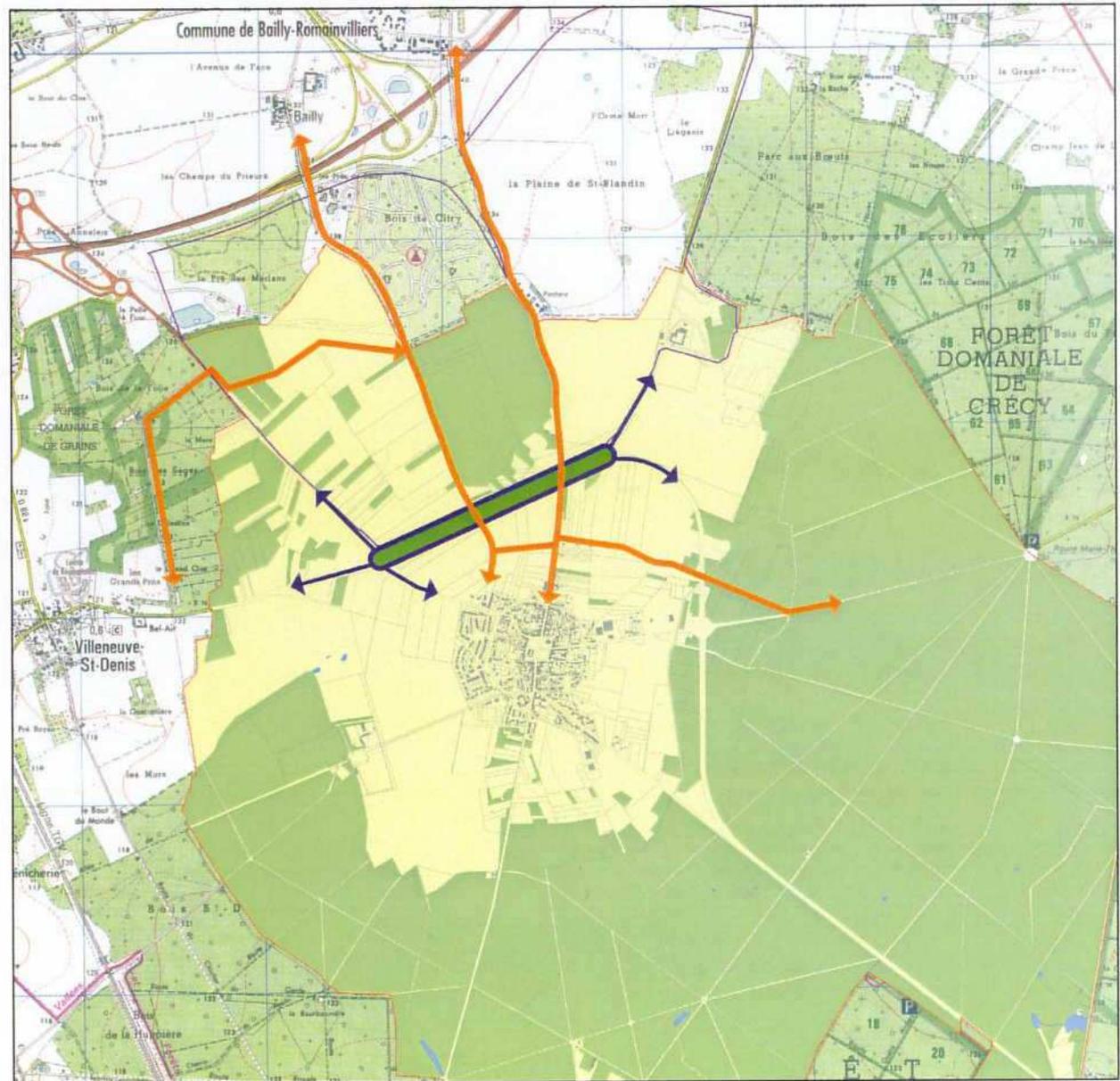
• **Une marge paysagère à constituer** pour répondre à plusieurs impératifs :

- « laisser passer la campagne » d'est en ouest sur une largeur significative (équivalente à la distance entre le front du bourg et le lieu-dit « la pointe », 800m environ),
- profiter de cette « coulée de campagne » pour maintenir un « corridor biologique » de Ferrières à Crécy-la-Chapelle,
- privilégier dans cette bande de nature la continuité des promenades publiques en y intégrant la RD 231 profondément re-configurée.

Cette marge paysagère, au regard de tous les enjeux qu'elle porte, devrait acquérir un statut public.



Rétablir les continuités



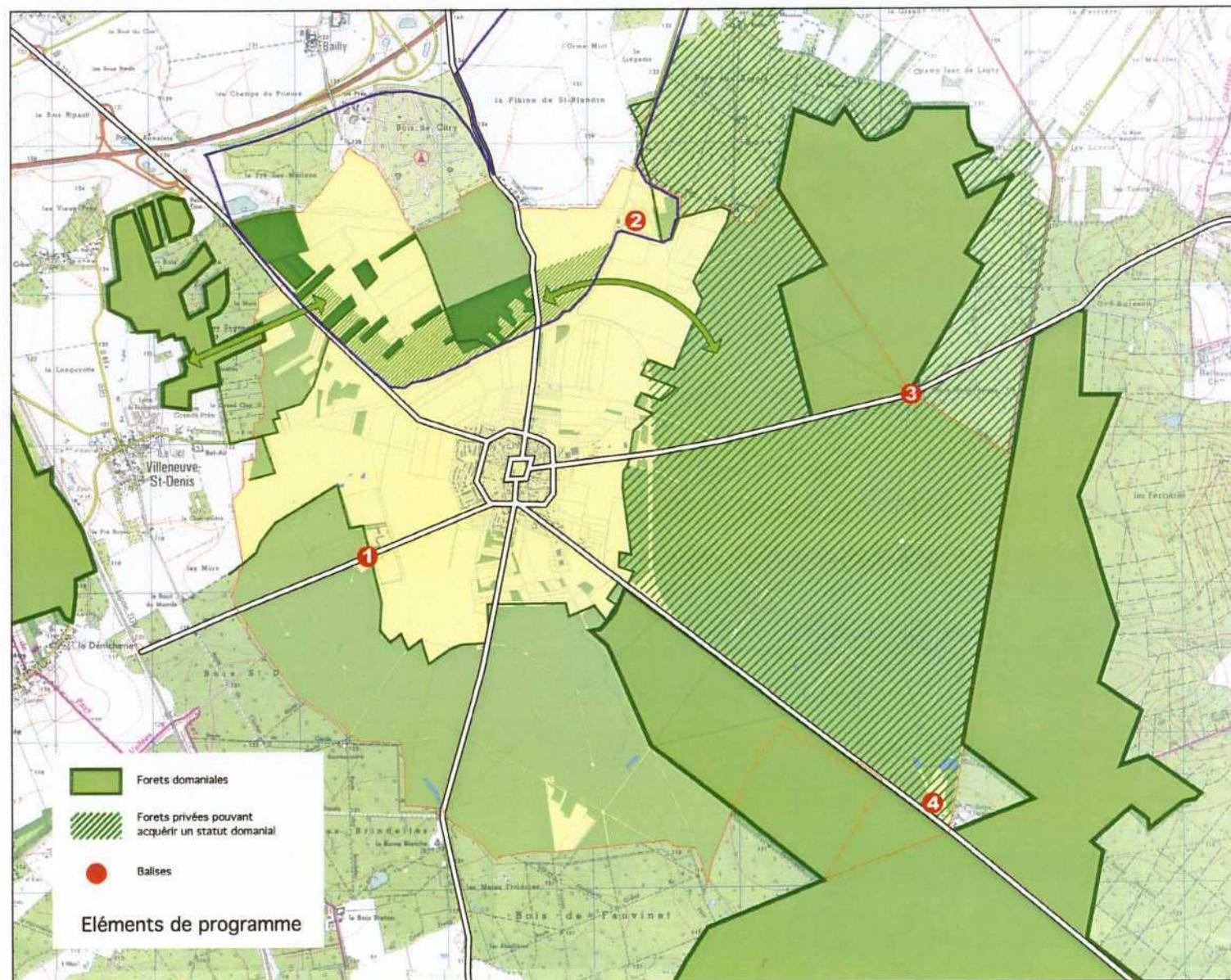
• **Des chemins publics à préserver et réaménager,**

- pour rétablir les continuités nord-sud en grande partie interrompues,
- pour réactiver des relations avec Bailly-Romainvilliers et le site ré-investi de Bailly,
- pour inscrire le projet Villages-Nature dans une continuité territoriale constituée, le mettant naturellement en relation avec les éléments significatifs de son environnement.

• **Ré-aménager profondément la RD 231**, autant pour l'inscrire dans l'espace de la « marge paysagère » et souscrire à ses différents objectifs, que pour créer la continuité telle que nous l'avons clairement définie dans le dernier chapitre du rapport d'étape. L'intervention lourde sur la déviation de Villeneuve-lecomte, et encore plus particulièrement sur son tronçon nord, est une condition fondamentale, en quelque sorte un préalable à l'engagement du projet, puisqu'elle témoigne de sa « sincérité ».

Extrait du rapport de première phase : Le trafic de transit qui emprunte la déviation de la D231 est incompatible avec l'idée même de continuité ; au moins sous trois aspects : la présence visuelle des véhicules, et en particulier les camions, qui forment un « mur » animé interrompant le regard en permanence, le niveau sonore de ces flux qui recouvre les bruits de la nature, et l'importance et la vitesse de ces flux qui rendent impossibles le franchissement à niveau de la voie, en particulier par des piétons et des cyclistes. Les contraintes imposées par le dispositif routier actuel représentent le premier et seul obstacle réel (chacun peut l'observer en permanence) à la continuité territoriale nécessaire à l'inscription de Villages-Nature dans son site d'accueil.

Eléments de programme



• **Mettre en valeur les éléments significatifs du patrimoine :**

Comme nous l'avons déjà évoqué dans le dernier chapitre du rapport d'étape, « formes du paysage, formes dans le paysage », le projet doit s'appuyer sur ce qui est « déjà là ».

« Les formes du territoire que retranscrivent les paysages de la commune, n'opposent pas à la conception du projet, des contraintes du site, mais offrent des principes de dispositions spatiales, d'échelle et de caractère, qui confèrent à Villages-Nature les atouts de sa sincérité, gage de sa réussite :

- grandes directions d'implantations inscrites dans les formes du découpage foncier en particulier sur « les Cardinaux » et « l'Epinette »,
- rapports des éléments bâtis à la structure boisée en lanières,
- organisation spatiale composée avec les tracés viaire et la trame parcellaire (à ne pas gommer, mais au contraire exprimer, comme le font les boisements sur ce secteur),
- dispositifs aquatiques se référant aux différentes « formes de l'eau » dans le territoire environnant : formes urbaines à Crécy-la-Chapelle, formes rurales (La Pointe, l'Hermitage, Hermières, Le Plessis-Saint-Avoye).

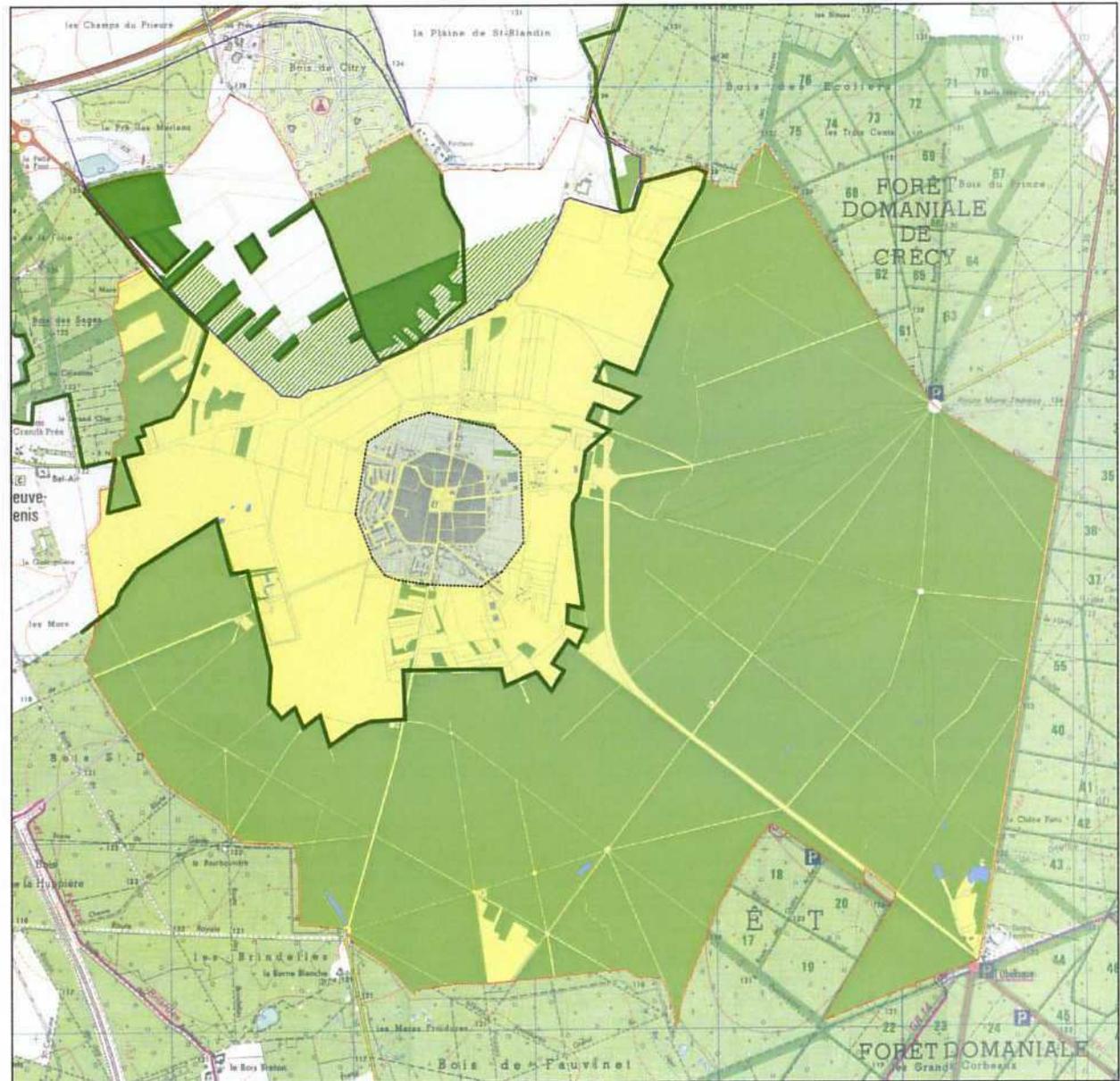
L'inscription des formes contemporaines d'aménagement et d'architecture, dans les « déterminants » spatiaux élaborés au cours d'une longue histoire et enracinée dans le sol, créent les conditions d'un destin à partager, d'une nouvelle histoire en continuité et d'un enrichissement mutuel »

C'est pourquoi il est essentiel de conforter un certain nombre de dispositifs spatiaux existants, non seulement pour renforcer le contexte du projet, mais aussi pour qu'ils participent de la programmation même du projet.

- re-qualifier les voies rayonnantes qui pénètrent dans Villeneuve-le-Comte, et souligner cette structure radiale pour amplifier visuellement le rapport bourg-forêt au travers de la clairière cultivée (le récent aménagement de la voie entre le stade et « la Pointe », illustre bien cette idée).
- s'appuyer sur les sites environnants pour qu'ils constituent des « balises » du territoire de proximité et portent, pour certains d'entre eux des thèmes de programmes inscrivant Villages Nature dans son site :

1. « **la Pointe** », début de la promenade vers la forêt de Ferrières,
2. **la ferme de « l'Ermitage »**, dont les champs des « Longs Réages » pourraient constituer des zones agricoles démonstratives,
3. **le carrefour de « la Croix de Tigeaux »**, au centre d'une étendue forestière qui devrait acquérir un statut totalement domanial,
4. **le carrefour de « l'Obélisque »** qui articule les grands tracés régionaux (D231 et N 36), et pourrait accueillir des programmes de loisirs dans un grand espace forestier re-qualifié.

Le bourg dans sa clairière



Le développement du bourg : une évolution limitée aux raisons des formes

Il n'est qu'à regarder ces illustrations pour être convaincu, sans autre forme d'explication des raisons d'une extension spatiale limitée du bourg.

« Parmi les caractères qui singularisent Villeneuve-le-Comte, le rapport des « pleins » et des « vides » semble tenir une place prépondérante.

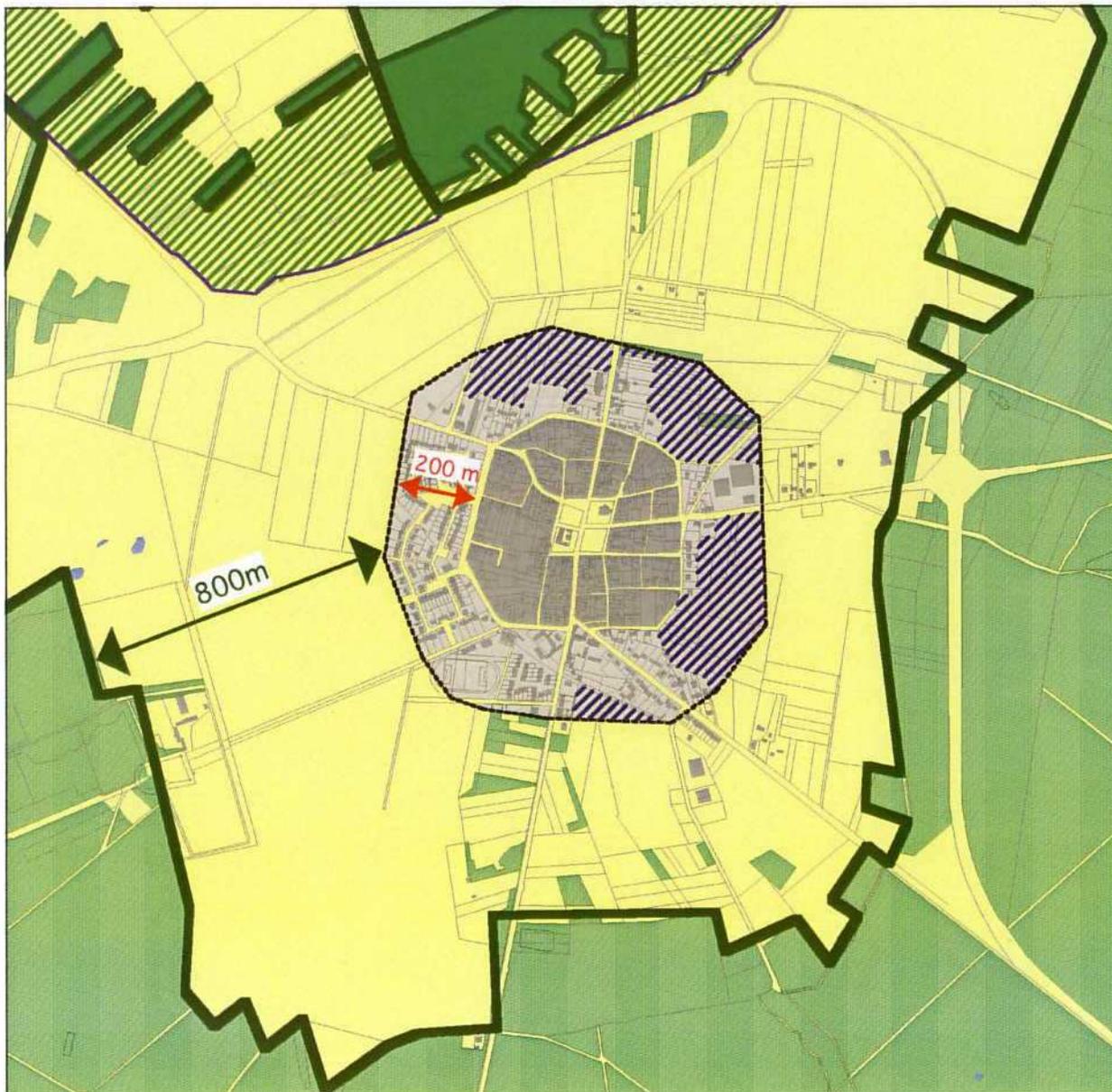
D'abord la place centrale qui donne la mesure au tissu qui s'organise autour d'elle.

Ensuite, la « clairière » cultivée, entre le « plein urbain » du bourg, nettement délimité et le « plein planté » du massif forestier. Le rapport de surface entre l'espace urbain et l'espace libre de la clairière est un paramètre essentiel pour maintenir cet équilibre des formes. Ce rapport se mesure avant toute forme d'appréciation. »

Les logiques d'organisation de l'espace qui confèrent une part importante de sa qualité au site de Villeneuve-le-Comte déterminent la programmation spatiale de son développement dont se déduisent ensuite des quantités.



Un développement urbain limité à la raison des formes



Les boulevards circulaires qui ceignent la structure d'origine de la Bastide dessinent la forme du bourg. L'épaisseur constituée à l'ouest au-delà du boulevard (environ 200 mètres) donne la mesure de l'extension spatiale périphérique maximale, en particulier au nord, à l'est et au sud. C'est dans cette marge qui couvre environ de 15 à 18 hectares, que peut être envisagé le développement urbain de Villeneuve-le-Comte.

Cette éventualité d'extension, à terme, jusqu'à « remplir » sa forme définitive, doit être envisagée avec beaucoup de prudence, et en tenant compte de l'équilibre socio-économique de la commune.

Il semble raisonnable, dans l'hypothèse d'un projet Villages-Nature qui remplirait les conditions d'une inscription harmonieuse dans le site, que le secteur d'urbanisation potentielle situé au nord-ouest de la commune, (emprise de 4 hectares environ) reçoive une programmation d'équipement de nature touristique ; équipement bien entendu susceptible d'intéresser les résidents de Villages-Nature, mais plus encore, d'attirer un public plus large, dans le cadre des objectifs à assigner au « territoire d'équilibre » de l'est Francilien : Maison de la Nature, musée du Moyen-Age (agriculture, urbanisme, patrimoine rural, artisanat rural, musée de la Forêt, Musée de l'élevage (animaux domestiques), etc....

Par ailleurs la commune, dans les règles d'extension limitée qu'elle se fixe, doit garder la possibilité d'améliorer son niveau d'équipements, et maintenir disponibles des emprises à cet effet. Celles situées au nord-est (4 hectares environ), seraient, du point de vue de leur situation, les plus à même de s'y prêter.

Ainsi, la moitié environ des emprises susceptibles d'être mobilisées pour le développement à terme de la commune (7 à 10 hectares), pourraient accueillir des programmes de logements et d'activités. Encore faudra-t-il que ceux-ci

L'urbanisation potentielle

satisfassent, en terme de morphologie et de densité, aux conditions qu'imposent la typologie très cadrée des constructions dans le bourg et leur qualité architecturale réclamée par la présence du monument historique.

Ainsi, et cela était en grande partie prévisible, Villeneuve-le-comte, qui présente de très grandes qualités et offre de réels potentiels à un projet de développement (durable, d'espaces « naturels ») tel que nous en avons esquissé les grandes lignes, ne se prête qu'à la marge à l'accueil de programmes immobiliers ...

La richesse à venir de Villeneuve-le-Comte, c'est le témoignage que cette commune portera sur la constitution de ce territoire et sa valeur transmise au cours des siècles ; valeur non pas seulement évocatrice du passé, mais qui peut trouver là un nouveau destin, où le rôle essentiel que cette commune peut jouer, en complémentarité avec ses voisines de la Brie-Boisée, sera se veiller, de protéger, d'animer ce territoire d'équilibre dont elles seront depositaires.

