

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOISSISE LE ROI



6.g Périmètre de la ZAC Orgenoy Est Dossiers de création et de réalisation de la ZAC

Approuvé le 07 12 2023

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE



COMMUNE DE BOISSISE LE ROI

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
D'ORGENOY

DOSSIER DE CREATION

Maîtrise d'ouvrage



II.1 / Rapport de présentation

DOSSIER APPROUVE
PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DU

26/02/20...

Maîtrise d'oeuvre

Cabinet LARUE

A.M.O. :

SCRIPT
1 Place de Chevry
91190 -GIF sur YVETTE

Bureau d'Etudes Techniques :

Cabinet COLLET

Sommaire

1. Un environnement favorable.....	2
2. L'état initial du site.....	3
3. Les objectifs de l'opération.....	5
4. Les raisons de l'aménagement du site	6
5. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme	7
6. Le parti d'aménagement.....	9
7. La concertation avec la population.....	11

1. UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE

Située aux limites ouest du département de Seine-et-Marne, à une quarantaine de kilomètres de Paris, la commune de Boissise-le-Roi se trouve à proximité de pôles urbains et économiques structurants :

Melun, au sud-est (moins de 10 km), Evry et Corbeil-Essonnes, au nord-ouest (environ 10 km) et Sénart, au nord-est.

Grâce aux RN 7 et ~~RD 142~~, qui traversent le territoire communal et le désenclavent, les connexions aux autoroutes A6 (à l'ouest) et A5 (à l'est) sont aisées.

Ces axes de transit assurent une bonne desserte de la commune, mais du fait des flux de plus en plus importants des nuisances se font jour.

La commune, qui couvre une superficie de 700 hectares environ, comptait, en 1999, 3 699 habitants.

La population se répartit entre le bourg de Boissise-le-Roi, dans la vallée, et le hameau d'Orgenoy, sur le plateau agricole.

Un site dans le prolongement d'espaces déjà bâtis

Le secteur d'aménagement se trouve à proximité du cœur du hameau d'Orgenoy, dans le prolongement du tissu urbain existant.

Un site à proximité des principaux équipements publics d'Orgenoy

Le site est proche du cœur du hameau d'Orgenoy, lieu d'implantation d'un commerce et des équipements scolaires ou sportifs.

Un site facilement accessible

Le site est accessible depuis la rue de Faronville et la RD 24.

2. ETAT INITIAL DU SITE

La zone d'aménagement se trouve dans le hameau d'**Orgenoy**, dans le prolongement des espaces déjà urbanisés. Elle couvre une superficie d'environ **18 hectares**.

Actuellement, hormis les ateliers municipaux, une station d'épuration désaffectée et un stade de football communal, le site est vierge de toute construction.

Le secteur est délimité par :

- des **espaces agricoles**, à l'Est, au Sud et au Nord,
- les premières **habitations d'Orgenoy**, à l'Ouest.

Sont concernés par l'opération, les secteurs suivants :

* **Le zonage 1NA** permet « l'extension de l'agglomération, à court terme, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux à usage d'habitation ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Le développement de la zone doit être prévu sous forme d'opérations d'ensemble. L'utilisation du sol est subordonnée à l'établissement d'un schéma d'aménagement d'ensemble... » (extrait du règlement du POS opposable).

* **Une zone UBb (dont une partie est déjà urbanisée : environ 6,6 hectares)** est également intégrée dans le périmètre d'étude préalable. Cependant, seuls les 2,2 ha non urbanisés (Stade) seront intégrés au périmètre de création de la ZAC.

* **Un emplacement réservé**, destiné à la Commune pour « l'aménagement d'un terrain de sport, d'une voie de desserte et d'un parking à Orgenoy ».

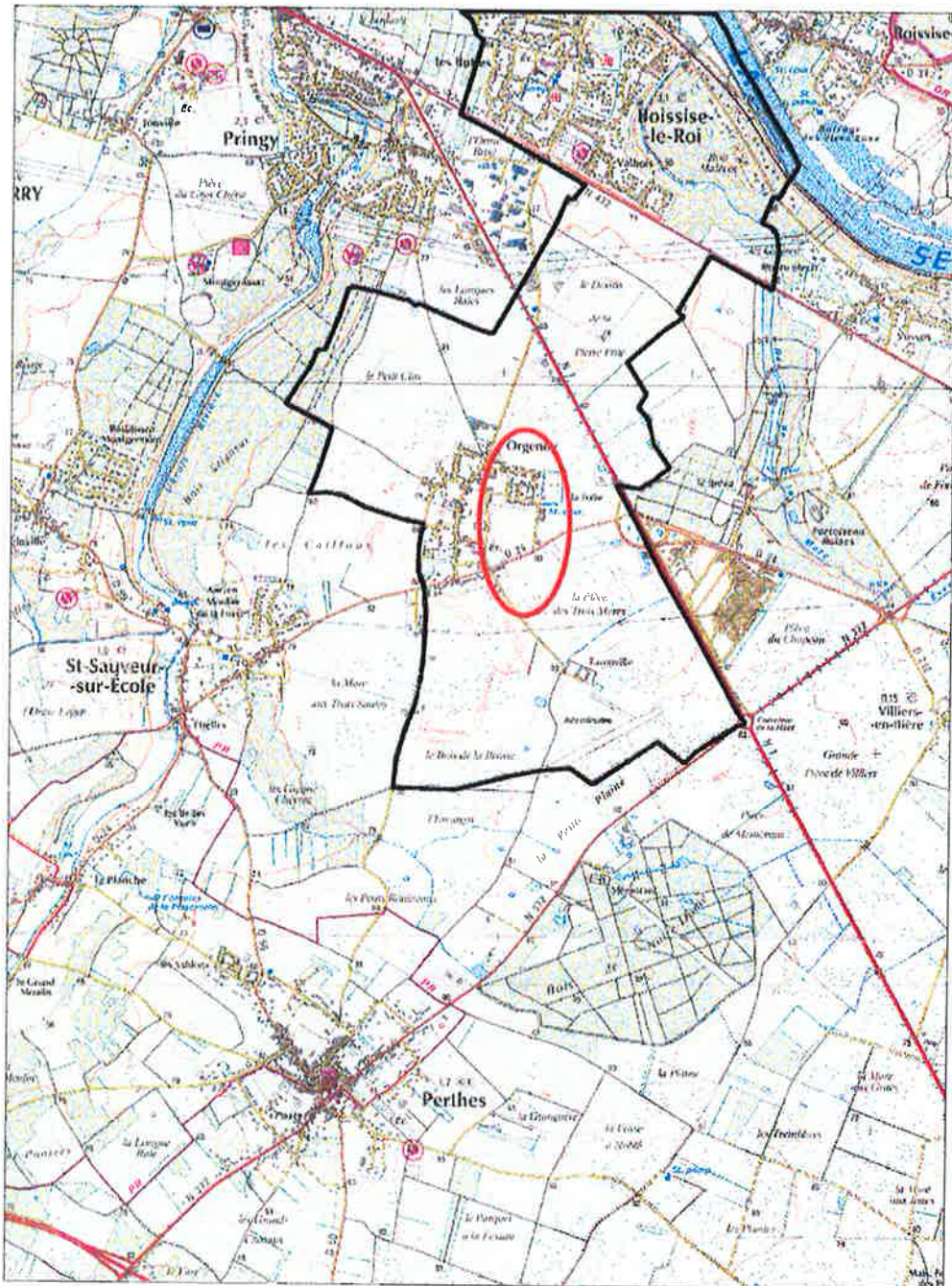
* **Les voies publiques** existantes à la périphérie du site (RD24 et rue de Faronville) pour environ 1 hectare.

Accès et desserte

La zone d'aménagement est accessible par la **RD 24** (au Sud), qui est connectée directement sur la RN 7, et par la **rue de Faronville** (à l'Ouest), qui traverse Orgenoy.

Topographie

Le site d'aménagement présente une topographie régulière, avec une pente S.O – N.E relativement faible compris entre 0,5 et 1%.



3. LES OBJECTIFS DE L'OPERATION

Les principaux objectifs de la Municipalité en ce qui concerne l'aménagement du secteur d'Orgenoy Est sont au nombre de cinq :

1. Réflexions et traitements qualitatifs et sécuritaires des dessertes de la zone d'aménagement.

Réaménagement de la RD 24 et de la rue de Faronville pour diminuer la vitesse des automobiles et sécuriser les traversées piétonnières sur ces voies, traitements qualitatifs de l'Entrée de Ville...

2. Proposition d'un programme d'habitations de qualité dans le cadre d'une opération mixte (petit collectif intermédiaire en locatif et accession, ainsi que de l'habitat individuel), réfléchi et maîtrisé (en cohérence avec les caractéristiques des habitations environnantes).

Cette mixité de l'habitat doit permettre de satisfaire les différentes catégories sociales, désireuses d'habiter à Boissise-le-Roi.

La réalisation de logements locatifs est souhaitée.

L'opération, grâce notamment à la construction de petits collectifs ou de maisons de ville, en locatif ou en accession, doit permettre de répondre aux principales demandes en logement enregistrées en Mairie, notamment en ce qui concerne les jeunes ménages cherchant à acquérir une première habitation.

3. Préservation des 6 hectares de l'emplacement réservé, inscrit au POS, pour accueillir des équipements publics communaux, notamment sportifs. La zone recevra le stade de foot déplacé de la zone UBb et différents équipements sportifs de plein air.

4. Traitements paysagers et qualitatifs des abords de l'opération (plantation d'arbres à l'alignement afin de créer une « zone tampon » de transition entre les futurs espaces urbanisés et la zone agricole) et des espaces publics internes à l'opération.

La zone de bruit liée à la proximité de la Route Nationale sera traitée de manière à réduire les nuisances.

L'homogénéité de l'opération procède avant tout de la qualité des espaces publics mais aussi du traitement des espaces de pré-habitation (clôtures...).

5. Réflexion sur le thème des « circulations douces » (cheminements piétonniers et pistes cyclables, liaisons inter-quartiers et internes)

L'aménagement futur du secteur devra prévoir des cheminements spécifiques pour les piétons et les cyclistes, reliant les secteurs d'habitation aux équipements, aux centres bourg...

4. LES RAISONS DE L'AMENAGEMENT DU SITE

Conformément aux dispositions des documents d'urbanisme et aux premières conclusions des études préalables, le secteur est destiné à recevoir de l'habitat (secteur d'extension d'Orgenoy envisagé sur du court et moyen termes, proximité de zones urbaines et des principaux équipements publics...).

Cependant, afin de répondre aux attentes de la population locale, le développement d'un **programme mixte** est envisagé, tant au niveau de la typologie des logements (petit collectif, maison de ville, pavillon...) que de celui du financement (Prêts conventionnés, financement libre, P.L.U.S...)

Le projet doit permettre la réalisation d'environ **145 à 165 logements**, répartis comme suit :

- **60 à 65 maisons individuelles isolées** (parcelle de 800m² minimum) ;
- **40 à 45 maisons individuelles groupées** (parcelle de 350 à 400m² environ) ;
- **20 logements collectifs intermédiaires** (grosses maisons pluri-familiales ou maisons individuelles accolées, locatif ou accession) ;
- **25 à 35 logements collectifs** (R+1+Combles maximum, en locatif).

Quelques surfaces destinées à pouvoir accueillir des commerces ou services de proximité seront réservées au rez de chaussée des petits collectifs ou dans un ensemble autonome, à proximité de la future placette.

Parallèlement, une emprise foncière d'environ 6 hectares est réservée, au nord de la zone, pour permettre à terme l'accueil d'équipements sportifs.

5. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

La charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais

La charte énonce les objectifs suivants pour le secteur d'Orgenoy :

- Mise en valeur du centre bourg en tant qu'espace urbain existant (dans un esprit résidentiel et de respect de la trame viaire) ;
- Classement en espace agricole du foncier situé au sud de la RN7 ;
- Espace boisé à protéger : bois Seigneur.

Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France

Le S.D.R.I.F., approuvé en avril 1994, classe une partie du territoire de Boissise-le-Roi en **espaces partiellement urbanisables**, destinés à accueillir le développement futur de la commune.

L'affectation définitive de ces espaces a été définie par le Schéma Directeur de la Région Melunaise (devenu SCOT), exécutoire depuis le 23 avril 1997 et qui se substitue au S.D.R.I.F.

Le Schéma Directeur Local de la Région Melunaise

Le Schéma Directeur Local énonce les objectifs suivants :

- **Un objectif démographique, à l'horizon 2015, de 5 000 habitants maximum** : Pour y parvenir, la Municipalité entend étendre de façon modérée le bourg et le hameau sur sa partie est, et urbaniser les franges des bourgs, dans la continuité du tissu urbain existant (conformément aux directives du S.D.L., devenu SCOT) : 12 hectares à vocation d'habitat doivent être ouverts à l'urbanisation d'ici 2015 sur Orgenoy.

- **Promouvoir la diversité de l'habitat** pour permettre de maintenir sur le territoire communal de jeunes ménages ou décohabitants.
- **Valoriser les « centres urbains »**
- **Protéger et valoriser le patrimoine naturel de la commune**, notamment en maintenant des « coupures vertes » entre les zones urbanisées.

Le développement maîtrisé du secteur d'Orgenoy est compatible avec les directives du S.C.O.T.

Le Plan Local d'Urbanisme

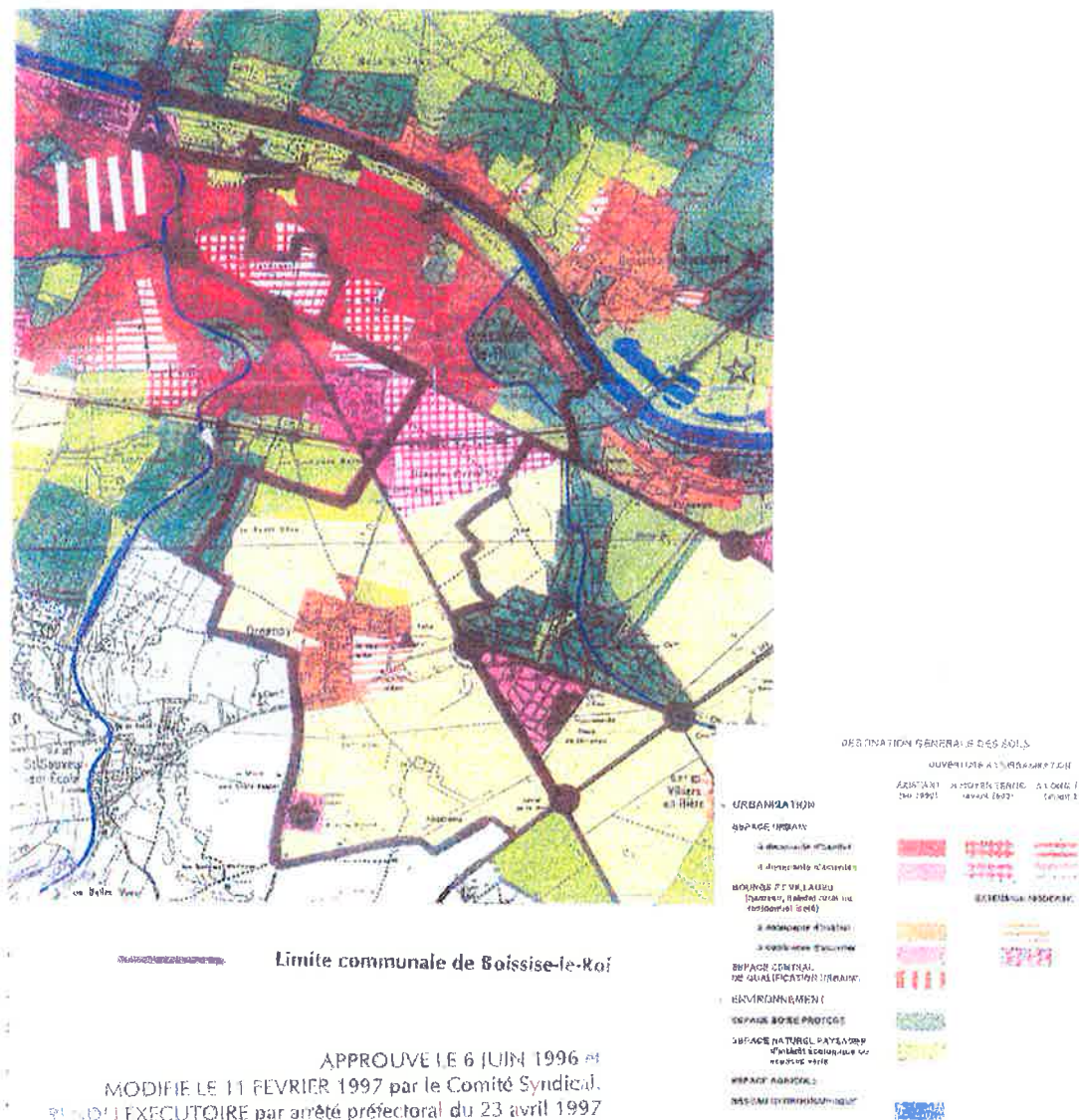
Au niveau communal, le POS actuel, révisé en février 2001, inscrit le secteur d'Orgenoy-Est, **en zone d'urbanisation future à vocation habitat** (NA et UBb), dans le prolongement des zones déjà urbanisées

La Commune entend urbaniser l'Est du hameau d'Orgenoy, afin de répondre à de nouveaux besoins de la population en terme d'habitat et d'équipements publics.

Dans le cadre des nouveaux dispositifs de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain », le projet d'aménagement sera intégré dans les pièces graphiques et réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le périmètre du projet couvre une zone d'urbanisation future, à vocation habitat. Celui-ci est compatible avec les orientations des documents d'urbanisme en vigueur.

**LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION MELUNAISE :
UNE CONTRAINTE SUPRA-COMMUNALE**



6. LE PARTI D'AMENAGEMENT

A. Un schéma de fonctionnement simple

1. Au niveau des circulations automobiles

La desserte de la zone se fera à partir de **la rue de Faronville** et de **la RD 24**.

Sur la première, **deux accès** sont envisagés, et sur la seconde **un seul**.

Les piquages sur les voies existantes (notamment la RD 24) seront traités de manière à réduire les **risques circulatoires** (aménagement routiers sécuritaires et adaptés à l'augmentation des trafics) et à valoriser **l'image des entrées** de l'opération (traitement en Boulevard Urbain, avec plantations à l'alignement, du tronçon de la RD 24 concerné).

Un aménagement du carrefour RD 24 / rue de Faronville, afin de supprimer le « tourne à gauche » en venant de Saint Sauveur sur Ecole existant et ainsi palier à d'éventuels problèmes liés à l'augmentation du trafic, est également envisagé (éventuellement sous la forme d'un giratoire).

Au sein de l'opération, un bouclage complet de la zone par un seul axe structurant, sur lequel vient se greffer des voies secondaires, est préconisé.

2. Au niveau des « circulations douces »

Un maillage cohérent et complet de circulations piétonnes est également préconisé à travers la zone, pour permettre un meilleur fonctionnement de la future opération.

Tout comme le réseau de voirie, les futurs cheminements seront connectés au réseau de chemins existants, qui bordent le site.

Dans le cadre du projet, des réflexions seront menées pour prendre en compte les transports en commun.

B. Un projet paysager global

L'aménageur réaffirme sa volonté d'intégrer au niveau de la planification d'ensemble le plus en amont possible son intervention sur le paysage urbain (bâti) et sur les espaces libres (espace public, végétation, jardins).

Pour y parvenir, le parti d'aménagement s'appuie sur 2 grands objectifs :

- 1. Créer une continuité bâtie et paysagère, avec les principaux secteurs environnants ;*
- 2. Valoriser le site grâce à un projet paysager global.*

① Aménagement paysager des franges de l'opération

Le traitement paysager des franges (merlon anti-bruit planté) sera réalisé par l'aménageur, afin d'obtenir un aménagement cohérent et homogène, permettant d'atténuer l'impact visuel et acoustique de l'opération depuis la RN7.

④ Aménagements paysagers à l'intérieur de l'opération, le long des voies créées :

- Toutes les voies seront pourvues de plantations d'alignement.
- Les essences différentes seront utilisées pour personnaliser telle ou telle rue.
- Les plates bandes pourront être engazonnées ou recouvertes de végétations tapissantes, en concertation avec la collectivité.

④ Aménagements paysagers dans les parcelles privées

Les plantations devront être conformes à un cahier des prescriptions paysagères mis au point à la demande du maître d'ouvrage par un architecte paysagiste.

Les projets d'aménagement des parcelles et les clôtures devront être soumis à approbation de la collectivité, tant sur le plan architectural que paysager.

④ Recherche de la qualité architecturale

La maîtrise de l'ordonnancement des constructions sera fortement organisée autour des carrefours et des axes principaux de circulation.

Les principaux espaces publics seront traités de manière à favoriser les espaces de convivialité (aménagement de places et placettes notamment).

Des angles forts de construction impératifs seront proposés et des alignements imposés aux constructeurs le long des voies, en tenant compte du projet de paysagement de celles ci.

Conformément aux orientations du P.N.R., la maîtrise des ambiances architecturales (couleurs, matériaux, volumes, hauteurs...), sera recherchée grâce à l'élaboration d'un cahier des charges annexé au futur règlement de zone.

6. LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION

La commune a ouvert une concertation à l'aménagement du site, par délibération du 28/06/2001, conformément à l'article L 300.2 du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de cette concertation ont été définies ainsi :

- réalisation d'une exposition de concertation composée de 3 panneaux, qui s'est déroulée de juin 2002 à novembre 2002, dans les locaux de la mairie, aux jours et heures d'ouverture de l'établissement ;
- réalisation d'une plaquette d'information annexée au journal municipal et distribuée dans l'ensemble des boîtes aux lettres de la commune.

La Municipalité a invité la population à s'exprimer dans un registre d'observations qui n'a recueilli que un avis.

La concertation s'est déroulée tout au long de l'élaboration des études qui ont conduit au dossier de création.

La concertation préalable à l'aménagement de la ZAC d'Orgenoy a permis de constater :

- que le principe même d'un projet d'urbanisation du site n'était pas contesté par la population ;
- que le programme envisagé ne semblait pas en inadéquation avec les attentes de la population.

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
D'ORGENOY

DOSSIER DE
CREATION

Maîtrise d'ouvrage



II.2 / Etude d'impact

DOSSIER APPROUVE

PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DU

20/02/20

Maîtrise d'oeuvre

Cabinet LARUE

A.M.O. :

SCRIPT
1 Place de Chevry
91190 -GIF sur YVETTE

Bureau d'Etudes Techniques :

Cabinet COLLET

P R E A M B U L E

Boissise-le-Roi, commune de Seine et Marne de 3 699 habitants, souhaite développer une zone de développement mixte (habitat et équipements publics) de 18 hectares dans le hameau d'Orgenoy.

Cet aménagement fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Etant données l'importance et la situation de l'opération, un tel aménagement ne restera pas sans incidences, négatives ou positives, sur son environnement.

Or, depuis 1976, la politique de l'Environnement ne se limite pas à protéger et préserver les richesses existantes. Elle veille également à ce que les divers aménagements s'effectuent sans dommages conséquents : des procédures de prévention sont recherchées, fondées sur la prévision et la dénonciation des risques et sur la volonté de combattre non le dommage mais la menace elle-même.

A cet effet, l'article 2 de la Loi du 10 Juillet 1976 relative à la Protection de la Nature, impose la réalisation d'une ETUDE D'IMPACT à tout Maître d'Ouvrage responsable d'un projet susceptible de porter atteinte à son environnement.

" Les études préalables à la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages qui, par l'importance de leurs dimensions ou leurs incidences sur les milieux naturels, peuvent porter atteinte à ces derniers doivent comporter une étude d'impact permettant d'en apprécier les conséquences. "

Extrait de la loi du 10 juillet 1976 - Art. 2 -

Le décret du 12/10/77, modifié par le décret du 25/02/93, précise la nature des projets entrant dans le cadre de l'Etude d'Impact.

Cette étude éclaire les autorités administratives dans leur décision et prévoit les mesures nécessaires pour supprimer, réduire ou compenser les conséquences néfastes du projet sur son environnement naturel mais également anthropique ou urbain.

Elle sert en outre à l'information du public et fait, dans cette optique, l'objet d'une publicité, soit dans le cadre d'une enquête publique soit au moment où l'autorité administrative prend sa décision.

L'étude d'impact doit :

- décrire l'état initial du site avant l'implantation du projet, quant à sa situation géographique et sa desserte, ses caractéristiques géologiques, pédologiques et hydrographiques, ses richesses naturelles et patrimoniales, son cadre de vie et son environnement socio-économique.
- justifier le choix du projet et comparer les différentes variantes.
- décrire les effets directs et indirects du projet retenu par rapport à l'état initial décrit auparavant.
- expliciter les mesures compensatoires envisagées pour réduire, supprimer ou compenser les effets du projet.

Un résumé, accessible à un public non averti, devient obligatoire pour rendre compréhensibles les termes parfois trop scientifiques et trop techniques.

S O M M A I R E

Partie 1 : ANALYSE DE L'EXISTANT ET DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 DONNEES DE CADRAGE

- 1.1.1 Cadre général de l'opération
- 1.1.2 Localisation du site
- 1.1.3 Accès et desserte du site
- 1.1.4 Structure foncière
- 1.1.5 Les équipements publics
- 1.1.6 Servitudes

1.2 ANALYSE DES PRINCIPAUX ELEMENTS NATURELS

- 1.2.1 La topographie
- 1.2.2 La géologie et l'hydrogéologie
- 1.2.3 L'hydrologie
- 1.2.4 Données climatiques
- 1.2.5 La faune et la flore

1.3 ANALYSE PAYSAGERE

- 1.3.1 Les espaces urbanisés
- 1.3.2 Le patrimoine bâti et archéologique
- 1.3.3 Les espaces naturels
- 1.3.4 Les espaces naturels à protéger

1.4 DONNEES SOCIO ECONOMIQUES

- 1.4.1 Tendances démographiques
- 1.4.2 Données socio-économiques
- 1.4.3 Eléments sur le parc de logements

Partie 2 : LES RAISONS DU CHOIX DE L'AMENAGEMENT

- 2.1 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME**
- 2.2 UN SITE APPROPRIE POUR ACCUEILLIR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**
- 2.3 LES OBJECTIFS ET LE PROGRAMME DE L'OPERATION**
- 2.4 UN PROJET ADAPTE AUX BESOINS COMMUNAUX**
- 2.5 LE PARTI D'AMENAGEMENT**
- 2.6 SCENARIO D'AMENAGEMENT NON RETENU**

Partie 3 : IMPACTS DU PROJET ET MESURES COMPENSATOIRES

- 3.1 IMPACTS SUR LES SOLS ET SOUS-SOLS**
- 3.2 IMPACTS SUR LA GESTION DES EAUX**
- 3.3 IMPACTS SUR LES PAYSAGES, LES EQUILIBRES ECOLOGIQUES**
- 3.4 IMPACTS SUR LES CIRCULATIONS**
- 3.5 IMPACTS SUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS**
- 3.6 IMPACTS SUR LA QUALITE DE VIE ET LA SANTE**
- 3.7 IMPACTS LIES AU CHANTIER**

Partie 4 : RESUME NON TECHNIQUE

Partie 5 : AUTEURS ET METHODOLOGIE

Partie 1
A N A L Y S E D E
L ' E T A T I N I T I A L E T D E
L ' E N V I R O N N E M E N T

1.1. DONNEES DE CADRAGE

1.1.1. CADRE GENERAL

Située aux limites ouest du département de Seine-et-Marne, à une quarantaine de kilomètres de Paris, la commune de Boissise-le-Roi se trouve à proximité de pôles urbains et économiques structurants :

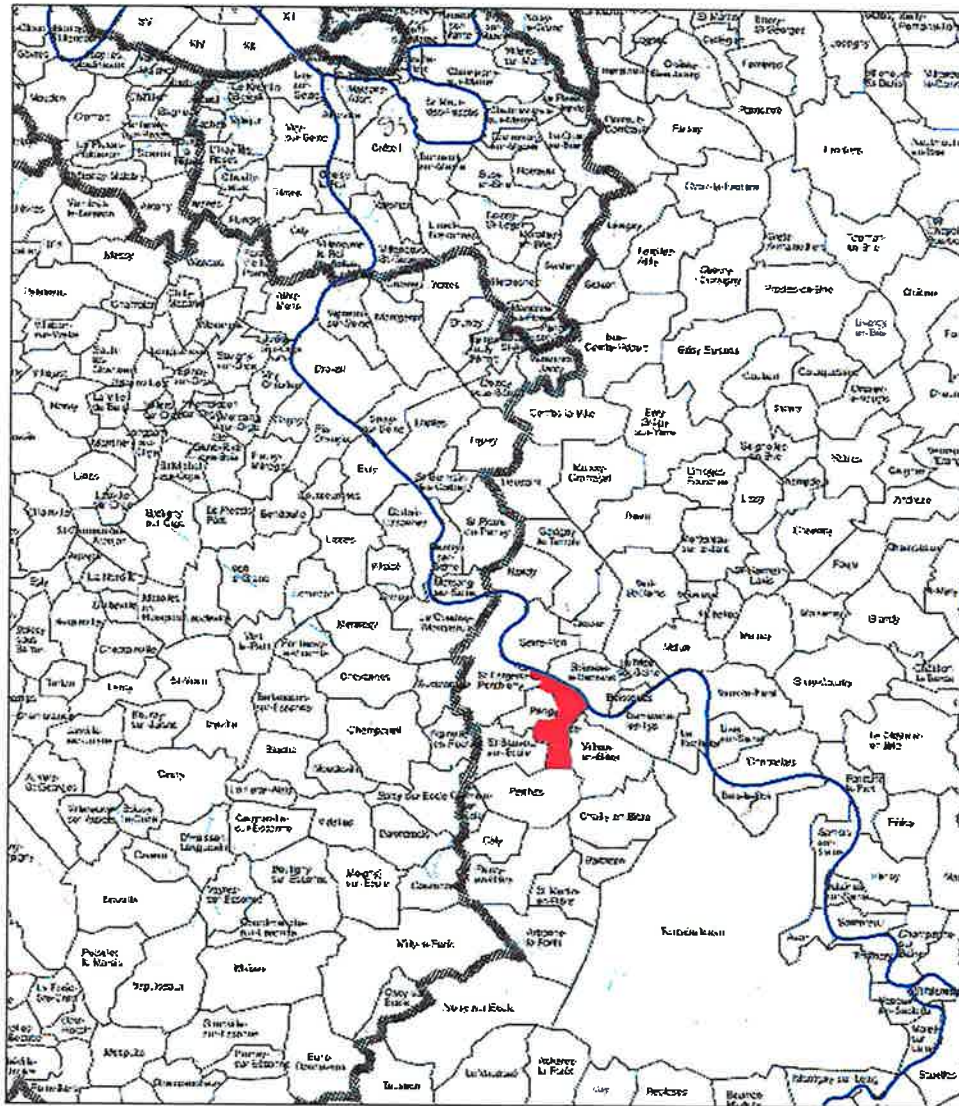
Melun, au sud-est (moins de 10 km), **Evry et Corbeil-Essonnes**, au nord-ouest (environ 10 km) et **Sénart**, au nord-est.

Grâce aux **RN 7** et **RD 142**, qui traversent le territoire communal et le désenclavent, les connexions aux autoroutes A6 (à l'ouest) et A5 (à l'est) sont aisées.

Ces axes de transit assurent une bonne desserte de la commune, mais du fait des flux de plus en plus importants des nuisances se font jour.

La commune, qui couvre une superficie de **700 hectares** environ, comptait, en 1999, **3 699 habitants**.

La population se répartit entre le bourg de **Boissise-le-Roi**, dans la vallée, et le hameau d'**Orgenoy**, sur le plateau agricole.



La Commune, facilement accessible et proche de pôles urbains structurants, dispose d'un potentiel de développement important.

1.1.2. LOCALISATION DU SITE

La zone d'aménagement se trouve dans le hameau d'**Orgenoy**, dans le prolongement des espaces déjà urbanisés.

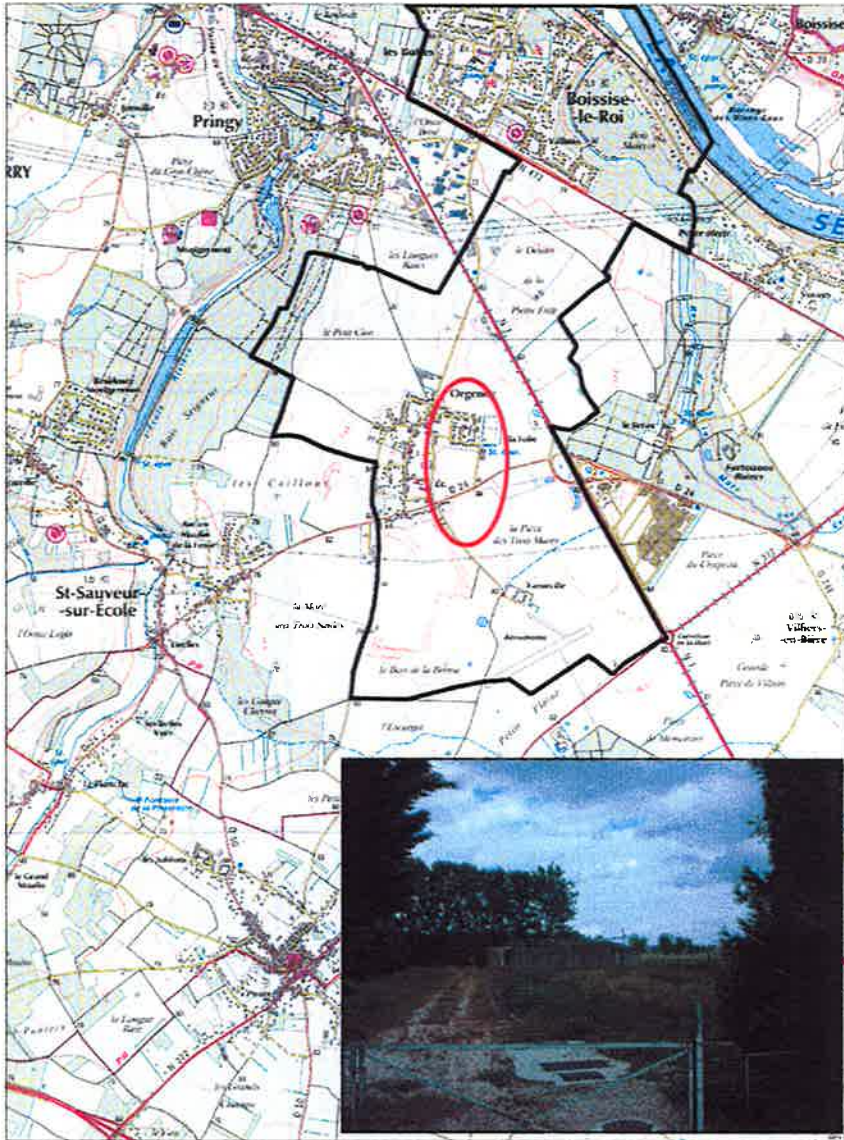
Elle couvre une superficie d'environ **18 hectares**.

Actuellement, hormis les ateliers municipaux, une station d'épuration désaffectée et un stade de football communal, le site est vierge de toute construction.

Le secteur est délimité par :

- des **espaces agricoles**, à l'Est, au Sud et au Nord,
- les premières **habitations d'Orgenoy**, à l'Ouest.

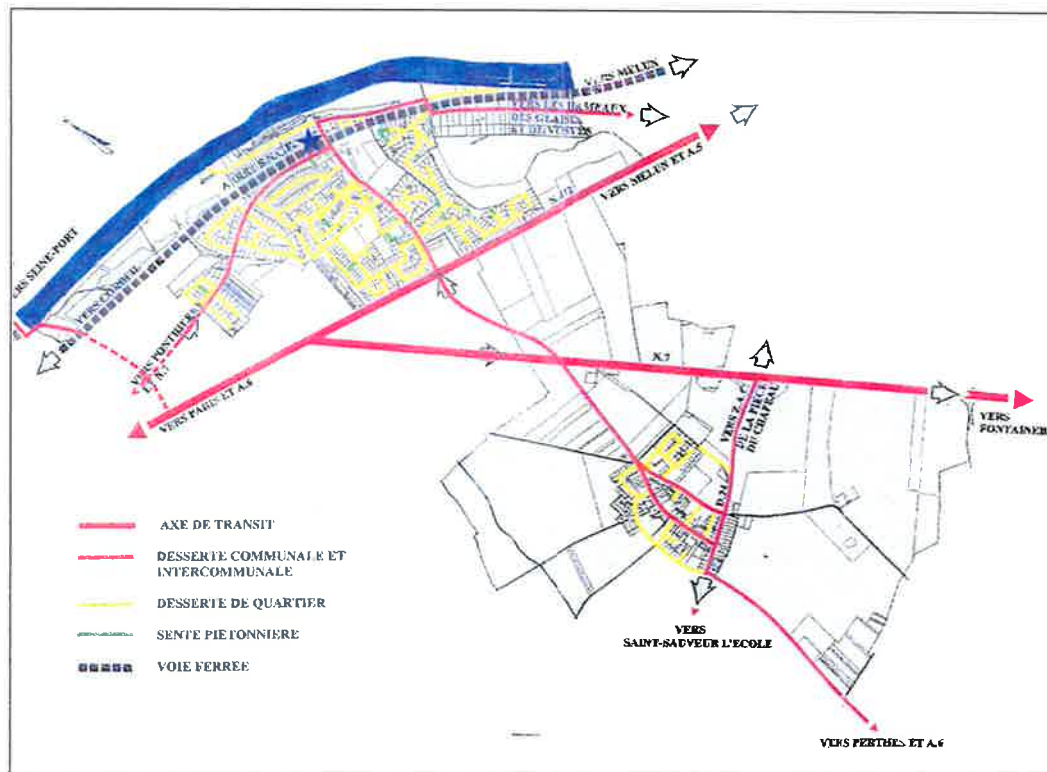
Un site de 18 hectares, situé dans le prolongement de la zone urbanisée d'Orgenoy et destiné à accueillir le développement du hameau.



1.1.3. ACCES ET DESSERTE DU SITE

La zone d'aménagement est accessible par la **RD 24** (au Sud), qui est connectée directement sur la RN 7, et par la **rue de Faronville** (à l'Ouest), qui traverse Orgenoy.

Le secteur jouit d'une très bonne accessibilité : site bordé par la RD 24, accès direct au centre d'Orgenoy via la rue de Faronville...



Principaux propriétaires fonciers

Propriétaire	Parcelles	Section	Contenance
Propriétaire privé n°1	25	YB	167 m ²
	146	YB	14 000 m ² env.
Propriétaire privé n°2	109	YB	6 217 m ²
	133		17 000 m ² env.
	134	YB	22 372 m ²
	135		6 000 m ² env.
	136		10 000 m ² env.
	138		400 m ² env.
	139		608 m ²
Propriétaire privé n°3	18	YB	144 m ²
	19	YB	2 451 m ²
	37	YB	1 704 m ²
	38	YB	20 m ²
	93	YB	521 m ²
	94	YB	577 m ²
	95	YB	269 m ²
	110	YB	20 000 m ²
	111	YB	37 542 m ²
	Propriétaire privé n°4	7	YB
Propriétaire privé n°5	101	YB	428 m ²
Commune	35	YB	9 859 m ²
	36	YB	20 891 m ²
	105	YB	222 m ²
Divers Domaine Public	29	YB	1 174 m ²
TOTAL			176 746 m² env.

1.1.4. LA STRUCTURE FONCIERE

Le site couvre une superficie d'environ 18 hectares, partagés essentiellement entre 4 propriétaires privés (plus des 4/5^{ème} du foncier total).

Sur ces 4 propriétaires privés, l'un d'entre eux dispose de 42% du foncier de l'opération, le second de 15%, le troisième de 28% et le quatrième de moins de 2%.

Par ailleurs, la Commune de Boissise-le-Roi dispose d'environ 3 hectares à l'intérieur du périmètre (du fait de l'emprise des équipements publics existants : stade, services techniques).

Un foncier privé essentiellement, bien que la Commune de Boissise-le-Roi dispose d'environ 3 hectares.

**Peu de propriétaires : seulement 6.
Plus des 2/5^{ème} du foncier appartient à un même propriétaire.**

1.1.5. LES SERVITUDES

Un certain nombre de servitudes affectent le territoire communal, mais **aucune ne concerne directement la zone d'aménagement.**



1.2. ANALYSE DES PRINCIPAUX ELEMENTS NATURELS

1.2.1. LA TOPOGRAPHIE

Couvrant 700 hectares, le territoire communal se structure autour de deux entités topographiques bien marquées :

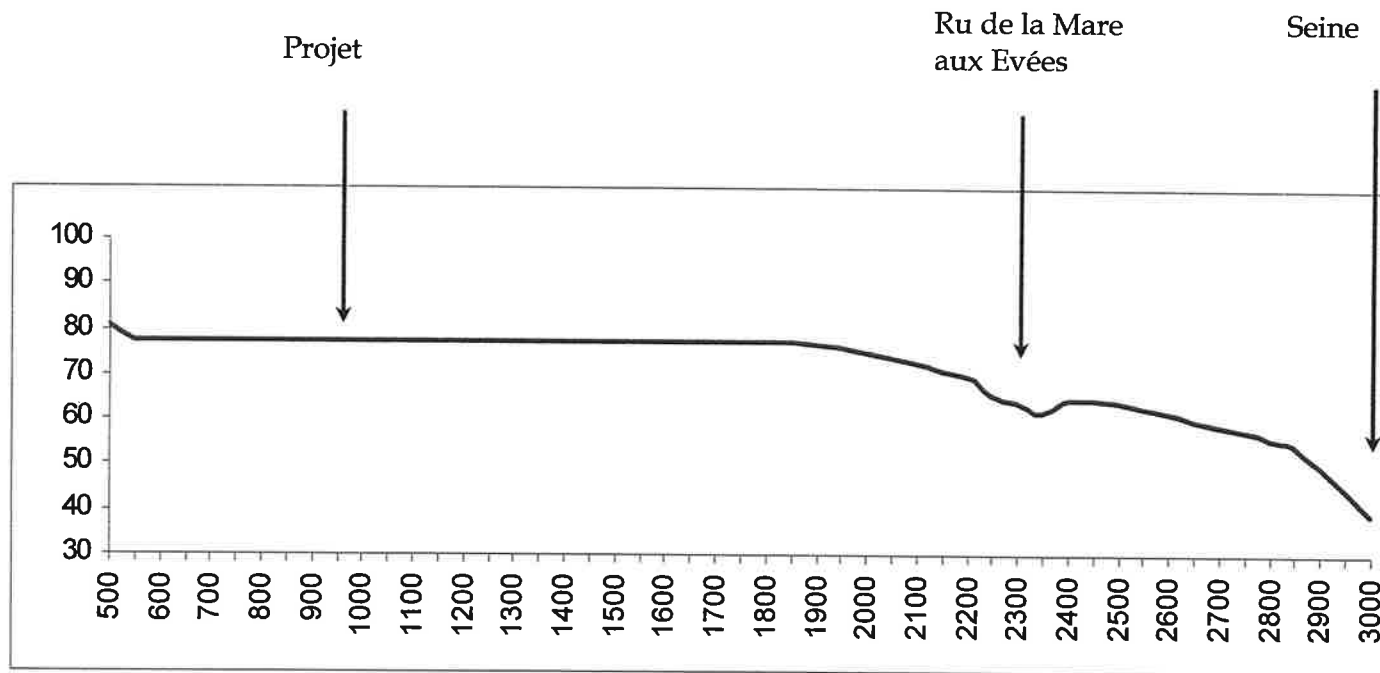
- Au Nord, la **Vallée de la Seine et ses versants** (alt. de 40m à 70m NGF), sur lesquels s'est développé l'agglomération de Boissise-le-Roi ;
- Au Sud, sur les 2/3 du territoire communal, s'étend un **plateau agricole** (alt. moyenne 80m), au milieu duquel se trouve le hameau d'Orgenoy.

A noter également que le Bois de Malécot (au nord-est de la commune) présente un **paysage escarpé boisé** et que le Bois Seigneur (sur le pourtour ouest communal) présente **une ligne de pente** du bassin versant de la rivière de l'Ecole.

Le site d'aménagement présente une topographie régulière, avec une pente S.O – N.E relativement faible compris entre 0,5 et 1%.

Le site est en légère pente, d'orientation S.O – N.E.

Profil de la zone d'étude



Echelle 1/50 000

Commune de Boissise-le-Roi – ZAC d'Orgenoy

1.2.2. LA GÉOLOGIE ET L'HYDROGÉOLOGIE

La commune est située dans la **Plaine de Bière**, espace limité au nord par la Seine, à l'est par la forêt de Fontainebleau, au sud par le massif des « Trois Pignons » et à l'ouest par la rivière Ecole.

Le profil géologique de cette région naturelle peut être décrit comme suit :

1. Bas du Bourg de Boissise :

Alluvions anciennes qui recouvrent le calcaire de Champigny sur une épaisseur d'environ 10m.

2. Haut du Bourg de Boissise :

0-5m : Terre végétale, sable argileux (colluvions)

5-14m : Meulière de Brie

14-25m : Marnes vertes

25-65m : Calcaire de Champigny

3. Secteur d'Orgenoy :

0-3m : limons des plateaux (limons, argiles, sables)

3-8m : blocs de calcaire et meulière de Brie enrobée de marnes beige (Stampien inférieur - Sannoisien) ;

8-23m : marnes vertes de Romainville (Stampien inférieur-Sannoisien) ; marnes blanches de Pantin puis marnes bleues d'Argenteuil (Bartonien supérieur – Ludien) ;

23-53m : calcaire de Champigny (Bartonien supérieur – Ludien) ;

11/2002

11

Caractéristiques des eaux souterraines

L'alternance de couches perméables et imperméables dans les terrains tertiaires détermine plusieurs réservoirs aquifères distincts : nappe de Brie ; nappe de Champigny et nappe alluviale.

1. NAPPE DE BRIE :

La première nappe recelée sous le plateau de Bière se trouve dans les meulière et les calcaires de Brie, à la cote de 74 m NGF, à l'aplomb d'Orgenoy.

Elle s'écoule vers l'ouest, avec un gradient de l'ordre de 2/1000.

2. NAPPE DE CHAMPIGNY :

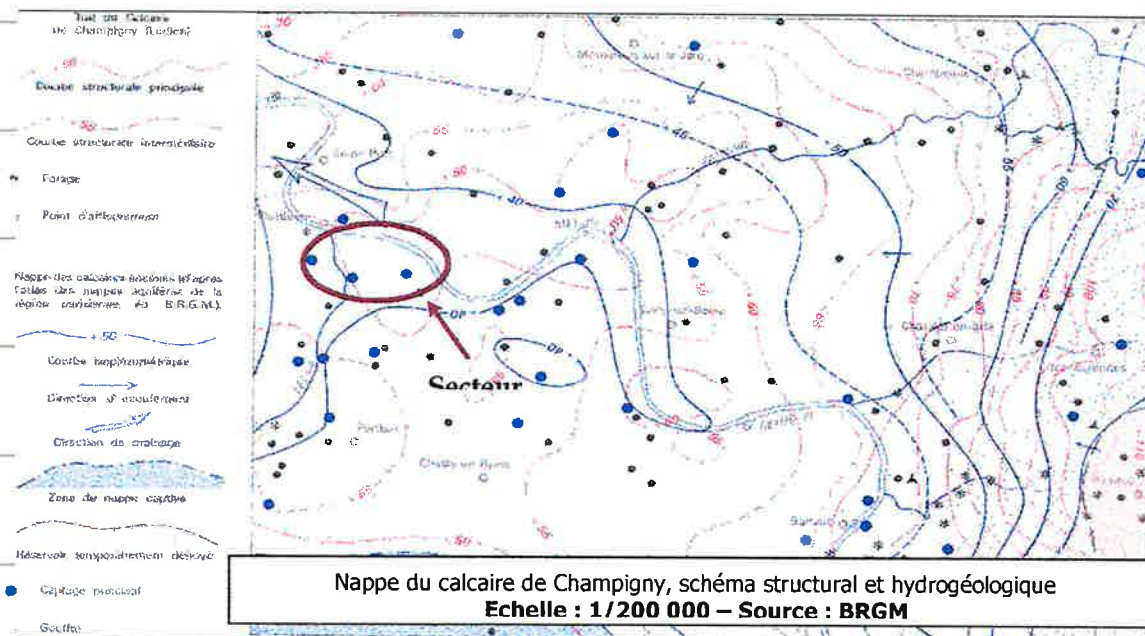
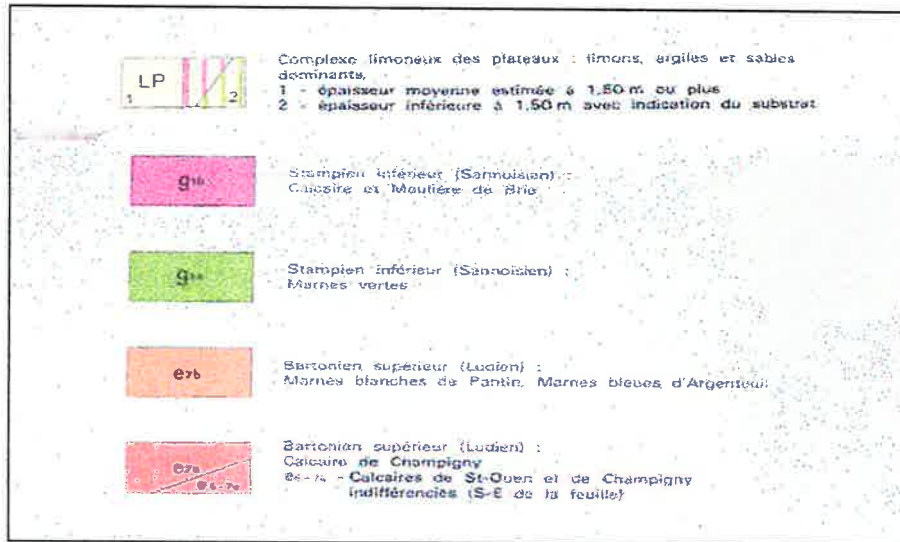
La nappe profonde de Champigny, située à environ 37 mètres sous le sol à l'aplomb d'Orgenoy et à 34 mètres au niveau du captage de Boissise Bourg, s'écoule vers le nord/nord-ouest avec un gradient de l'ordre de 2/1000.

Cette nappe est protégée par une quinzaine de mètres de marnes vertes très peu perméables.

La nappe de Champigny communique avec la Seine par le biais d'une nappe alluviale intermédiaire.

3. NAPPE ALLUVIALE :

En bord de Seine, la nature très perméable des alluvions explique l'existence d'une nappe alluviale, en communication directe avec le fleuve.

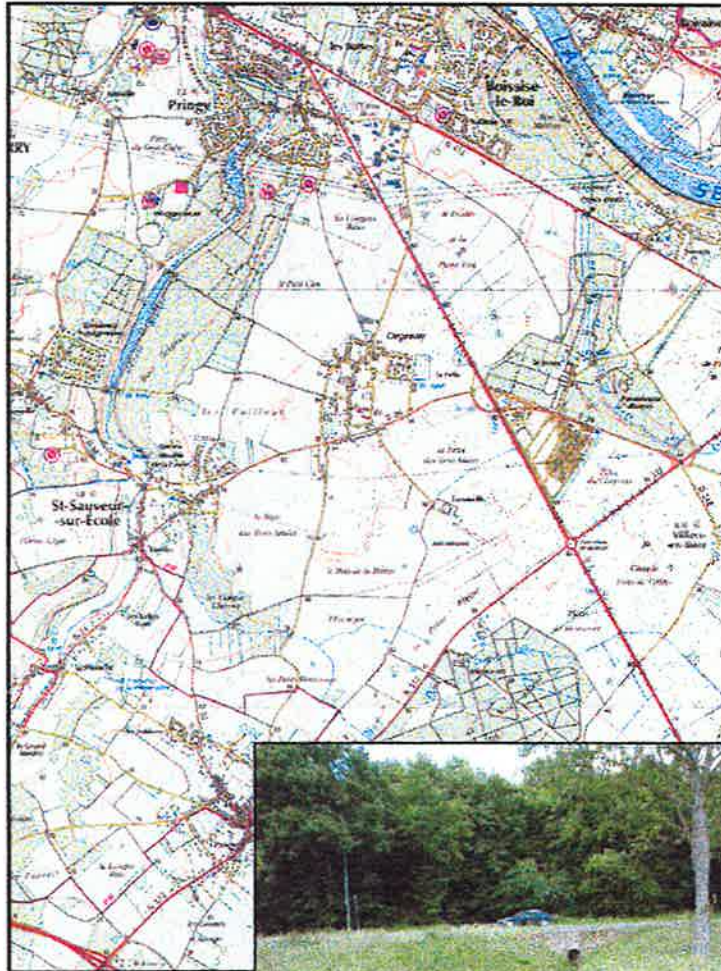


Ressource en eau

Les renseignements concernant la localisation des captages d'eau destinée à la consommation humaine sont fournis par les services de la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale (DDASS) de Seine et Marne.

Il n'y a pas de captages à usage collectif dans un rayon de 1 kilomètre et aucun périmètre de protection ne s'étend sur le site.

1.2.3. L'HYDROLOGIE ET LES EAUX SUPERFICIELLES



Le ru de la Mare des Evées

Le territoire communal de Boissise-le-Roi est délimité au Nord / Nord-Est par la **Seine**, et appartient au sous bassin versant de la Seine amont.

Hormis la Seine et le ru de la Mare aux Evées, qui entaille le plateau agricole (hors commune) et traverse le Bois Malécot et vient se jeter dans le fleuve, la commune n'a pas de réseau hydrographique notable.

Par ailleurs, quelques mares, signes de la présence de marnes vertes, sont présentes sur le plateau agricole (secteur de la « Pièce des Trois Mares »)

L'exutoire final des eaux pluviales du projet est la **Seine** via le ru de la Mare aux Evées. Ses objectifs de qualité sont donc à prendre en compte dans le cadre de la présente étude.

Caractéristiques du bassin de la Seine amont

Ce sous bassin de 31 000 km² représente 40% du bassin total de la Seine. Il couvre tout ou partie de quatre régions administratives et de 11 départements et englobe une douzaine de régions naturelles.

D'une manière générale, le bassin Seine amont présente un patrimoine naturel et des ressources en eau importantes, qu'il convient de préserver.

Qualité des eaux

La qualité des eaux de la Seine est donnée par les mesures du Service de la Navigation de la Seine sur la période 1993-1997 et effectués en des points amont et aval du point de rejet du projet, au niveau des stations suivantes :

- Melun, localisé sur le pont de la RN5
- Ponthierry, localisé sur le pont de la RD50
- Corbeil-Essonnes, localisé sur le pont de la RN 191

La qualité globale des eaux de la Seine au niveau de Boissise-le-Roi, présentée dans le tableau suivant, est de **classe 2**.

Paramètres	Melun	Ponthierry	Corbeil-Essonnes
Débit moyen	210,5 m ³ /s	225,1 m ³ /s	210,5 m ³ /s
Qualité générale réduite	Classe 2	Classe 2	Classe 2
Azote	N2	N3	N2
Phosphore	P1	P2	P1

La qualité de la Seine dépend largement de phénomènes dépassant les limites du département.

L'objectif de qualité proposé est la **classe 1B** qui correspond à un rejet en MES inférieur ou égal à 30 mg/l.

Seul un ru (ru de la « Mare aux Evées ») traverse la commune avant de se jeter dans la Seine.
Quelques mares subsistent sur le plateau.
L'objectif de qualité des rejets est fixé à 1B.

La qualité des eaux s'apprécie généralement en fonction de 4 classes de qualité courantes dont la définition est rappelée ci-après :

Classe 1a : Excellente qualité qui permet d'utiliser l'eau de manière courante pour tous les usages habituels tels que la baignade, l'abreuvement des animaux, la vie piscicole et l'utilisation comme eau potable après traitement simple.

Classe 1b : La qualité est bonne, très voisine de la classe 1a, tous les usages courants sont pratiquement conservés.

Classe 2 : La qualité de l'eau est moyenne et n'autorise pas la baignade mais elle peut servir pour l'irrigation. La production d'eau potable nécessite un processus de traitement poussé. Les poissons vivent dans les eaux de classe 2 mais leur reproduction est incertaine.

Classe 3 : La qualité de l'eau est médiocre mais permet néanmoins l'irrigation des cultures. Le poisson y survit de façon très aléatoire. La production d'eau potable est très difficile à partir de cette eau.

HC : Aucun usage n'est possible hormis ceux indépendants de la qualité.

Hauteurs moyennes mensuelles de précipitations (1995) Stations de Paris, Melun et Brétigny

Stations	Paris		Melun		Brétigny	
	Hauteur en mm	T°	Hauteur en mm	T°	Hauteur en mm	T°
Mois et année						
Novembre 1994	51.4	11.9	73.6	10.7	59.4	10.8
Décembre 1994	53	7.4	51.8	6.4	51.8	6.5
Janvier 1995	115.3	5.9	104.1	4.5	98.8	4.9
Février 1995	65.8	8.7	92.2	7.7	65.4	8
Mars 1995	68	7.9	88.6	6.5	69.6	6.7
Avril 1995	55.5	10.8	74.2	9.5	68.2	9.9
Mai 1995	78	15.3	62	13.7	80.6	13.8
Juin 1995	13.9	17.2	26.8	15.9	21.8	16.5
Juillet 1995	115.3	22.6	52	21.2	34.4	21.9
Août 1995	36.8	22.3	41.6	20.5	27.6	21.6
Septembre 1995	63	15.6	67.4	14.6	61	14.7
Octobre 1995 (du 1 au 20)	5.8	-	9.2	-	4.4	-
Cumulé	721.8		743.5		643	
Moyennes mensuelles	60.15		61.95		53.58	12.3

Sources : SMIRIN Le Bourget

Hauteur d'eau maximale instantanée (en mm)

Loi exponentielle simple				Loi de WEIBULL			
Période de retour	Averse de 15 min	Averse de 30 min	Averse de 60 min	Période de retour	Averse de 15 min	Averse de 30 min	Averse de 60 min
2 ans	9.8 mm	12.4 mm	14.6 mm	2 ans	9.6 mm	12.4 mm	14.5 mm
5 ans	13.4 mm	17.0 mm	19.7 mm	5 ans	13.7 mm	17.2 mm	20.1 mm
10 ans	15.9 mm	20.1 mm	23.1 mm	10 ans	16.5 mm	20.4 mm	23.9 mm
20 ans	18.2 mm	23.6 mm	Indisponible	20 ans	19.3 mm	23.6 mm	Indisponible
50 ans	21.3 mm	26.8 mm	Indisponible	50 ans	23.0 mm	27.6 mm	Indisponible

Sources : Météo France

Ces calculs ont été à ce jour effectués seulement pour quelques stations. Les valeurs de Melun sont les données disponibles les plus représentatives.

1.2.4. DONNEES CLIMATIQUES

Le climat de Boissise-le-Roi est assimilable au climat de la région parisienne :

Précipitations :

La hauteur moyenne des précipitations est de 700mm, très régulièrement réparties au long de l'année.

Il s'agit d'une région soumise à une pluviométrie très régulière, quoique faible. En revanche l'humidité atmosphérique compense en partie cette faiblesse (78% d'humidité relative de l'air).

Températures :

La moyenne annuelle des températures est de 11°2 et le nombre de jours de gelée est relativement faible (température égale ou inférieure à 0° : 41 jours).

Vents :

Ils sont de secteur Ouest dominant (ouest / sud-ouest en été, ou sud-ouest) et Nord en février, mars et avril.

Un climat de type semi-océanique, avec des vents dominants de secteur Ouest et une pluviométrie faible mais régulière.

1.2.5 LA FAUNE ET LA FLORE

Seuls 30% des 708 hectares du territoire communal sont urbanisés, ce qui laisse une place de choix aux massifs boisés, aux espaces naturels et agricoles.

Sur le site de l'opération ou à proximité, on retrouve une faune et une flore adaptées au milieu écologique périurbain.

A l'ouest du site, les environnements bâtis (zone d'habitat) ne permettent pas à une faune importante de se développer.

On retrouve principalement des petits rongeurs (rats, mulots), lièvres et lapins, et quelques espèces d'oiseaux communes (moineaux, passereaux...).

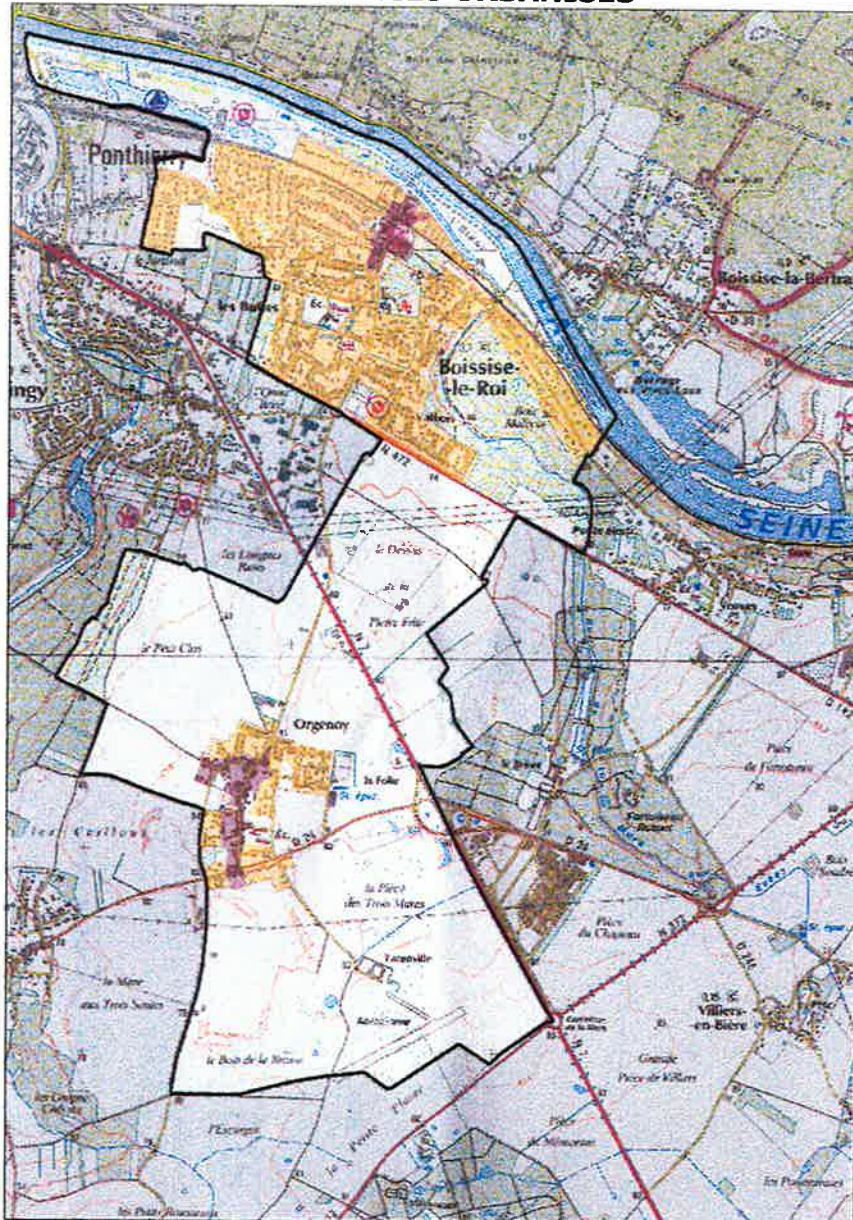
L'inventaire floristique du site correspond au milieu classique de la Région Parisienne dans des conditions topologiques et climatiques modérées.

La flore, du fait de l'occupation humaine (terres cultivées et habitations), se limite à des graminées, sans grand intérêt écologique particulier.



Des espèces communes, peu nombreuses, du fait de l'insertion du site dans un environnement urbanisé.

LES ESPACES URBANISES



1.3. ANALYSE PAYSAGERE

1.3.1. LES ESPACES URBANISES

Les espaces urbains représentent 30% du territoire communal (soit environ 214 ha), répartis entre deux secteurs urbanisés distincts :

- le **bourg de Boissise-le-Roi** au nord, à caractère résidentiel ;
- le **hameau d'Orgenoy** au sud, au cœur du plateau agricole.



Les logements collectifs à Orgenoy

1. Le secteur de Boissise-le-Roi :

Ce secteur nord, qui s'organise entre la RD 142 et la Seine, a une vocation résidentielle ancienne, du fait du cadre de vie de qualité (bords de Seine et espaces boisés) et de la desserte ferroviaire.

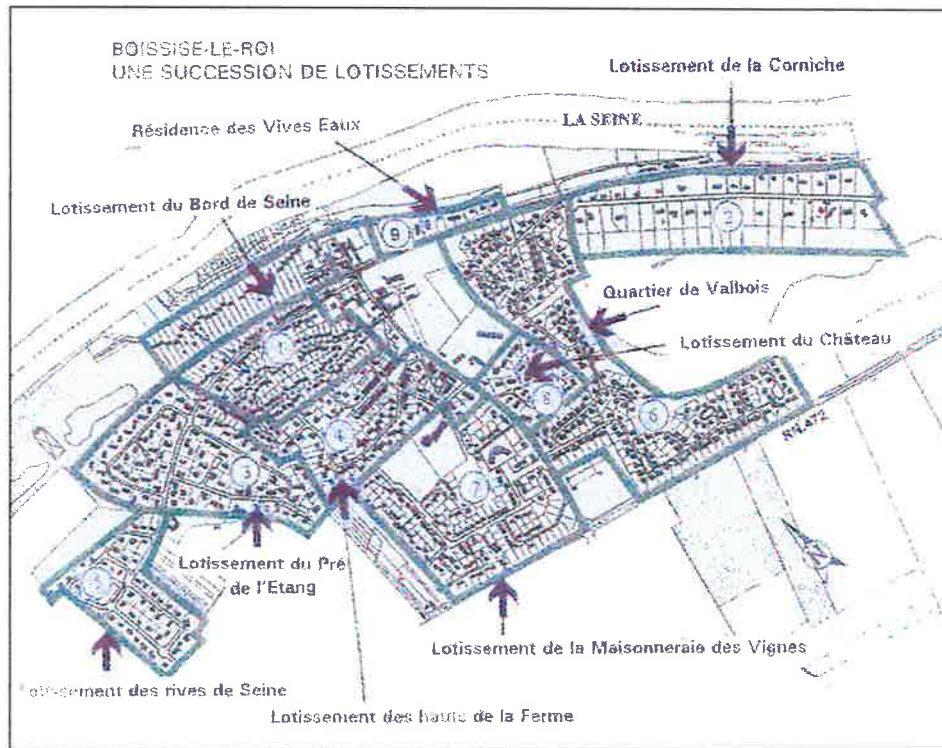
On y retrouve :

* *le centre ancien*, qui se caractérise par un bâti ancien de bonne qualité architecturale implanté à l'alignement et qui s'organise le long de la rue du Château, entre la voie SNCF et la rue du Donjon.

A proximité et dans un quartier plus récents, se trouvent quelques équipements publics (groupe scolaire, restaurant scolaire, gymnase, terrain de sports, stade, maison médicale, maisons de retraite, cimetière...).

* *Un secteur résidentiel de maisons individuelles :*

L'habitat de Boissise se caractérise par une succession de lotissements, véritable mosaïque de quartiers aux ambiances urbaines, architecturales et paysagères diverses, donnant malgré tout une image d'ensemble homogène.



2. Le hameau d'Orgenoy

Sur le plateau, se trouve le hameau d'Orgenoy, ancien noyau agricole.

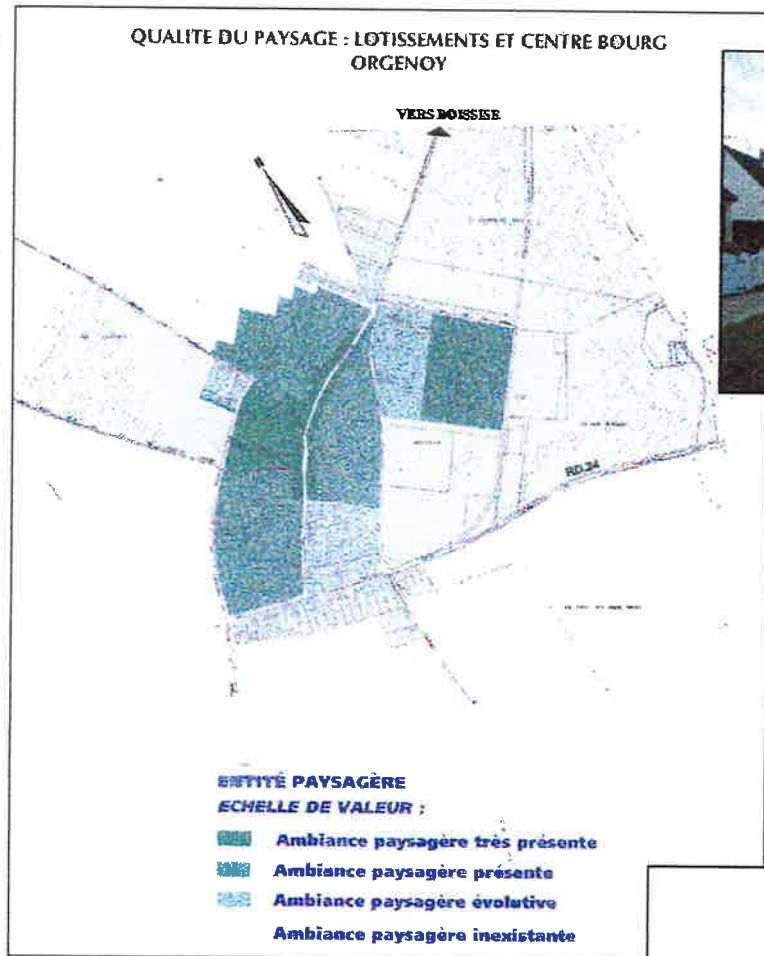
Le centre ancien s'organise autour des rues d'Aillon et de Montgermont.

Il s'agit d'un bâti ancien implanté à l'alignement, de bonne qualité architecturale, présentant un épannelage moyen de R+1.

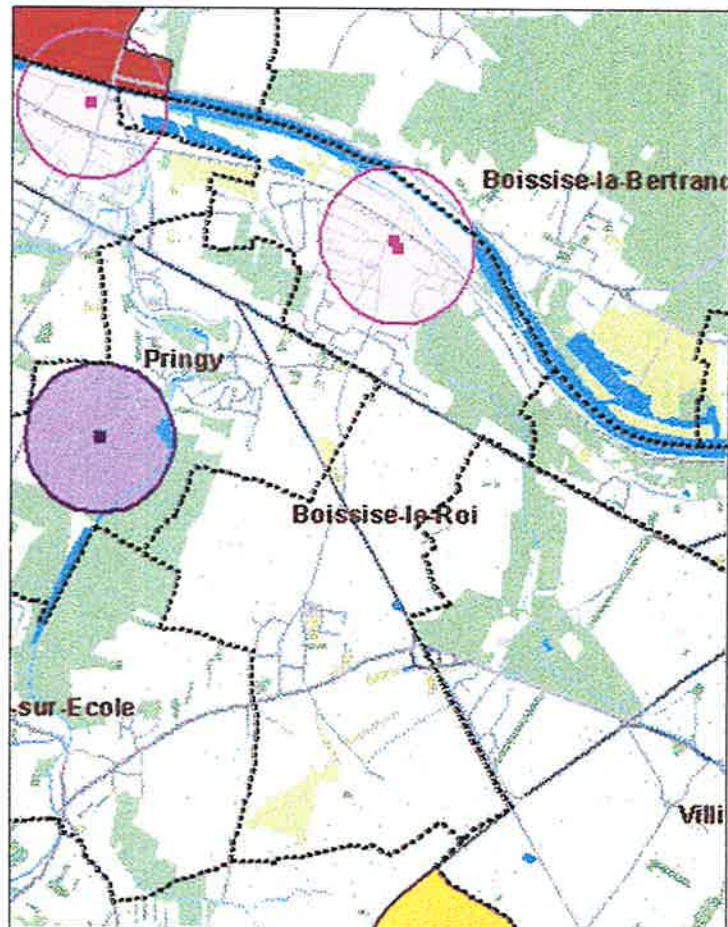
Sur les franges ouest et est de cet axe, se sont peu à peu développées des opérations pavillonnaires et de petits collectifs. Ce dernier s'est densifié avec une série de petits lotissements, venus se greffer, au gré des opportunités foncières.

Aujourd'hui, le hameau d'Orgenoy se distingue par son occupation du sol, notamment en terme d'habitat, car c'est le seul secteur communal où l'on trouve une offre de petits collectifs. Par ailleurs, en ce qui concerne les lotissements, la taille moyenne des parcelles est comprise entre 400 et 800 m². L'absence d'ossatures paysagères fortes sur les espaces publics de ce quartier dévalorise l'image résidentielle de ce secteur communal.

Le site du projet d'aménagement est idéalement situé par rapport aux zones de développement de la commune, puisqu'il se trouve dans la continuité des secteurs urbanisés d'Orgenoy.



Périmètres des monuments historiques



1.3.2. LE PATRIMOINE HISTORIQUE

En sus du patrimoine naturel communal, Boissise-le-Roi a su préserver un patrimoine historique de valeur :

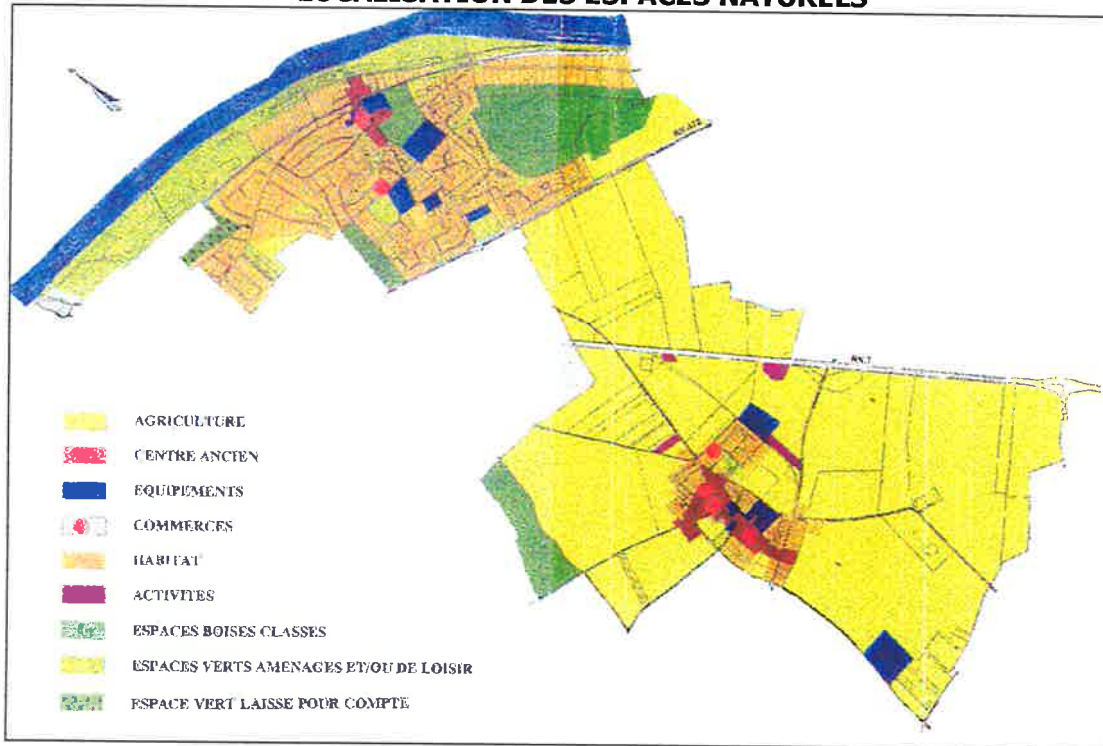
1. Monuments protégés par la loi du 31 décembre 1913 :

- Le Château, dans le centre ancien de Boissise, inscrit à l'inventaire des monuments historiques.
- L'Eglise, dans le centre ancien de Boissise, également inscrite à l'inventaire des monuments historiques

2. Sites archéologiques (attente de retour du Service Régional d'Archéologie)

Le secteur d'aménagement n'est concerné par aucune mesure de protection du patrimoine historique.

LOCALISATION DES ESPACES NATURELS



1.3.3. LES ESPACES NATURELS

L'ensemble de la commune dégage une image très verdoyante, liée d'une part aux grandes masses végétales ceinturant l'urbanisation des hameaux et d'autre part aux ambiances paysagères des centres-bourgs et des lotissements.

Les zones naturelles (bois, espaces agricoles...) couvrent environ 70% du territoire communal.

❖ Les espaces agricoles

On les retrouve au sud de la RD 142. Il s'agit d'un secteur agricole ouvert, composé essentiellement de terres de culture.

Les exploitations y sont bien structurées et le dynamisme correct. Deux exploitations ont été recensées sur le territoire communal (l'une en centre bourg, l'autre à l'extrême sud de la commune).

❖ Les espaces boisés

Plusieurs espaces boisés structurent visuellement le territoire communal :

- le Bois Malécot, dit « le Gouffre »
- le parc du Château
- le Bois Seigneur
- le Bois des Buttes

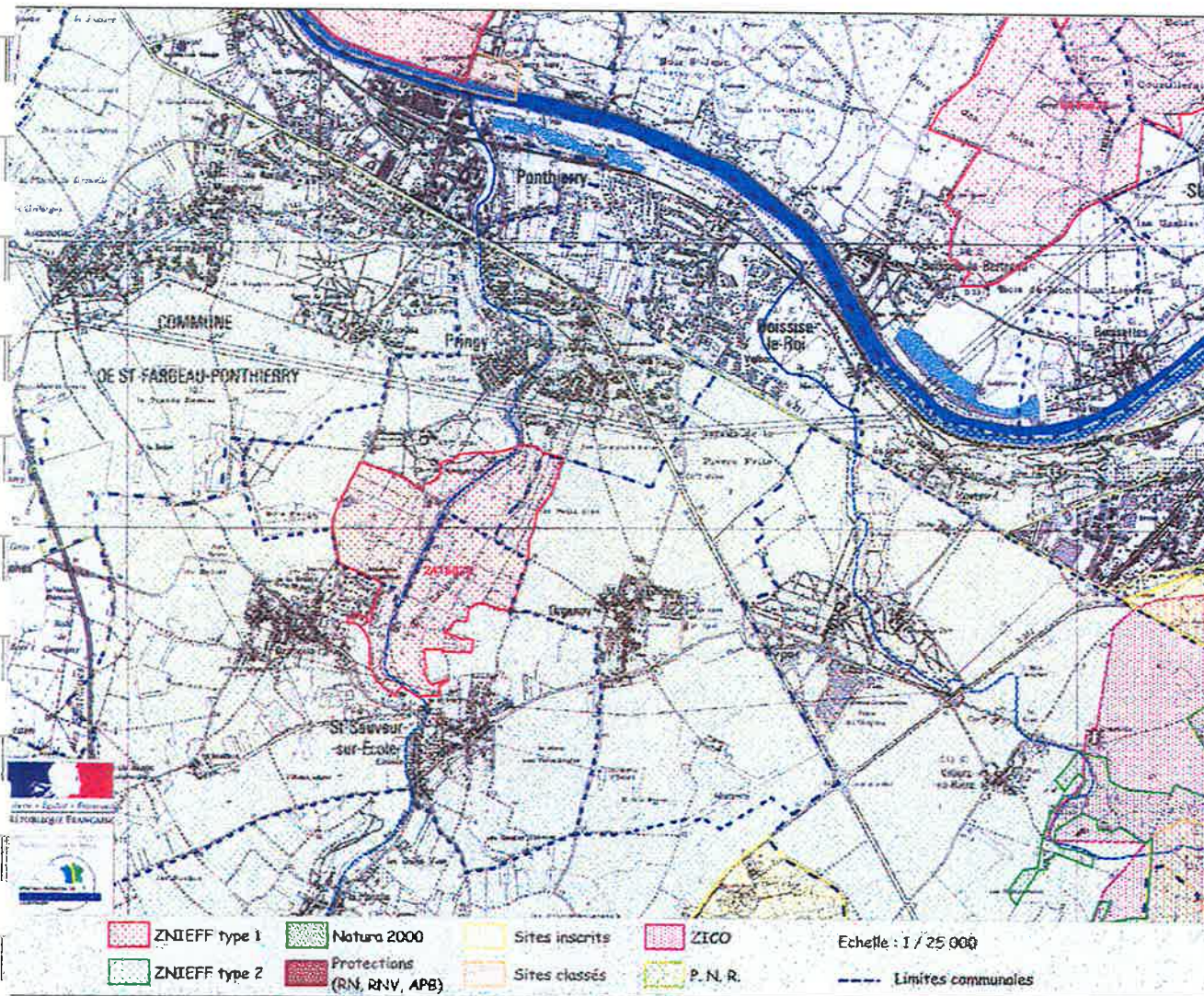
1.3.4. LES ESPACES NATURELS PROTEGES

Le territoire de Boissise-le-Roi est morcelé et fractionné par un certain nombre d'infrastructures de transport, par l'urbanisation et par l'exploitation agricole, ce qui contribue à limiter les aires écologiques ainsi que les espèces animales et végétales y vivant.

Cependant, la qualité écologique de certains milieux naturels est remarquable et fait l'objet d'une politique de sensibilisation. Sur la commune, une **ZNIEFF de type 1** est répertoriée (n°2416023) sur le site du Bois Seigneur (160 ha répartis sur les communes de Boissise, Saint Sauveur sur Ecole et Pringy) : espèces d'oiseaux nicheurs rares.

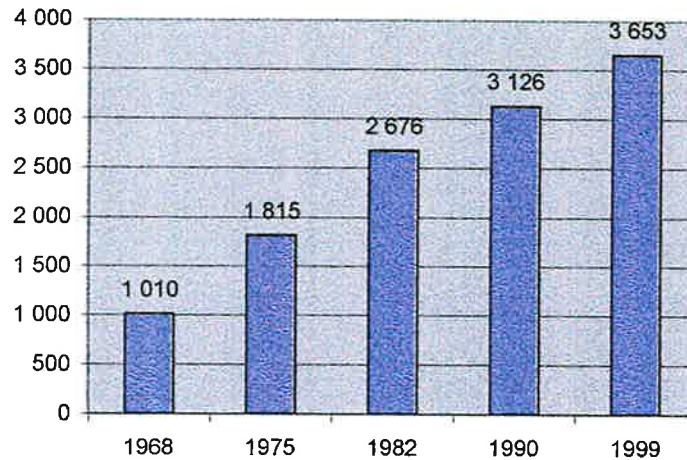
Par ailleurs, le recensement de certains espaces naturels au titre des **Espaces Naturels Sensibles** attire l'attention sur leur fragilité et leur qualité.

A Boissise-le-Roi, les bords de Seine (14 ha) sont classés en E.N.S.

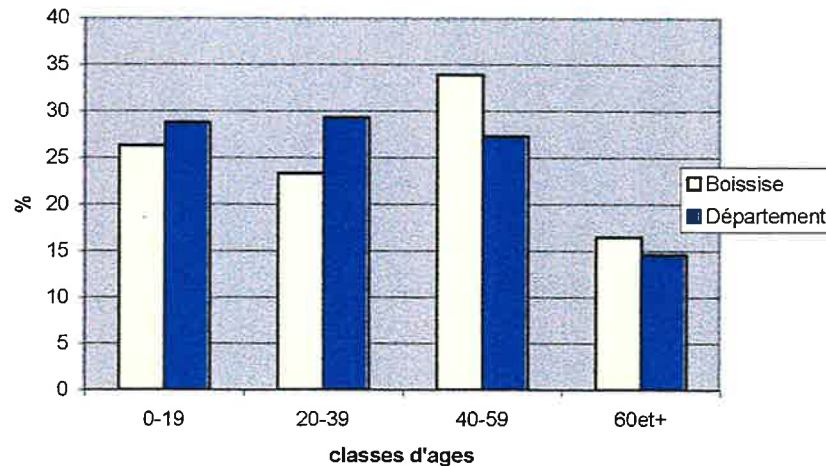


Les mesures de protection des espaces naturels ne concernent pas directement le site de l'opération.

Evolution de la population



Répartition de la population par classes d'ages en 1999 (source : INSEE)



1.4. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

1.4.1. TENDANCES DEMOGRAPHIQUES

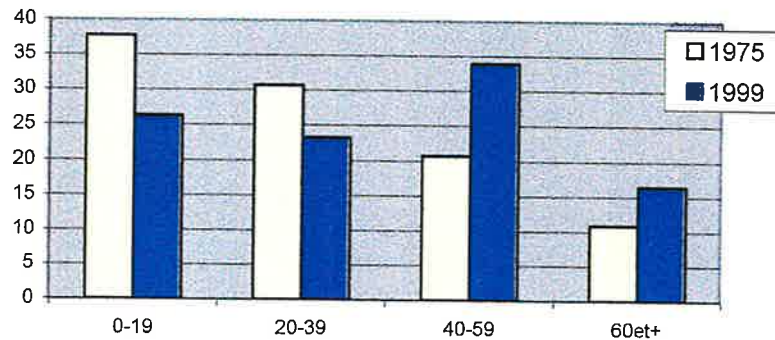
Après avoir connu une forte croissance démographique jusqu'au début des années 80, grâce à un solde migratoire très excédentaire et un solde naturel proche de 0, mais positif, la commune connaît depuis cette période **un ralentissement de sa croissance démographique** (notamment du fait de la décroissance du solde migratoire).

Aujourd'hui, Boissise-le-Roi compte **3 699 habitants**, soit plus du triple de la population de 1968.

La classe d'age la plus représentée est celle des 40-60 ans (1/3 de la population environ).

La part des moins de 20 ans sur la commune représente un peu plus de 25% de la population totale (au niveau départemental, la proportion d'environ 29%).

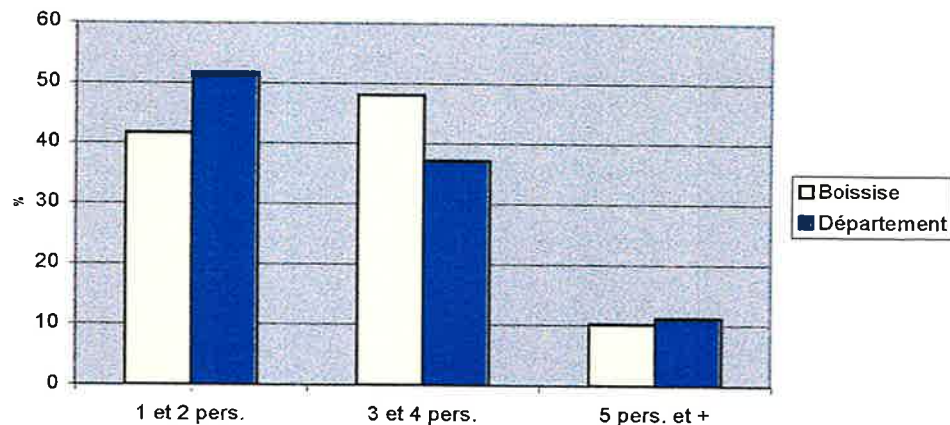
Evolution de la part des classes d'ages (source : INSEE)



Au cours des trois dernières décennies, on constate **une nette tendance au vieillissement** de la population.

La part des moins de 40 ans s'est « effondrée » (de 68,4% en 1975 à 49,6% en 1999) alors que celle des plus de 40 ans s'est « envolée » (de 31,6% en 1975 à 50,4% en 1999).

Taille des ménages en 1999 (source : INSEE)



Le vieillissement de la population s'accompagne d'une **baisse de la taille moyenne des ménages** (moins de jeunes ménages avec enfants, plus de ménages concernés par le veuvage...) : 3,25 en 1990 et 2,98 en 1999.

Par contre, **leur nombre a augmenté** (491 en 1975 contre 945 en 1999).

Cette situation est due à l'augmentation de la population, mais également au desserrement des ménages et à l'allongement de la durée de vie.

On constate, cependant, **une majorité de cellules familiales de 3 et 4 personnes.**

**Une population en augmentation, mais qui est vieillissante.
Une majorité de familles, malgré une diminution de la taille moyenne des ménages.**

1.4.2. DONNEES ECONOMIQUES

- Une population active en augmentation

La population active de Boissise-le-Roi ne cesse d'augmenter depuis une vingtaine d'années, du fait de l'augmentation de la part des 20-59 ans.

Le taux d'activité (rapport de la population active sur la population totale) ne cesse d'augmenter depuis 1975 (**49% en 1999**).

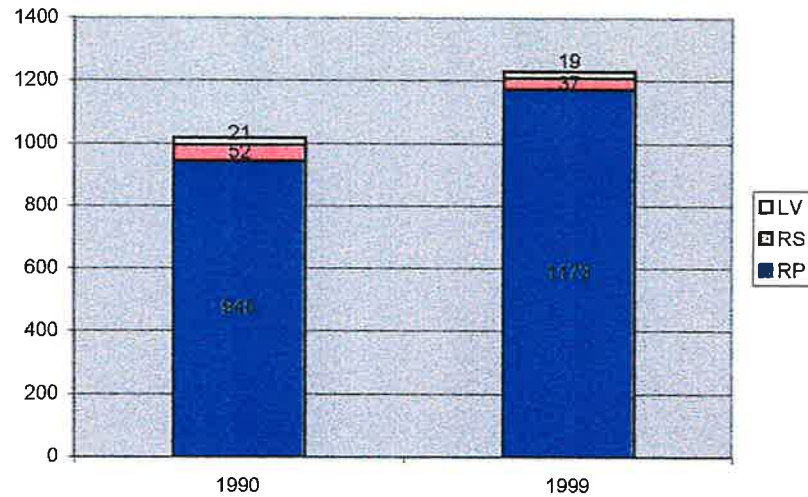
- Un taux d'emploi insuffisant

Le taux d'emploi communal est faible (estimation 1999 : 0,05).

Cela démontre l'insuffisance d'emplois proposés sur la commune par rapport à la croissance de la population. Confirmant cette tendance, l'augmentation du nombre de résidents actifs travaillant hors de la commune s'accroît depuis 1975. **Ce sont ainsi 9 actifs sur 10 qui travaillent hors de la commune.**

1.4.3. LE PARC DE LOGEMENTS

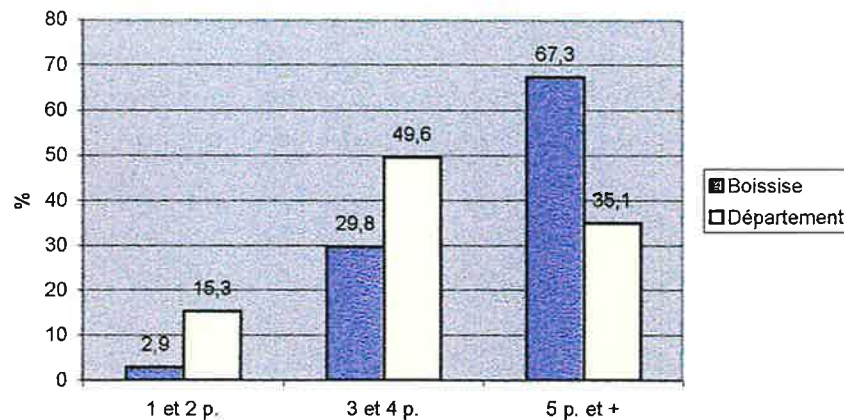
Evolution de la typologie du parc de logements
(source : INSEE)



Le nombre de logements a fortement augmenté au cours de la dernière décennie, passant de 1 018 en 1990 à 1 229 en 1999.

La proportion de résidences secondaires et de logements vacants ne cesse de diminuer.

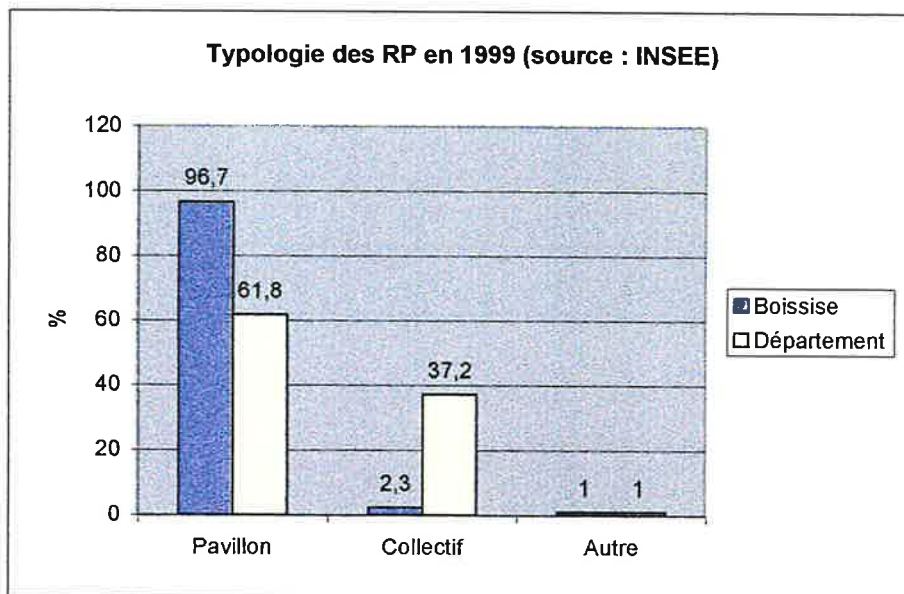
Taille des RP en 1999 (source : INSEE)



Cependant, le parc de résidences principales est composé, pour près de 7 logements sur 10, de **grands logements** (plus de 5 pièces).

Les petits logements (1 et 2 pièces) sont sous représentés (seulement 2,9% du parc).

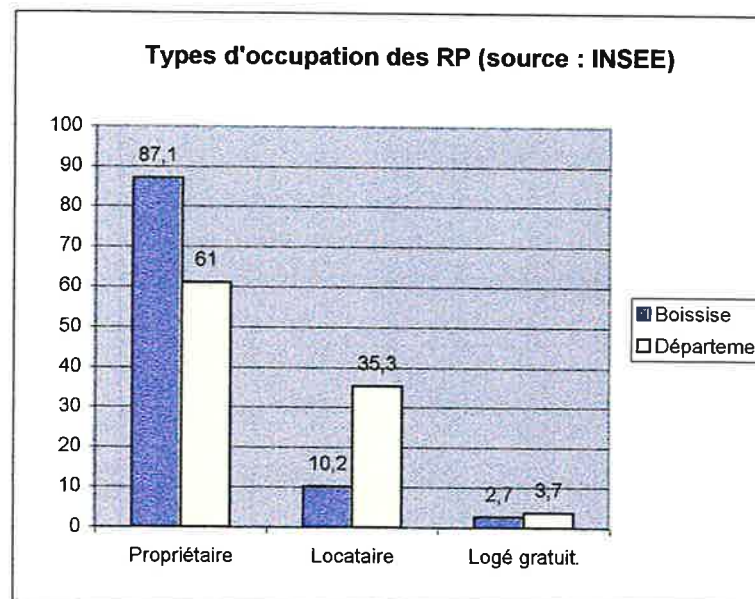
Typologie des RP en 1999 (source : INSEE)



Le parc de résidences principales de la commune est composé **quasi-exclusivement de pavillons (96,7%), en accession à la propriété.**

Les locataires sont peu nombreux (seulement 10,2% des occupants).

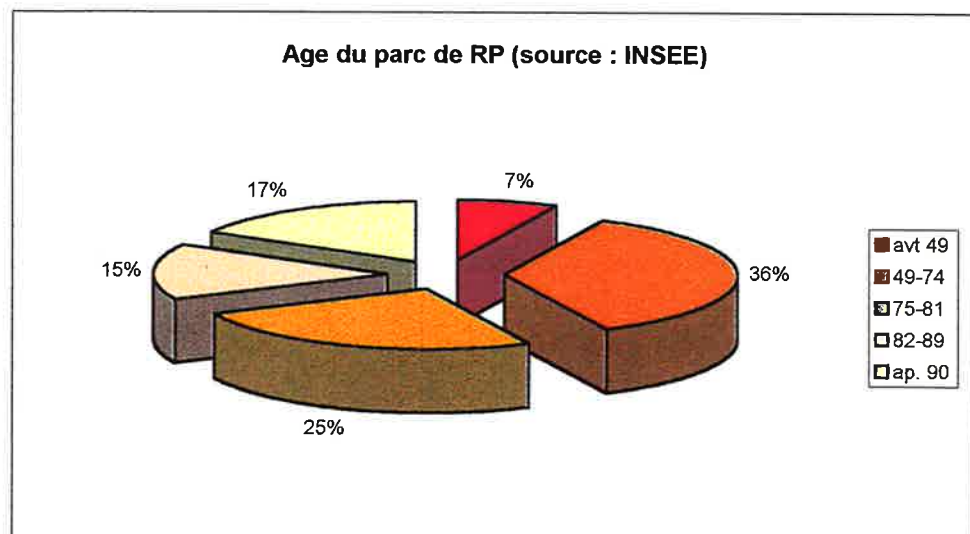
Types d'occupation des RP (source : INSEE)



Le parc de logements de Boissise est récent : **près de 3 logements sur 5 ont été construits au cours des trois dernières décennies.**

Le parc ancien (antérieur à 1950) est peu représenté, avec seulement 7%. Il se concentre autour du château essentiellement.

Age du parc de RP (source : INSEE)



En résumé, la commune de Boissise le Roi présente une forte homogénéité en matière d'habitat.

Le parc de logements est composé, dans sa quasi-totalité, de grandes maisons individuelles récentes, en accession, avec un bon niveau de confort.

Cette prédominance, en interdisant l'accueil de populations jeunes, notamment en phase de décohabitation, entraîne un glissement de la pyramide des âges de la commune vers les tranches d'âges les plus âgées. De plus, le vieillissement des populations engendre des besoins supplémentaires pour les personnes âgées, dont les besoins en terme d'habitat évoluent.

De ce constat, il semble nécessaire d'envisager une diversité de l'habitat.

Les effectifs scolaires par rentrée

Maternelle	Groupe scolaire Boissise			Groupe scolaire Orgenoy		
	Elèves	Classes	El./Cl.	Elèves	Classes	El./Cl.
1995 / 1996	104	4	26	58	2	29
1996 / 1997	90	3	30	56	2	28
1997 / 1998	83	3	27,7	55	2	27,5
1998 / 1999	107	4	26,8	55	2	27,5
1999 / 2000	102	4	25,5	56	2	28
2000 / 2001	88	4	22	44	2	22
2001 / 2002	-	-	-	53(1)	2	26,5
2002 / 2003*	-	-	-	57(2)	2	28,5

(1) dont 2 enfants du voyage

(2) dont 7 enfants du voyage

Primaire	Groupe scolaire Boissise			Groupe scolaire Orgenoy		
	Elèves	Classes	El./Cl.	Elèves	Classes	El./Cl.
1995 / 1996	188	8	23	115	4	29
1996 / 1997	199	8	25	105	4	28
1997 / 1998	208	8	26	111	4	27,5
1998 / 1999	198	8	24,8	106	4	27,5
1999 / 2000	201	8	25,1	109	4	28
2000 / 2001	203	8	25,3	86	4	22
2001 / 2002	-	-	-	92(1)	4	26,5
2002 / 2003*	-	-	-	102 (2)	4	28,5

(1) dont 18 enfants du voyage

(2) dont 26 enfants du voyage

* Simulation service scolaire communal

1. Les équipements scolaires :

La commune est pourvue de 2 groupes scolaires, l'un situé à Boissise-le-Roi dans le quartier de la Maisonnaie des Vignes, l'autre à Orgenoy sur le pourtour Est du centre ancien.

Le groupe scolaire de Boissise-le-Roi est composé de 4 classes maternelles et de 8 classes primaires.

Celui d'Orgenoy, **conçu pour l'accueil de 9 classes**, n'a connu depuis sa création que l'ouverture de 2 classes maternelles et 4 classes primaires, soit 6 classes.

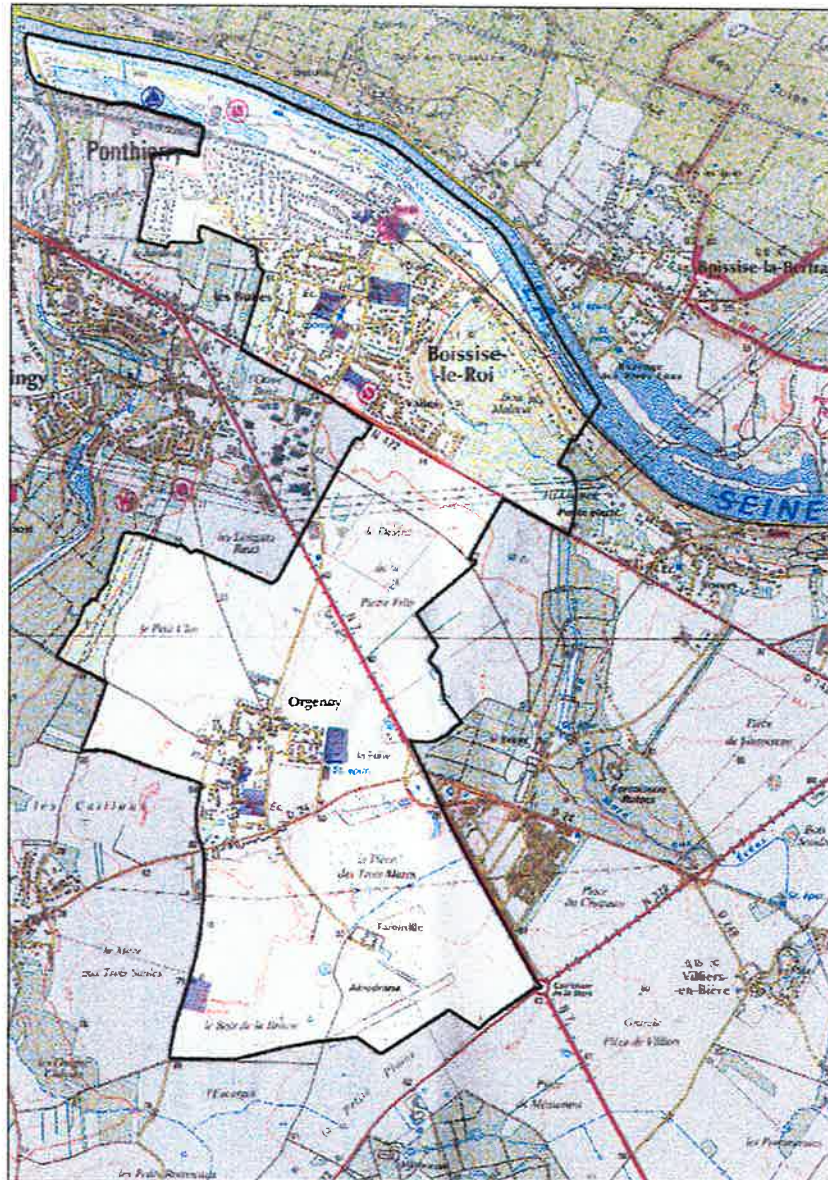
Faute d'effectifs suffisants, quelques classes regroupent plusieurs niveaux de scolarité.

Ces deux groupes scolaires, de conception récente, sont tous deux dotés d'un restaurant scolaire.

Globalement, compte tenu des normes préconisées par l'Education Nationale (30 élèves par classe maternelle et 27 par classe primaire), il n'y a pas de problème d'effectifs dans les groupes scolaires de la commune.

L'enseignement du premier cycle est assuré par le collège de Perthes et celui du second cycle par les établissements de la région melunaise.

LOCALISATION DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS PUBLICS



2. Les équipements sportifs :

Le stade d'Orgenoy est localisé à l'entrée du hameau depuis la RD 24, en fond d'impasse d'un lotissement d'habitation et ne dispose pas de places de stationnement spécifiques.

Il est donc difficilement accessible, notamment pour les services de secours.

Celui de Boissise, réalisé en 1975 est situé à l'entrée du bourg. En liaison avec le groupe scolaire, un gymnase a été réalisé.

3. Les équipements socio-éducatifs :

Seul le hameau d'Orgenoy dispose d'une salle des fêtes, dont la capacité d'accueil n'est plus adaptée.

4. Les équipements sanitaires et sociaux :

La commune comporte deux structures privées médicalisées :

- une maison de retraite d'une capacité de 82 lits ;
- une clinique de 123 lits

SYNTHESE DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

	ELEMENTS CARACTERISTIQUES DU SITE	CONTRAINTES D'AMENAGEMENT
Localisation	Proximité du centre d'Orgenoy ; prolongement du tissu urbain existant	Aucune
Accès et dessertes	Accès aisé depuis la rue de Faronville et la RD 24	Prendre en compte les nouveaux trafics
Topographie	Topographie plane	Aucune
Géologie et hydrogéologie	Assise géologique stable Perméabilité variable	Stabilisation des sols Gestion et traitement des eaux de ruissellement
Hydrologie	Pas de réseau hydrographique Important aux abords du site	Aucune
Données climatiques	Climat de type semi-océanique. Vents dominants Ouest.	Aucune
Paysages	Site agricole ou équipements publics existants	Intégration visuelle du projet d'aménagement sur un terrain plat
Faune et flore	Espèces communes	Aucune mesure particulière
Patrimoine bâti	Hormis la prise en compte de la Charte du P.N.R., pas de zones de protection particulière	Respect de la charte du PNR
Structure foncière	Du foncier privé essentiellement, appartenant à 4 propriétaires	Aucune
Servitudes	Pas de servitude (Attente retour archéologie)	Aucune
Réseaux	Possibilité de raccordement aux réseaux environnants	Aucune

<i>Environnement socio-économique</i>	<i>Croissance démographique continue mais vieillissement de la population. Faible taux d'emploi et nombreuses migrations alternantes.</i>	<i>Diversité de l'habitat Aucune</i>
---------------------------------------	---	---

Partie 2 :
LES RAISONS DU CHOIX
DE L'AMENAGEMENT

2.1. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

La charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais

La charte énonce les objectifs suivants pour le secteur d'Orgenoy :

- Mise en valeur du centre bourg en tant qu'espace urbain existant (dans un esprit résidentiel et de respect de la trame viaire) ;
- Classement en espace agricole du foncier situé au sud de la RN7 ;
- Espace boisé à protéger : bois Seigneur.

Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France

Le S.D.R.I.F., approuvé en avril 1994, classe une partie du territoire de Boissise-le-Roi en **espaces partiellement urbanisables**, destinés à accueillir le développement futur de la commune.

L'affectation définitive de ces espaces a été définie par le Schéma Directeur de la Région Melunaise (devenu SCOT), exécutoire depuis le 23 avril 1997 et qui se substitue au S.D.R.I.F.

Le Schéma Directeur Local de la Région Melunaise

Le Schéma Directeur Local énonce les objectifs suivants :

- **Un objectif démographique, à l'horizon 2015, de 5 000 habitants maximum** : Pour y parvenir, la Municipalité entend étendre de façon modérée le bourg et le hameau sur sa partie est, et urbaniser les franges des bourgs, dans la continuité du tissu urbain existant (conformément aux directives du S.D.L., devenu SCOT) : 12 hectares à vocation d'habitat doivent être ouverts à l'urbanisation d'ici 2015 sur Orgenoy.
- **Promouvoir la diversité de l'habitat** pour permettre de maintenir sur le territoire communal de jeunes ménages ou décohabitants.

LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION MELUNaise :
UNE CONTRAINTe SUPRA-COMMUNALE



DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

INTÉRÊT CLASSE A : URBANISATION

SCHEMA DE
1965

A MOYEN TERME
1982

A LONG TERME
1997

URBANISATION

SECTEUR URBAIN

à destination d'habitat

à destination d'activités

REZERVE D'INTERÊT
NATUREL LOCAL (RINL)
réservée (RINL)

à destination d'habitat

à destination d'activités

DESTINATION GÉNÉRALE
DE COORDINATION URBAINES

HYDROMORPHOLOGIE

DES FORÊTS PROTÉGÉES

ESPACES NATURELS, PAYSAGES
d'intérêt départemental ou
régional (ENR)

FORÊTS PROTÉGÉES

MARCHE HYDROGRAPHIQUE



----- Limite communale de Boissise-le-Roi

APPROUVÉ LE 6 JUIN 1996 et
MODIFIÉ LE 11 FEVRIER 1997 par le Comité Syndical.
DU EXÉCUTOIRE par arrêté préfectoral du 23 avril 1997

- **Valoriser les « centres urbains »**
- **Protéger et valoriser le patrimoine naturel de la commune**, notamment en maintenant des « coupures vertes » entre les zones urbanisées.

Le développement maîtrisé du secteur d'Orgenoy est compatible avec les directives du S.C.O.T.

Le Plan Local d'Urbanisme

Au niveau communal, le POS actuel, révisé en février 2001, inscrit le secteur d'Orgenoy-Est, **en zone d'urbanisation future à vocation habitat** (NA et UBb), dans le prolongement des zones déjà urbanisées

La Commune entend urbaniser l'Est du hameau d'Orgenoy, afin de répondre à de nouveaux besoins de la population en terme d'habitat et d'équipements publics.

Dans le cadre des nouveaux dispositifs de la loi « Solidarité et Renouveau Urbain », le projet d'aménagement sera intégré dans les pièces graphiques et réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le périmètre du projet couvre une zone d'urbanisation future, à vocation habitat. Celui-ci est compatible avec les orientations des documents d'urbanisme en vigueur.

2.2. UN SITE APPROPRIÉ POUR ACCUEILLIR LE DÉVELOPPEMENT D'ORGENOY

Le périmètre de la ZAC est délimité par le tissu pavillonnaire du hameau d'Orgenoy à l'Ouest, par les espaces agricoles au Nord, à l'Est et au Sud.

Sont concernés par l'opération, les secteurs suivants :

* **Le zonage 1NA** (environ 9,2 hectares) permet « l'extension de l'agglomération, à court terme, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux à usage d'habitation ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Le développement de la zone doit être prévu sous forme d'opérations d'ensemble. L'utilisation du sol est subordonnée à l'établissement d'un schéma d'aménagement d'ensemble... » (extrait du règlement du POS opposable).

* **Une zone UBb**, couvrant environ 8,8 hectares (dont une partie est déjà urbanisée : environ 6,6 hectares) est également intégrée dans le périmètre d'étude préalable. Cependant, seuls les 2,2 ha non urbanisés (Stade) seront intégrés au périmètre de création de la ZAC.

* **Un emplacement réservé** d'environ 6,1 hectares, destiné à la Commune pour « l'aménagement d'un terrain de sport, d'une voie de desserte et d'un parking à Orgenoy ».

* **Les voies publiques** existantes à la périphérie du site (RD24 et rue de Faronville) pour environ 1 hectare.

1. Un site dans le prolongement d'espaces déjà bâtis

Le secteur d'aménagement se trouve à proximité du cœur du hameau d'Orgenoy, dans le prolongement du tissu urbain existant.

2. Un site à proximité des principaux équipements publics d'Orgenoy

Le site est proche du cœur du hameau d'Orgenoy, lieu d'implantation d'un commerce et des équipements scolaires ou sportifs.

3. Un site facilement accessible

Le site est accessible depuis la rue de Faronville et la RD 24.

2.3. LES OBJECTIFS DE L'OPERATION

Les principaux objectifs de la Municipalité en ce qui concerne l'aménagement du secteur d'Orgenoy Est sont au nombre de cinq :

1. **Réflexions et traitements qualitatifs et sécuritaires des dessertes** de la zone d'aménagement. Réaménagement de la RD 24 et de la rue de Faronville pour diminuer la vitesse des automobiles et sécuriser les traversées piétonnières sur ces voies, traitements qualitatifs de l'Entrée de Ville...
2. **Proposition d'un programme d'habitations de qualité** dans le cadre d'une opération mixte (petit collectif intermédiaire en locatif et accession, ainsi que de l'habitat individuel), réfléchi et maîtrisé (en cohérence avec les caractéristiques des habitations environnantes).
Cette mixité de l'habitat doit permettre de satisfaire les différentes catégories sociales, désireuses d'habiter à Boissise-le-Roi.
La réalisation de logements locatifs est souhaitée.
L'opération, grâce notamment à la construction de petits collectifs ou de maisons de ville, en locatif ou en accession, doit permettre de répondre aux principales demandes en logement enregistrées en Mairie, notamment en ce qui concerne les jeunes ménages cherchant à acquérir une première habitation.
3. Préservation des 6 hectares de l'emplacement réservé, inscrit au POS, pour accueillir des **équipements publics communaux**, notamment sportifs. La zone recevra le stade de foot déplacé de la zone UBb et différents équipements sportifs de plein air.

4. **Traitements paysagers et qualitatifs** des abords de l'opération (plantation d'arbres à l'alignement afin de créer une « zone tampon » de transition entre les futurs espaces urbanisés et la zone agricole) et des espaces publics internes à l'opération.

La zone de bruit liée à la proximité de la Route Nationale sera traitée de manière à réduire les nuisances. L'homogénéité de l'opération procède avant tout de la qualité des espaces publics mais aussi du traitement des espaces de pré-habitation (clôtures...).

5. Réflexion sur le thème des « **circulations douces** » (cheminements piétonniers et pistes cyclables, liaisons inter-quartiers et internes)

L'aménagement futur du secteur devra prévoir des cheminements spécifiques pour les piétons et les cyclistes, reliant les secteurs d'habitation aux équipements, aux centres bourg...

2.4. UN PROGRAMME DE LOGEMENTS, BASE SUR LA MIXITE DE L'HABITAT

Conformément aux dispositions des documents d'urbanisme et aux premières conclusions des études préalables, le secteur est destiné à recevoir de l'habitat (secteur d'extension d'Orgenoy envisagé sur du court et moyen termes, proximité de zones urbaines et des principaux équipements publics...).

Cependant, afin de répondre aux attentes de la population locale, le développement d'un **programme mixte** est envisagé, tant au niveau de la typologie des logements (petit collectif, maison de ville, pavillon...) que de celui du financement (Prêts conventionnés, financement libre, P.L.U.S...)

Le projet doit permettre la réalisation d'environ **145 à 165 logements**, répartis comme suit :

- **60 à 65 maisons individuelles isolées** (parcelle de 800m² minimum) ;
- **40 à 45 maisons individuelles groupées** (parcelle de 350 à 400m² environ) ;
- **20 logements collectifs intermédiaires** (grosses maisons pluri-familiales ou maisons individuelles accolées, locatif ou accession) ;
- **25 à 35 logements collectifs** (R+1+Combles maximum, en locatif).

Quelques surfaces destinées à pouvoir accueillir des commerces ou services de proximité seront réservées au rez de chaussée des petits collectifs ou dans un ensemble autonome, à proximité de la future placette.

Parallèlement, une emprise foncière d'environ 6 hectares est réservée, au nord de la zone, pour permettre à terme l'accueil d'équipements sportifs.

2.5. LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Un schéma de fonctionnement simple

1. Au niveau des circulations automobiles

La desserte de la zone se fera à partir de **la rue de Faronville** et de **la RD 24**.

Sur la première, **deux accès** sont envisagés, et sur la seconde **un seul**.

Les piquages sur les voies existantes (notamment la RD 24) seront traités de manière à réduire les **risques circulatoires** (aménagement routiers sécuritaires et adaptés à l'augmentation des trafics) et à valoriser **l'image des entrées** de l'opération (traitement en Boulevard Urbain, avec plantations à l'alignement, du tronçon de la RD 24 concerné).

Un aménagement du carrefour RD 24 / rue de Faronville, afin de supprimer le « tourne à gauche » en venant de Saint Sauveur sur Ecole existant et ainsi palier à d'éventuels problèmes liés à l'augmentation du trafic, est également envisagé (éventuellement sous la forme d'un giratoire).

Au sein de l'opération, un bouclage complet de la zone par un seul axe structurant, sur lequel vient se greffer des voies secondaires, est préconisé.

2. Au niveau des « circulations douces »

Un maillage cohérent et complet de circulations piétonnes est également préconisé à travers la zone, pour permettre un meilleur fonctionnement de la future opération.

Tout comme le réseau de voirie, les futurs cheminements seront connectés au réseau de chemins existants, qui bordent le site.

Dans le cadre du projet, des réflexions seront menées pour prendre en compte les transports en commun.

Un projet paysager global

L'aménageur réaffirme sa volonté d'intégrer au niveau de la planification d'ensemble le plus en amont possible son intervention sur le paysage urbain (bâti) et sur les espaces libres (espace public, végétation, jardins).

Pour y parvenir, le parti d'aménagement s'appuie sur 2 grands objectifs :

1. *Créer une continuité bâtie et paysagère, avec les principaux secteurs environnants ;*
2. *Valoriser le site grâce à un projet paysager global.*

● Aménagement paysager des franges de l'opération

Le traitement paysager des franges (merlon anti-bruit planté) sera réalisé par l'aménageur, afin d'obtenir un aménagement cohérent et homogène, permettant d'atténuer l'impact visuel et acoustique de l'opération depuis la RN7.

● Aménagements paysagers à l'intérieur de l'opération, le long des voies créées :

- Toutes les voies seront pourvues de plantations d'alignement.
- Les essences différentes seront utilisées pour personnaliser telle ou telle rue.
- Les plates bandes pourront être engazonnées ou recouvertes de végétations tapissantes, en concertation avec la collectivité.

● Aménagements paysagers dans les parcelles privées

Les plantations devront être conformes à un cahier des prescriptions paysagères mis au point à la demande du maître d'ouvrage par un architecte paysagiste.

Les projets d'aménagement des parcelles et les clôtures devront être soumis à approbation de la collectivité, tant sur le plan architectural que paysager.

④ Recherche de la qualité architecturale

La maîtrise de l'ordonnancement des constructions sera fortement organisée autour des carrefours et des axes principaux de circulation.

Les principaux espaces publics seront traités de manière à favoriser les espaces de convivialité (aménagement de places et placettes notamment).

Des angles forts de construction impératifs seront proposés et des alignements imposés aux constructeurs le long des voies, en tenant compte du projet de paysagement de celles ci.

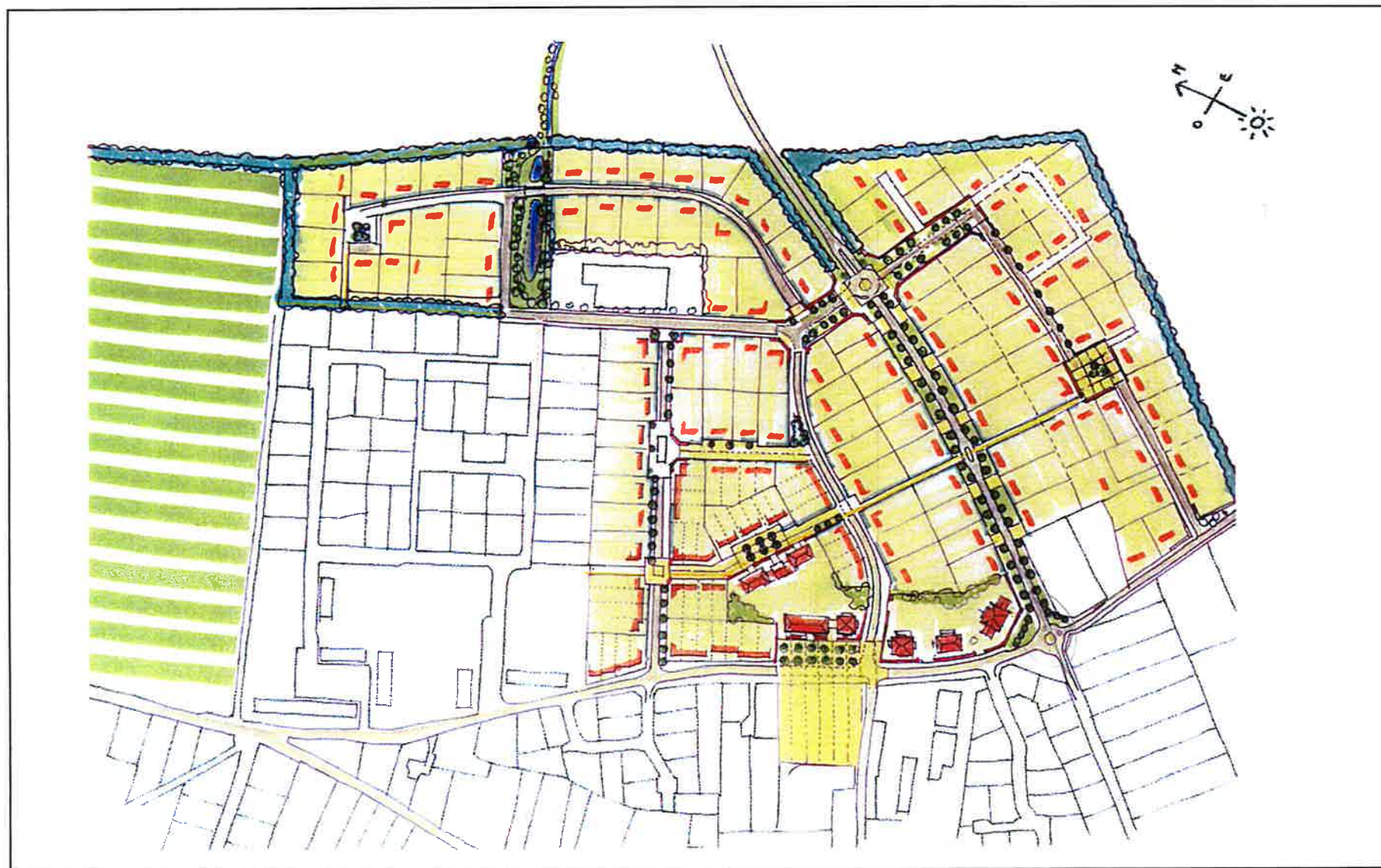
Conformément aux orientations du P.N.R., la maîtrise des ambiances architecturales (couleurs, matériaux, volumes, hauteurs...), sera recherchée grâce à l'élaboration d'un cahier des charges annexé au futur règlement de zone.

2.6. SCENARIO D'AMENAGEMENT NON RETENU

Dans le cadre des études de faisabilité, plusieurs schémas de principe d'aménagement, indicatifs et non définitifs, ont été proposés.

Parmi ces derniers, le scénario, présenté ci-après, a fait l'objet de réflexions plus poussées. Cependant, il n'a pas été retenu pour une raison : Accès aux zones de logements se faisant grâce à un système de « raquettes », dans la partie Nord-est.

Esquisse présentée le 13 mars



Plan masse - Esquisse n°1

Partie 3 :
EVALUATION DES IMPACTS
DU PROJET

3.1. IMPACTS SUR LES SOLS ET SOUS-SOLS

La réalisation du projet n'aura pas d'impact important sur la topographie initiale de la zone.

En effet, le relief du site ne pose pas de contraintes d'aménagement particulières et ne nécessite pas de remodelage conséquent des terrains.

L'adaptation au sol des futurs bâtiments, des aires de stationnement et des voies d'accès fera l'objet de travaux de génie civil classiques : décapage de terre, mise à niveau des sols...

L'ensemble de ces travaux sera conçu dans le respect du bon écoulement des eaux.

Par ailleurs, les sous-sols ayant une structure stable, l'urbanisation du site n'exige aucun aménagement de stabilisation ou de confortation.

Mesures compensatoires

Il convient de prendre toutes les mesures susceptibles de préserver la stabilité de l'état d'humidité du niveau de fondation.

Il convient de prévoir d'opérer des investigations de contrôle au coup par coup et en fonction de chaque projet pour préciser les préconisations.

3.2. IMPACTS SUR LA GESTION DES EAUX

Le présent chapitre s'appuie sur des extraits de l'étude technique sur la gestion des eaux réalisée par le bureau d'études COLLET.

Dans le projet d'aménagement du site, les réseaux seront traités en **ystème séparatif**, leurs dimensionnements seront calculés selon l'instruction ministérielle de juin 1977 et les travaux seront réalisés selon les prescriptions du fascicule 70.

Les études et les travaux seront effectués en accord avec les services techniques et le Fermier, pour permettre en fin d'opération la rétrocession des réseaux à la Commune.

La future ZAC couvre une superficie d'environ 18 hectares, y compris 6 hectares de réserve pour équipements sportifs.

- Eaux Usées

La commune est équipée d'un réseau d'assainissement Eaux Usées sur une grande partie de son territoire ; Les eaux usées seront dirigées, gravitairement, vers le collecteur existant.

Le calcul du volume des eaux usées provenant de la ZAC peut être estimé de la manière suivante :

Nombre de nouveaux habitants, estimé à 500 ; hypothèse de rejet de 150 litres/jour/personne pour les logements, soit 75 m³/jour environ.

Le projet apporterait un débit d'eaux usées domestiques supplémentaire de 75 m³/jour environ.

- Eaux Pluviales

Après consultation de la DDAF, le débit de fuite à prendre en compte ressort à une moyenne de 2 l/s par hectare, soit 35 l/s pour l'ensemble de l'opération, hors voirie publique périphérique existante.

C'est donc celui-ci qui sera pris en compte pour dimensionner l'ouvrage de rétention de l'opération.

❶ **Assainissement de type séparatif alternatif :**

Afin de limiter le débit des eaux pluviales à l'aval de l'opération, il est envisagé l'option de conserver celles des toitures sur les parcelles et de ne récupérer que celles des voiries. Opération d'autant plus facile que la pente du terrain naturel est très faible.

Dans ce cas, la surface active à prendre en compte ne sera plus que celle correspondant aux voies et aménagements divers (places, cheminements...).

La surface active estimée à partir du projet d'aménagement est de 16 500m² environ, y compris cette fois 50% de la RD 24 et non compris les équipements sportifs.

Afin de tenir compte des espaces libres et des équipements sportifs, 10% de la surface restante est prise en compte comme surface active complémentaire, soit 15 700m².

La surface active prise en compte pour l'ensemble de l'opération, dans le cas de la non récupération des eaux de toiture, est donc de 32 200m², arrondie à 33 000m².

Le calcul du volume de rétention, pour la période de retour de 10 ans, donne alors (pour une surface active de 3,4 ha et un débit de fuite de 35 l/s, **un volume de rétention de 766m³, arrondi à 800m³.**

❷ **Assainissement de type séparatif traditionnel**

En cas de mise en place d'un réseau séparatif avec reprise des eaux de toiture, la surface active serait nettement supérieure et estimée à 53 000 m².

La rétention nécessaire, du fait du faible débit de fuite de 35 l/s, serait de 1 390m³ arrondi à 1 400 m³ , soit près du double de la solution de type assainissement séparatif alternatif, avec conservation des eaux de toiture sur les parcelles.

De ce fait et compte tenu de la faible profondeur de l'exutoire, la surface de terrain nécessaire à l'implantation du bassin serait doublée.

Dans ce cas, il conviendrait d'envisager une diminution du nombre de logements ou l'implantation d'un bassin à l'extérieur de la ZAC en aval du fossé, avant franchissement de la RN7.

Cette implantation du bassin en dehors de la ZAC peut également être envisagée dans la solution d'assainissement séparatif alternatif avec conservation des eaux de toiture sur les parcelles, la zone de l'ancienne station d'épuration pouvant alors être traitée en espace vert.

Le choix de la solution la mieux adaptée se fera après consultation des services de la DDAF et l'élaboration d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau, en accord avec les services techniques de la commune.

Les eaux pluviales du hameau d'Orgenoy sont actuellement recueillies par le fossé situé en aval de l'opération (ru de la Mare aux Evées) et ce par le déversoir d'orage du réseau unitaire du hameau, situé à proximité de l'ancienne station d'épuration, qui en aucun cas ne sera raccordé au bassin de rétention projeté afin d'éviter le déversement, dans ce dernier, d'eaux usées même diluées.

Il est précisé que le réseau communal existant, avant rejet au fossé, est équipé d'un débourbeur-déshuileur.

Mesures compensatoires

La Loi n° 92.3 sur l'eau du 3 Janvier 1992 considère l'eau comme le « patrimoine commun de la Nation » et vise une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Ses dispositions veillent notamment à :

- la préservation des écosystèmes aquatiques,
- la protection contre toute pollution des eaux superficielles et souterraines,
- la protection de la ressource en eau.

Compte tenu de l'augmentation des quantités de rejets d'eaux pluviales et des risques de pollution des eaux, les mesures compensatoires visent à :

- ① - réguler les rejets d'eaux pluviales ;
- ② - maintenir une qualité satisfaisante des eaux.

① Gestion quantitative des eaux pluviales

Le principe général est de mettre en place un système de rétention des eaux pluviales, avant rejets dans les exutoires.

Il est envisagé de créer un bassin de rétention (de type sec) paysager associé à un espace vert, sur l'emplacement de l'ancienne station d'épuration, avec un débit de fuite raccordé au fossé existant de 35 l/s et un déversoir d'orage pour les événements pluvieux supérieurs à la période de retour de 10 ans.

1/ Dans le cas d'un assainissement séparatif alternatif : le volume total à stocker est estimé à 800m³.

2/ Dans le cas d'un assainissement séparatif traditionnel : le volume total à stocker est estimé à 1 400m³. La surface nécessaire à l'implantation du bassin de retenue sera donc doublée, ce qui devra conduire soit à diminuer le nombre de logements, soit à implanter le bassin à l'extérieur du périmètre de la ZAC, en aval du fossé.

② Gestion qualitative des eaux pluviales

Dans les deux cas, le ruissellement sur les surfaces imperméabilisées, notamment le ruissellement routier, génère des pollutions importantes (MES, hydrocarbures, huiles...) dans le milieu naturel.

C'est pourquoi, il est envisagé le traitement par séparateur-déboureur en sortie du bassin, avec un débit correspondant au débit de fuite de ce dernier (35 l/s), avant rejet au fossé existant (ru de la Mare des Evées).

La position du séparateur permet de traiter l'ensemble des eaux de l'opération pour la période de retour de 10 ans.

De plus, dans le cas d'un assainissement séparatif alternatif, sur l'ensemble de l'opération, dans la mesure du possible, il sera créé des noues d'écoulement afin de retarder au maximum l'incidence des eaux pluviales de l'opération sur le fossé existant.

Des fossés seront créés en limite est de l'opération, afin de récupérer les noues de la RD 24.

Il faut signaler que le fossé débordera, en cas d'événement pluvieux important, dans une zone non construite, située entre l'opération et la RN 7 (bassin naturel du fait de la surélévation de la RN 7).

Il est à noter également qu'une partie des eaux pluviales actuellement dirigées vers le fossé par l'intermédiaire du réseau unitaire existant sera dans la mesure du possible reprise, ce qui aura pour effet d'améliorer la qualité des eaux rejetées.

La profondeur du fossé et la topographie conduiront, afin d'éviter d'avoir un bassin trop profond (peu esthétique et dangereux), à la mise en charge des réseaux et fossés, ce qui aura pour effet d'augmenter le volume de rétention.

Partout où cela sera possible, les réseaux seront peu enterrés afin d'augmenter la garde entre les fils d'eau d'entrées au bassin et le fil d'eau du bassin.

3.3. IMPACTS SUR LES PAYSAGES ET LES EQUILIBRES ECOLOGIQUES

La Loi n°93.24 sur les paysages du 8 Janvier 1993 a pour objectif de préserver et valoriser les paysages. Outre l'instauration de directives de protection et de mise en valeur des paysages, les dispositions de la présente loi renforcent les moyens de prise en compte des paysages dans les procédures et opérations d'urbanisme.

① Impacts sur les paysages et le cadre de vie

Le site par lui même offre un paysage naturel horizontal et ouvert, dégagant des vues lointaines.

L'aménagement du secteur va, bien évidemment, modifier le paysage actuel :

- Réduction de la profondeur du site et des perspectives horizontales, à cause des futures constructions ou plantations ;
- Remplacement du paysage agricole par un paysage urbain.

Cependant, les impacts du projet sur les paysages sont à atténuer pour diverses raisons :

- le projet s'inscrit dans un site propice à l'accueil de zones urbanisées (proximité d'axes de communication, continuité avec des zones urbaines existantes...).
- les perceptions visuelles, aux abords du site, sont déjà altérées par de nombreux repères verticaux, dont les qualités paysagères et esthétiques restent limitées.

Il est important de noter que l'intégration paysagère de l'opération restera néanmoins dépendante de sa capacité à trouver une unité architecturale cohérente avec l'environnement urbain immédiat et à végétaliser le site afin d'assurer une transition progressive avec le milieu naturel environnant.

② Impacts sur la faune et la flore :

Les impacts de l'aménagement sur la faune et la flore seront minimes.

Du fait de l'exploitation anthropique des terrains (terres cultivées), l'urbanisation du site n'entraînera pas de dommages sur la flore. Seul le milieu anthropique agricole est menacé.

En ce qui concerne la faune, le constat est identique. Les quelques espèces animales rencontrées sur le site sont communes et itinérantes. L'aménagement du site ne va pas entraîner de bouleversements faunistiques.

Mesures compensatoires

L'aménageur réaffirme sa volonté d'intégrer au niveau de la planification d'ensemble le plus en amont possible son intervention sur le paysage urbain (bâti) et sur les espaces libres (espace public, végétation, jardins).

Conformément à la loi du 8 janvier 1993 sur les paysages, afin de permettre une bonne intégration paysagère de l'opération dans son environnement, plusieurs actions sont envisagées :

① **Aménagement paysager des franges de l'opération**

Le traitement paysager des franges (merlon anti-bruit planté) sera réalisé par l'aménageur, afin d'obtenir un aménagement cohérent et homogène, permettant d'atténuer l'impact visuel et acoustique depuis la RN7.

② **Aménagements paysagers à l'intérieur de l'opération, le long des voies créées :**

- Toutes les voies seront pourvues de plantations d'alignement.
- Les essences différentes seront utilisées pour personnaliser telle ou telle rue.
- Toutes les plates bandes seront engazonnées.

③ **Traitements qualitatifs et paysagers des « entrées » de l'opération et des principaux espaces publics au sein de la zone :**

Un traitement particulier et symbolique sera recherché pour marquer les entrées et « portes » de l'opération.

Parallèlement, la RD 24 et l'axe structurant de l'opération, véritable « épine dorsale » du projet, seront traités en Boulevards Urbains (grande emprise de chaussée, circulations douces, alignements d'arbres...).

Les autres voies internes seront agrémentées de plantations d'alignement.

Sur les parcelles privées, les plantations devront être conformes à un cahier des charges de prescriptions paysagères, mis au point à la demande du maître d'ouvrage par un architecte-paysagiste: l'obligation de planter et de traiter les espaces libres en espaces verts prolongeront les efforts de traitement paysager sur les espaces publics.

④ **Adaptation des caractéristiques de la construction au paysage**

L'élaboration d'un cahier des prescriptions architecturales, rédigé sous l'impulsion du Maître d'Ouvrage et de la Commune par les hommes de l'art, devra permettre d'élaborer un projet homogène et cohérent, notamment en terme d'intégration des bâtiments dans leur environnement (prescriptions sur les hauteurs, sur les matériaux, sur les couleurs...).

En effet, le succès de l'insertion dépend notamment de l'homogénéité et de la cohérence architecturales.

Toutes les demandes de permis de construire seront examinées par l'Architecte Coordonnateur afin de donner une image cohérente à l'ensemble.

3.4. IMPACTS SUR LES CIRCULATIONS

1. SITUATION ACTUELLE

La zone est bordée par deux voies : **la rue de Faronville et la RD 24**. Elles se croisent au niveau d'un carrefour à trois branches.

La RD 24 est une **voie de transit secondaire** permettant d'aller vers l'ouest et notamment la commune de Saint Sauveur sur Ecole.

La rue de Faronville joue plus un rôle de **desserte locale** (accès aux équipements publics existants).

Sur ces deux voies, le trafic est relativement dense, notamment aux **heures de pointe** (sorties d'école notamment).

Actuellement, une campagne de comptages est en cours de montage par la DDE, afin d'apprécier les trafics aux abords de la future opération. Un complément d'étude sera annexé ultérieurement (quant les résultats seront connus) au moment du dossier de réalisation.

A noter que dans la réflexion sur les circulations futures, la Municipalité souhaite que soit abordé la possibilité de réalisation d'une future déviation à Orgenoy et notamment dans le cadre des études D.V.A.

2. ESTIMATION DES TRAFICS LIES A L'OPERATION

* Génération de trafic

Pour estimer les trafics générés par l'opération, il a été pris en compte les paramètres suivants : 2 véhicules moyens par logement, soit en global environ 320 voitures supplémentaires ;

Aux heures de pointe du matin, il est nécessaire de relativiser les trafics induits par l'opération :

- Au niveau des logements, trafic réduit à 50% des véhicules potentiels, soit 160 voitures ;

Aux heures de pointe du soir, les trafics devraient être moins denses que ceux du matin (étalement dans le temps du fait des types d'occupation différents).

Toujours est il que l'urbanisation complète de la zone pourra engendrer des problèmes circulatoires au niveau de la rue de Faronville.

Mesures compensatoires

Pour y remédier, plusieurs mesures sont préconisées :

1. Au niveau des trafics automobiles :

Les piquages et carrefours sur la rue de Faronville ou la RD 24 devront être aménagés de manière à limiter les risques circulatoires (aménagements routiers sécuritaires et adaptés à l'augmentation des trafics) et à valoriser l'image des entrées de l'opération (traitement en Boulevard Urbain, avec plantations à l'alignement, du tronçon de la RD 24 concerné).

- Sur la rue de Faronville, deux accès sont envisagés

- Sur la RD 24, un seul accès est envisagé.

Un aménagement du carrefour RD 24 / rue de Faronville, afin de supprimer le « tourne à gauche » existant depuis Saint Sauveur sur Ecole et ainsi palier à d'éventuels problèmes liés à l'augmentation du trafic, est également envisagé (éventuellement sous la forme d'un giratoire). Les piquages sur la RD 24 seront limités en nombre.

2. Au niveau des « circulations douces » et des transports en commun

Un maillage cohérent et complet de circulations piétonnes est également préconisé à travers la zone, pour permettre un meilleur fonctionnement de la future opération.

Tout comme le réseau de voirie, les futurs cheminements seront connectés au réseau de chemins existants, qui bordent le site.

Dans le cadre du projet, des réflexions seront menées pour prendre en compte les transports en commun.

3.5. IMPACTS SUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

1. DANS LE DOMAINE SCOLAIRE

Programme prévisionnel :

A terme, le projet de ZAC (hypothèse haute) doit développer près de **165 logements**.

35 Collectifs (70 m² SHON moyen / logt)

20 Maisons de ville (90 m² SHON moyen / logt)

45 Maisons groupées (120 m² SHON moyen / logt)

65 Lots libres (150 m² SHON moyen / lot)

Simulation des impacts de l'opération sur la démographie communale :

	Taille moyenne / ménage	Dont enfants (moins de 20 ans)	Populations nouvelles	Dont enfants (- de 20 ans)
35 Collectifs	2,5	0,5	87	17
20 Maisons de ville	3	1	60	20
45 Maisons groupées	3,25	1,25	146	56
65 Lots libres	3,5	1,5	227	98
165 logements	3,06	1,06	520	191

L'apport potentiel de population généré par l'opération (hypothèse haute) peut être évalué à près de 520 personnes, dont 191 enfants (moins de 20 ans). Il convient de rappeler que cet apport sera « lissé » sur une durée de 3 ans.

Echelonnement prévisionnel de l'opération dans le temps :

	Emménagements 2004		Emménagements 2005	
	<i>Logements</i>	<i>Apport pop.</i>	<i>Logements</i>	<i>Apport pop.</i>
<i>Collectifs</i>	35	87	-	-
<i>Maisons de Ville</i>	20	60	-	-
<i>Mais. groupées</i>	20	65	25	81
<i>Lots libres</i>	45	157	20	70
TOTAL	120	+369	45	+151

Nombre d'enfants potentiels attendus dans l'opération, par tranche de réalisation

	Emménagements 2004		Emménagements 2005	
	<i>Logements</i>	<i>Apport pop.</i>	<i>Logements</i>	<i>Apport pop.</i>
<i>Collectifs</i>	35	17	-	-
<i>Maisons de Ville</i>	20	20	-	-
<i>Mais. groupées</i>	20	25	25	31
<i>Lots libres</i>	45	68	20	30
TOTAL	120	+130	45	+61

Répartition par classes d'âges des futurs « enfants » (simulations)

	<i>Nombre d'enfants</i>	<i>Dont 0-2 ans (15%)</i>	<i>Dont 3-6 ans (25%)</i>	<i>Dont 7-11 ans (20%)</i>	<i>Dont 12-16 ans (20%)</i>	<i>Dont 17-20 ans (20%)</i>
2004	130	20	32	26	26	26
2005	61	10	15	12	12	12
TOTAL	191	30	47	38	38	38

Les effectifs scolaires par rentrée (Orgenoy)

	Maternelle			Primaire		
	Elèves	Classes	EI./CI.	Elèves	Classes	EI./CI.
1995 / 1996	58	2	29	115	4	28,5
1996 / 1997	56	2	28	105	4	26
1997 / 1998	55	2	27,5	111	4	27,5
1998 / 1999	55	2	27,5	106	4	26,5
1999 / 2000	56	2	28	109	4	21,5
2000 / 2001	44	2	22	86	4	21,5
2001 / 2002	53 ⁽¹⁾	2	26,5	92 ⁽³⁾	4	23
2002 / 2003*	57 ⁽²⁾	2	28,5	102 ⁽⁴⁾	4	25,5

(1) dont 2 enfants du voyage

(2) dont 7 enfants du voyage

(3) dont 18 enfants du voyage

(4) dont 26 enfants du voyage

* Simulation service scolaire communal

* Pour l'école maternelle,

1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999	1999/2000	2000/2001	2001/2002	Valeur pondérée
58	56	55	55	56	44	53	54

Source : commune

* En ce qui concerne l'école primaire,

1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999	1999/2000	2000/2001	2001/2002	Valeur pondérée
115	105	111	106	109	86	92	103

Source : commune

IMPACT DE L'OPERATION SUR LES EFFECTIFS SCOLAIRES

(Dans le cas présent, il s'agit de tester les évolutions les plus probables et non des perspectives quasi – certaines).

La base de notre travail, pour estimer l'incidence de l'opération sur les effectifs scolaires, s'appuie sur une valeur pondérée de **54 enfants inscrits en maternelle annuellement** (moyenne des effectifs sur 7 années scolaires) et de **103 enfants inscrits en primaire annuellement**.

	Estimation des nouveaux enfants scolarisés		Simulation des effectifs scolaires prévisionnels	
	Maternelle (-25% / an)	Primaire (-20% / an)	Maternelle (capacité)	Primaire (capacité)
2004	+24	+21	78 (-18)	124 (-16)
2005	+11	+10	89 (-29)	134 (-26)

A la vue de ces chiffres, on s'aperçoit que les capacités des écoles maternelles et primaires ne suffiraient plus pour satisfaire les futures demandes induites par l'opération, notamment à partir de la rentrée 2004-2005. L'ouverture d'au moins deux classes (1 en maternelle et 1 en primaire) est à étudier d'ici 2004.

2. DANS LE DOMAINE SPORTIF :

La commune est dotée d'un niveau d'équipements sportifs qui ne répond plus aux attentes de la population.

L'apport de population lié à la ZAC devrait accélérer les besoins en terme de nouveaux équipements sportifs.

3. DANS LE DOMAINE DES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE

L'arrivée de nouveaux habitants va engendrer également des besoins en terme d'équipements associatifs et/ou de proximité (salles associatives, culturelles et foyer des jeunes), dans le hameau d'Orgenoy.

10000
2000000

Rats
- Acg

Salle assoc. 10000
9000000

3.6. IMPACTS SUR LA QUALITE DE VIE ET LA SANTE

- Le bruit

Les sources de bruit sont diverses, mais les principales sont associées aux transports, au bruit de voisinage et aux activités industrielles. Dans le cas présent, seules les deux premières sources concernent le projet.

Le site doit accueillir des logements, dont les sources sonores restent peu importantes.

Seules une augmentation du trafic risque de produire de nouvelles sources de bruit, occasionnelles et surtout limitées.

- Les pollutions atmosphériques

Les pollutions de l'air résultent de la concentration de substances polluantes (poussières, gaz et vapeurs toxiques). Les principales sources de ces émissions polluantes sont les entreprises ou industries (fumées noires, NO₂, SO₂, benzène), ainsi que le trafic automobile (CO₂, ozone, plomb).

Le site ne devant accueillir que des logements, seul le trafic de véhicules, à certaines heures de pointe, peut être source ponctuellement de pollutions par gaz d'échappement.

- Les déchets

L'élimination des déchets doit également être prévue dans la zone.

Cette collecte dans la future zone d'habitat aura pour conséquence une augmentation des quantités de déchets à traiter.

Les modifications et adaptations du dispositif d'élimination des déchets, liées au projet, devront être compatibles avec le Plan Départemental d'élimination des déchets.

Mesures compensatoires

Afin de mener une politique de prévention contre d'éventuelles pollutions sonore et atmosphérique, il est envisagé, conformément à la loi n°92.1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le Bruit et la loi sur l'air n°96.1236 du 30 Décembre 1996, de promouvoir les « circulations douces » et les transports en commun dans la zone, et de créer un merlon anti bruit sur les franges de l'opération.

1. Un réseau de « circulations douces » liera la zone aux différents cheminements environnants, déjà existants.
2. Un prolongement des réseaux de transports en commun (bus), par l'aménagement d'arrêts de bus notamment ou l'installation de signalétique adaptée à leur parcours, sera facilité.

3.7. IMPACTS LIES AU CHANTIER

La réalisation des travaux implique la circulation et l'utilisation d'engins et de véhicules lourds, l'apport importants de matériaux bruts...

Elle induit donc un certain nombre de gênes temporaires. L'information des ouvriers et l'organisation du déroulement des travaux permet d'atténuer ces nuisances, d'éviter les erreurs imparables et irréversibles et de gérer l'économie du chantier.

- Les accès

Les accès principaux à la zone se feront depuis la Rue de Faronville et la RD 24.

Durant la durée du chantier, le trafic automobile pourrait être légèrement perturbé sur ces axes : la circulation sera ralentie et les risques d'accidents accentués en raison des entrées et sorties des différents engins de chantier.

- L'entrepôt de matériaux

La réalisation des voies et des réseaux divers, les travaux de nivellement, la construction des bâtiments exigent le stockage de matériaux lourds sur le terrain.

Ces entrepôts influent sur la nature et la qualité des sols. En effet, un stockage prolongé peut entraîner, d'une part, le compactage des sols et leur imperméabilisation et d'autre part, la dispersion de matériaux polluants (chaux, huiles...) qui modifient la nature pédologique des sols.

- Les pollutions diverses

Les engins de chantier et les matériaux de constructions génèrent des substances polluantes susceptibles de s'infiltrer dans les sols. De plus, les pollutions atmosphériques sont accentuées

durant cette période du fait des nombreuses poussières et matières en suspension dans l'air dues aux transports des matériaux (sables, ciment, terre...).

Afin de minimiser les conséquences du chantier d'aménagement de l'opération, un cahier des charges destiné aux entreprises intervenant sur le chantier sera rédigé. Ce document aura pour but de préciser les précautions à prendre.

L'organisation et la planification précises des travaux sont des conditions essentielles au bon déroulement du chantier.

Elles permettent notamment d'éviter certains dysfonctionnements et de limiter certaines nuisances : retards d'exécution, enchaînements incohérents des travaux, prolongement et accentuation des impacts du chantier.

Ainsi, l'ensemble des travaux devra faire l'objet d'un programme avec échéancier rigoureux : chaque tâche doit être définie dans sa nature, sa durée, ses besoins et conditions de réalisation...

Afin de limiter les impacts des travaux, un cahier des charges pourra être imposé aux constructeurs et aux personnes responsables des suivi et contrôle des travaux.

Ce cahier des charges définira entre autre :

- les responsabilités de chacun dans le déroulement des travaux
- certaines règles à respecter pour la réalisation des travaux.

Parmi ces règles,

- on organisera les accès et facilitera les circulations temporaires de poids lourds et engins de chantier. Les accès aux chantiers se feront de préférence sur les voies existantes.

- on imposera des conditions de stockage des matériaux : bâches pour éviter les pollutions des sols, stockage non prolongé pour éviter le compactage des sols...
- on définira les horaires de chantier à respecter pour éviter les nuisances sonores excessives

Le bon déroulement du chantier repose sur une bonne coordination des travaux et sur un suivi rigoureux. Un cahier des charges définira l'ensemble des règles à respecter par les entrepreneurs lors des travaux.

SYNTHESE DES IMPACTS DU PROJET

	NATURE DE L'IMPACT	COTATION	EFFET
1. Sols et sous-sols	- Adaptations du sol.	++	direct
2. Gestion des eaux	- Imperméabilisation de la surface de la zone. - Augmentation des volumes d'eaux ruisselées. - Risques de pollution des eaux.	++ ++ +	direct direct indirect
3. Paysages et cadre de vie	- Transformation de l'aspect du site.	++	direct
4. Faune et flore	- Disparition des cultures. - Disparition faune et flore sur le site.	++ +	direct direct
5. Circulations	- Impacts sur les carrefours et voies existants.	+	direct
6. Equipements publics	- Impacts limités sur les équipements scolaires et de proximité	+	direct
7. Qualité de vie et santé	- Bruit : augmentation sensible des niveaux sonores le long des voies. - Pollutions atmosphériques, liées aux circulations.	+ +	indirect indirect
8. Chantier	- Accès des engins. - Stockage des matériaux.	+ +	

Impact**0 : nul****+ : moyen****++ : fort.**

ESTIMATION DES DEPENSES

En l'état actuel des études, le montant estimatif des coûts techniques reste indicatif.

Réalisations	Prix estimés
Aménagement du traitement des eaux pluviales	380 K€
Plan et traitements paysagers	275 K€
Prise en compte des « circulations douces » (chemins piétonniers)	180 K€
Dédommagement des pertes d'exploitation (baux ruraux)	100 K€
Rédaction d'un cahier des charges d'entreprises	9 K€
TOTAL	944 K€

SYNTHESE DES MESURES COMPENSATOIRES

HYDROLOGIE	<p>Mesures quantitatives</p> <ul style="list-style-type: none"> • mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales, conforme aux dispositions législatives. • création de réseaux et d'un bassin de rétention. <p>Mesures qualitatives</p> <ul style="list-style-type: none"> • le bassin de retenue permettra la décantation des eaux ruisselées • installation d'un déboureur-séparateur en aval du réseau E.P. de la ZAC. • système de surveillance des infiltrations et des différents équipements du réseau
PAYSAGE	<p>Traitement paysager des principaux espaces publics</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plantations d'alignement le long des voies • Aménagement paysager des carrefours, des entrées de l'opération et des places • Cahier des charges paysagères pour les parcelles privatives <p>Aménagements paysagers des franges de l'opération</p> <p>Maîtrise des ambiances architecturales : cahier des charges instaurant des prescriptions architecturales et paysagères aux constructeurs.</p>
LE CADRE DE VIE	<p>Les pollutions atmosphériques</p> <p><i>Politique préventive de mise en place de réseaux de transports en commun et d'espaces verts</i></p> <p>La Sécurité</p> <ul style="list-style-type: none"> • aménagement adapté des « portes » de l'opération. • aménagement d'un réseau de cheminements piétonniers, en continuité des réseaux existants. <p>Les équipements publics</p> <p><i>Participation de l'aménageur à la politique d'équipement communale</i></p>

Partie 5 :

RESUME NON TECHNIQUE

A n a l y s e d u s i t e

Couvrant environ 18 hectares, le site se trouve sur le plateau agricole de Boissise.

Hormis un stade et les services techniques municipaux, le site est, pour l'essentiel, couvert d'espaces naturels.

Le site se trouve à proximité du centre d'Orgenoy, dans le prolongement du tissu urbain existant.

Le site est facilement accessible depuis la Rue de Faronville et la RD 24. La proximité de la RN7 améliore encore la desserte du secteur.

Du fait de la proximité immédiate des zones urbanisées, les intérêts faunistiques et floristiques du site restent très limités (espèces végétales et animales communes) l'aménagement du secteur pose peu de contraintes au regard du cadre de vie des populations locales.

C h o i x d u p r o j e t

Conformément aux prescriptions du Schéma Directeur Local de la Région Ile de France, le projet doit permettre de développer un programme mixte, tant au niveau de la typologie des logements (petit collectif, maison de ville, pavillon, lot libre...) que de celui du financement (Prêts conventionnés, financements libres, Prêts Locatif Aidé...). Cette mixité de l'habitat doit permettre de satisfaire les différentes catégories sociales, désireuses d'habiter à Boissise.

*Le projet doit permettre la réalisation d'environ **145 à 165 logements**, répartis comme suit :*

- **60 à 65 maisons individuelles isolées** (parcelle de 800m² minimum) ;*
- **40 à 45 maisons individuelles groupées** (parcelle de 350 à 400m² environ) ;*
- **20 logements collectifs intermédiaires** (grosses maisons pluri-familiales ou maisons individuelles accolées, locatif ou accession) ;*
- **25 à 35 logements collectifs** (R+1+Combles maximum, en locatif).*

La localisation du projet se prête bien à l'implantation d'une opération d'habitat : en effet, celui-ci bénéficie d'une bonne desserte, du fait de la proximité de la RN7, et .il s'inscrit dans la continuité des zones urbaines existantes.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les éléments en place (infrastructures routières, réseaux, habitations) et tend à intégrer au mieux le projet dans son environnement.

E f f e t s d u p r o j e t

Le projet modifie l'environnement physique du site, ainsi que l'environnement socio-économique de la commune.

Notamment, il entraîne :

- *la transformation de l'aspect général d'un site naturel au profit d'une urbanisation maîtrisée en continuité des zones urbanisées existantes.*
- *l'imperméabilisation de 35 % de la surface du site, ayant pour conséquence l'augmentation des volumes d'eaux ruisselées.*
- *une augmentation limitée des trafics sur les voies limitrophes.*

M e s u r e s c o m p e n s a t o i r e s

Le parti d'aménagement veille à intégrer au mieux le projet dans son environnement. S'appuyant sur les éléments existants, il s'attache à :

- **Garantir une certaine qualité et fonctionnalité des aménagements, grâce à :**
 - *un traitement végétal des espaces publics et privés.*
 - *la protection et l'aménager paysager des franges de l'opération.*

- la cohérence et l'harmonie des bâtiments : certaines règles, se rapportant aux formes, matériaux, colorations ou aux implantations des bâtiments, seront imposées.

- l'aménagement de réseaux piétonniers.

- **Réduire les nuisances, grâce à :**

- une conception sécuritaire des intersections et un bon dimensionnement des voies de circulation.

- l'installation d'un système de collecte et d'épuration des eaux ruisselant en surface, garant du bon écoulement des eaux en cas de fortes pluies et empêchant la dispersion d'eaux polluées dans les milieux naturels.

- à la participation de l'aménageur au développement des équipements communaux.

Partie 6 :
METHODES
D'ÉVALUATION DES
EFFETS DU PROJET

Le projet a fait l'objet d'une large réflexion communale en amont, réunissant le maître d'ouvrage, les services municipaux, des partenaires spécialisés (architecte-urbaniste, associations diverses, etc.).

Cette longue réflexion a permis d'arrêter les principales caractéristiques du projet et d'en apprécier la faisabilité technique, environnementale et financière.

L'Etude d'Impact vient affiner le projet, grâce à des études complémentaires et spécifiques quant aux effets directs et indirects du projet sur son environnement physique, économique et social.

La complexité des disciplines regroupées dans une Etude d'Impact, nécessite de faire appel à certains spécialistes, qui couvrent les secteurs périphériques, pour réaliser des études approfondies dans leur compétence.

De plus, un travail permanent d'échange entre élus, services administratifs, organismes consultatifs, riverains, aménageurs et urbanistes permet de donner le maximum de sensibilité à l'étude.

Dans le cadre du décret n°93.245 du 25 Février 1993, relatif aux études d'impact et au champ d'application des Enquêtes publiques, cette sixième partie, relative aux méthodes utilisées lors de l'évaluation des impacts du projet, permet d'éclairer le public, les services instructeurs et les décideurs sur la rigueur et la validité des démarches suivies lors de l'établissement de l'Etude d'Impact.

Notamment, cet exposé mentionne :

- les spécialistes, auteurs de cette étude,*
- les documents ou références bibliographiques et organismes consultés,*
- la démarche d'analyse.*

1 - Les auteurs de l'Etude d'Impact

1. ETUDES GENERALES

Agence SIAM

Agence d'Urbanisme

1 place de Chevy

91190 GIF-SUR-YVETTE

Tél : 01.60.12.69.00.

Fax : 01.60.12.67.00.

2. ETUDES ET EXPERTISES TECHNIQUES

Agence LARUE – Paysagiste

Cabinet COLLET – BET VRD

BET GRIF – Dossier Loi sur l'eau

2 - Méthodes d'évaluation

a - Effets sur les équilibres socio-démographiques

Documents consultés : (Liste non exhaustive) :

- Recensements INSEE RGP 1999
- Recensement Général Agricole 1988
- Fichier SICLONE de la DDE (production de logements)
- Fichier G.A.R.P. (fichier des entreprises privées)
- Données budgétaires communales

Démarche d'analyse :

A partir des diverses données ci dessus, des perspectives d'évolution et de développement ont été définies.

b - Effets sur les sites et paysages

Organismes ou documents consultés (Liste non exhaustive)

- Bureau des recherches géologiques et minières
- Institut National Géographique (Topographie)
- Direction Régionale de l'Environnement et Muséum d'Histoire Naturelle (Faune et Flore et zones naturelles protégées)
- Direction Départementale de l'Agriculture et des Forêts (Espaces agricoles et Forestiers)
- Direction Départementale de l'Equipeement
- Recensement des Sites et Monuments Historiques
- Plan d'Occupation des Sols

Démarche d'analyse :

A partir des données recueillies auprès des services spécialisés, un travail en collaboration avec des architectes, des paysagistes et écologues a permis prévoir la meilleure intégration possible du projet dans son environnement physique.

Des coupes et des simulations d'intégration paysagères ont permis d'adapter le parti d'aménagement et de prévoir les mesures paysagères nécessaires ou règles de constructions à respecter.

c - Effets sur les circulations et le trafic

Documents consultés :

- Comptages routiers de la DDE
- Plan et fréquentation des transports en communs

Démarche d'analyse :

d - Effets sur les réseaux et l'hydrologie

Documents consultés (Liste non exhaustive) :

- Données climatiques de Météo France
- Plan d'Occupation des Sols
- Concessionnaires communaux

Démarche d'analyse :

Les besoins de stockage et de traitement des eaux pluviales ont été estimés, à partir des données pluviométriques et de simulations informatiques de pluie.

Le dimensionnement des réseaux divers a fait l'objet d'une étude réalisée par le BET COLLET., et du nombre de branchements théoriques et des capacités nécessaires pour les autres dessertes (électricité, gaz, eaux usées, etc.).

Département de Seine et Marne
**Commune de
BOISSISE-LE-ROI**



**Zone d'Aménagement Concertée
ORGENOY EST**

DOSSIER DE CREATION

document émis le: 21 novembre 2002

**II - 3 - Programme global de
construction**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du...*20.11.02*.....créant la ZAC d'Orgenoy-Est

II-3

Aménageurs :

GEOTERRE
aménagement foncier

9, rue du Docteur Limoge
77310 BOISSISE LE ROI
Tél: 01 64 89 53 50
Fax: 01 64 89 53 51

TAM
terres à maisons

3, rue Augereau
77000 Melun
Tél: 01 64 79 74 59
Fax: 01 64 79 74 58

Didier LARUE
Architecte Paysagiste
2, rue Bodin
69001 Lyon
Tél: 04 78 39 09 66
Fax: 04 78 39 73 38

Agence SIAM
Agence d'Urbanisme
11 place de Chevry
91190 GIF SUR YVETTE
Tél: 01 60 12 69 00
Fax: 01 60 12 67 00

CABINET COLLET
BET
18bis, av. Jean Jaurès
93221 GAGNY Cedex
Tél: 01 43 81 90 20
Fax: 01 43 81 02 50

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE de BOISSISE LE ROI

ZAC d'ORGENOY EST

LE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

La zone d'Aménagement Concertée d'Orgenoy-Est prévoit la réalisation de:

Un programme d'habitations de qualité comprenant une typologie variée :

- 60 à 65 maisons individuelles isolées,
- 40 à 45 maisons individuelles groupées,
- 20 logements collectifs intermédiaires (grosses maisons pluri-familiales ou maisons en bandes, locatif ou accession)
- 25 à 35 petits logements collectifs (R+1 maxi, locatif ou accession)

Soit un total de **145 à 165 logements**

Pour un SHON totale indicative de 25000m2

Un emplacement réservé pour un équipement sportif (plaine de sports).

Un traitement qualitatif et sécuritaire des dessertes de la zone (et notamment RD24 et rue de Faronville)

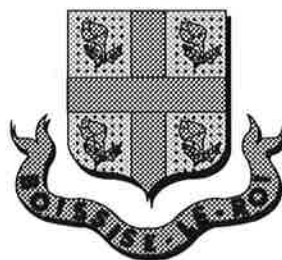
Un traitement paysager et qualitatif des abords de l'opération (zone de transition entre les espaces à urbaniser et la zone agricole)

Un maillage systématique reliant le quartier au réseau viaire du hameau, tant pour les circulations automobiles que pour les liaisons douces (piéton, vélo)

Le programme prévoit donc un nombre de logements variable de **145 à 165 logements** suivant la répartition définitive à intervenir dans le cadre du dossier de réalisation.

Dans le cadre de l'étude d'impact, c'est l'option quantitative la plus importante qui est prise en compte afin de ne pas minimiser l'impact du projet.

Département de Seine et Marne
**Commune de
BOISSISE-LE-ROI**



**Zone d'Aménagement Concertée
ORGENOY EST**

DOSSIER DE CREATION

document émis le: 21 novembre 2002

II - 4 - Mode de réalisation choisi

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du.....26/11/2002.....créant la ZAC d'Orgenoy-Est

II-4

Aménageurs :

GEOTERRE
aménagement foncier

9, rue du Docteur Limoge
77310 BOISSISE LE ROI
Tél: 01 64 89 53 50
Fax: 01 64 89 53 51

TAM
terres à maisons

3, rue Augereau
77000 Melun
Tél: 01 64 79 74 59
Fax: 01 64 79 74 58

Didier LARUE
Architecte Paysagiste
2, rue Bodin
69001 Lyon
Tél: 04 78 39 09 66
Fax: 04 78 39 73 38

Agence SIAM
Agence d'Urbanisme
11 place de Chevry
91190 GIF SUR YVETTE
Tél: 01 60 12 69 00
Fax: 01 60 12 67 00

CABINET COLLET
BET
18bis, av. Jean Jaurès
93221 GAGNY Cedex
Tél: 01 43 81 90 20
Fax: 01 43 81 02 50

**DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
COMMUNE de BOISSISE LE ROI
ZAC d'ORGENOY EST**

MODE DE REALISATION

Mode de réalisation choisi :

L'article R 311.6 du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi Solidarité Renouvellement Urbain de décembre 2000, prévoit plusieurs modes de réalisation possibles d'une Zone d'Aménagement Concertée.

La commune de Boissise-le-Roi décide de confier l'aménagement et l'équipement de la ZAC d'Orgenoy-Est à un aménageur privé selon les stipulations d'une convention à passer entre la commune et cet aménageur.

Les sociétés pressenties en qualité d'Aménageurs associés de la ZAC sont les sociétés :

GEOTERRE,
9, rue du Docteur Limoge
77310 Boissise-le-Roi,
&
LES TERRES A MAISONS
3, rue Augereau
77000 Melun

avec lesquelles, sera signée la dite convention d'aménagement.

Département de Seine et Marne
**Commune de
BOISSISE-LE-ROI**



**Zone d'Aménagement Concertée
ORGENOY EST**

DOSSIER DE CREATION

document émis le: 21 novembre 2002

**II - 5 - Régime financier applicable
à la zone.**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 20.12.02.....créant la ZAC d'Orgenoy-Est

II-5

Aménageurs :

GEOTERRE
aménagement foncier

9, rue du Docteur Limoge
77310 BOISSISE LE ROI
Tél: 01 64 89 53 50
Fax: 01 64 89 53 51

TAM
terres à maisons

3, rue Augereau
77000 Melun
Tél: 01 64 79 74 59
Fax: 01 64 79 74 58

Didier LARUE
Architecte Paysagiste
2, rue Bodin
69001 Lyon
Tél: 04 78 39 09 66
Fax: 04 78 39 73 38

Agence SIAM
Agence d'Urbanisme
11 place de Chevry
91190 GIF SUR YVETTE
Tél: 01 60 12 69 00
Fax: 01 60 12 67 00

CABINET COLLET
BET
18bis, av. Jean Jaurès
93221 GAGNY Cedex
Tél: 01 43 81 90 20
Fax: 01 43 81 02 50

**DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
COMMUNE de BOISSISE LE ROI
ZAC d'ORGENOY EST**

REGIME FINANCIER APPLICABLE A LA ZONE

Il sera mis à la charge de l'Aménageur le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

En conséquence, la ZAC sera exclue du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement (TLE), en application, notamment de l'article 1585 C du Code général des impôts.

Département de Seine et Marne
**Commune de
BOISSISE-LE-ROI**



**Zone d'Aménagement Concertée
ORGENOY EST**

DOSSIER DE CREATION

document émis le: 21 novembre 2002

II - 6 - Documents d'urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du.....25/02/02.....créant la ZAC d'Orgenoy-Est

II-6

Aménageurs :

GEOTERRE
aménagement foncier

9, rue du Docteur Limoge
77310 BOISSISE LE ROI
Tél: 01 64 89 53 50
Fax: 01 64 89 53 51

TAM
terres à maisons

3, rue Augereau
77000 Melun
Tél: 01 64 79 74 59
Fax: 01 64 79 74 58

Didier LARUE
Architecte Paysagiste
2, rue Bodin
69001 Lyon
Tél: 04 78 39 09 66
Fax: 04 78 39 73 38

Agence SIAM
Agence d'Urbanisme
11 place de Chevry
91190 GIF SUR YVETTE
Tél: 01 60 12 69 00
Fax: 01 60 12 67 00

CABINET COLLET
BET
18bis, av. Jean Jaurès
93221 GAGNY Cedex
Tél: 01 43 81 90 20
Fax: 01 43 81 02 50

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
COMMUNE de BOISSISE LE ROI
ZAC d'ORGENOY EST

DOCUMENTS D'URBANISME

Le périmètre de la ZAC s'inscrit en zone INA et UBb du plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Boissise-le-Roi (approuvé le 27 février 2001).

Les règles applicables à ces zones serviront de cadre à l'urbanisation projetée, et l'emplacement réservé pour équipement sportif (ER2) spécifié dans ce même document sera respecté.

Cf. Plan d'Occupation des Sols de la commune de Boissise-le-Roi du 27 février 2001.

Département de Seine-et-Marne

Commune de
BOISSISE-LE-ROI



Zone d'Aménagement Concertée
ORGENOY - EST

DOSSIER DE CREATION

document émis le : 19 novembre 2002

III - 1 - Plan de Situation 1/7500

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du...*le 12/11/02*...créant la ZAC d'Orgenoy-Est

III-1

Aménageurs :

GEOTERRE
aménagement foncier

9, rue du Docteur Limoge
77310 BOISSISE-LE-ROI
Tél: 01 64 89 53 50
Fax: 01 64 89 53 51

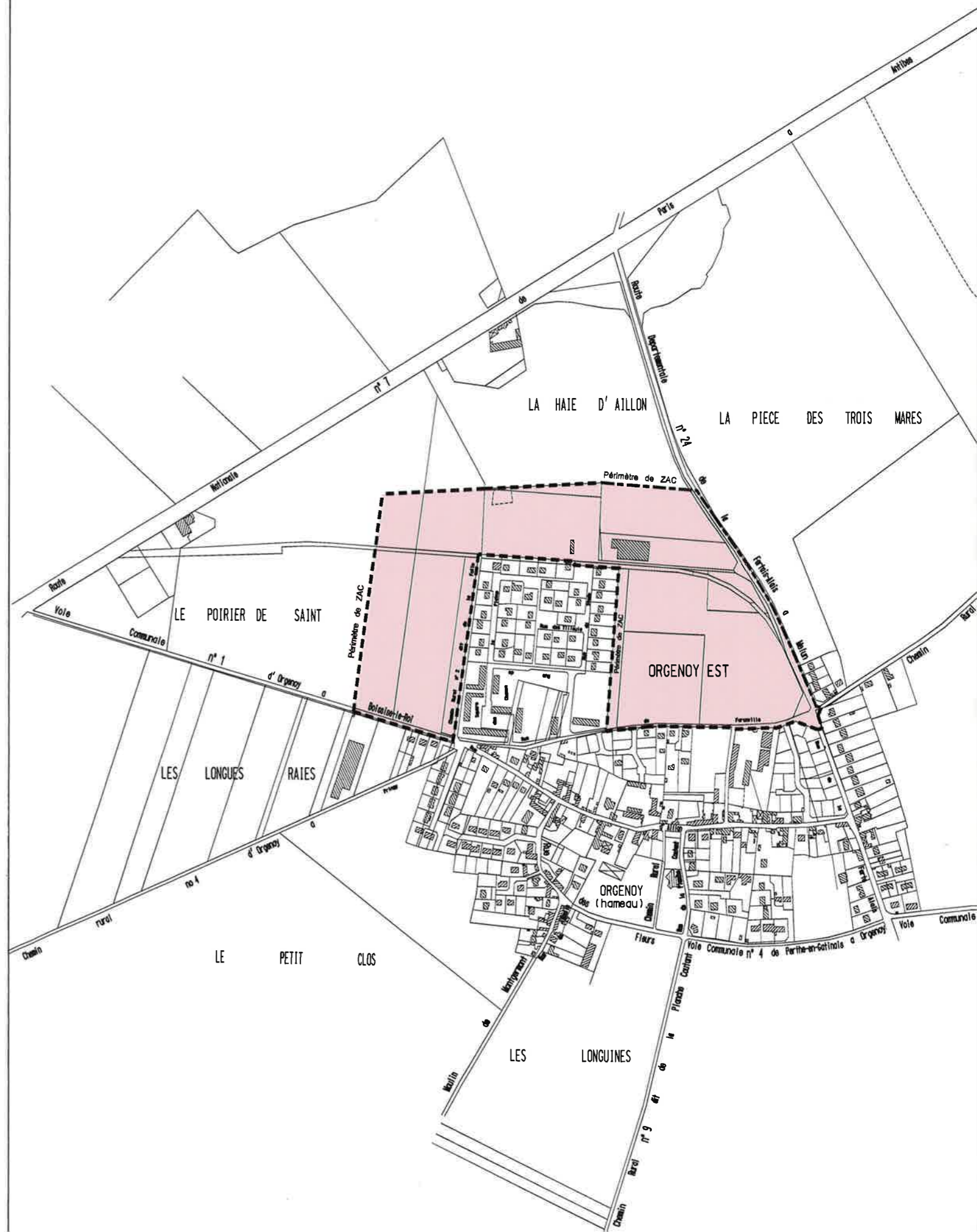
TAM
terres à maisons

3, rue Augereau
77000 MELUN
Tél: 01 64 79 74 59
Fax: 01 64 79 74 58

Didier LARUE
Architecte Paysagiste
2, rue Bodin
69001 LYON
Tél: 04 78 39 09 66
Fax: 04 78 39 73 38

Agence SIAM
Agence d'Urbanisme
11 place de Chevry
91190 GIF-SUR-YVETTE
Tél: 01 60 12 69 00
Fax: 01 60 12 67 00

CABINET COLLET
Géomètre - BET V.R.D.
18bis, avenue Jean Jaurès
93221 GAGNY Cedex
Tél: 01 43 81 90 20
Fax: 01 43 81 02 50



Département de Seine-et-Marne

Commune de
BOISSISE-LE-ROI



Zone d'Aménagement Concertée
ORGENOY - EST

DOSSIER DE CREATION

document émis le : 19 novembre 2002

III - 2 - Plan Périométral 1/2000

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du...20/12/02...créant la ZAC d'Orgenoy-Est

III-2

Aménageurs :

GEOTERRE
aménagement foncier

9, rue du Docteur Limoge
77310 BOISSISE-LE-ROI
Tél: 01 64 89 53 50
Fax: 01 64 89 53 51

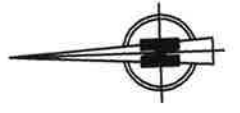
TAM
terres à maisons

3, rue Augereau
77000 MELUN
Tél: 01 64 79 74 59
Fax: 01 64 79 74 58

Didier LARUE
Architecte Paysagiste
2, rue Bodin
69001 LYON
Tél: 04 78 39 09 66
Fax: 04 78 39 73 38

Agence SIAM
Agence d'Urbanisme
11 place de Chevry
91190 GIF-SUR-YVETTE
Tél: 01 60 12 69 00
Fax: 01 60 12 67 00

CABINET COLLET
Géomètre - BET V.R.D.
18bis, av. Jean Jaurès
93221 GAGNY Cedex
Tél: 01 43 81 90 20
Fax: 01 43 81 02 50



Périmètre de ZAC

Route départementale No 24 de la Ferte-Alois à Melun

Périmètre de ZAC

Périmètre de ZAC

ORGENOY EST

YB 135p

YB 136p

YB 36

YB 105

YB 146p

YB 138p

YB 139

YB 25

YB 101

YB 35

DP

YB 93

YB 18

YB 94

YB 37

YB 19

YB 38

YB 95

YB 133p

YB 134

YB 111

YB 109

de

la

dit

n° 2

Chemin Rural

de

la

Folie

Plaine

du

Stade

Rue des Tilleuls

Rue

de

Chenes

des

Rue

YB 7

YB 110

de

Faronville

YB 521

DP

Voie Communale d'Orgenoy Boissise

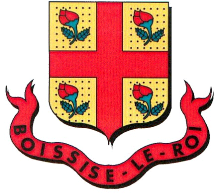
No 1 a le - Roi

Pringy

Rue

Rue

de



COMMUNE DE BOISSISE-LE-ROI



ZAC ORGENOY EST

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC - MODIFICATIF



les hauts
d'Aillon



le domaine
de Faronville



LES TERRES A MAISONS
3, rue Augereau
77 000 MELUN

GEOTERRE
7 bis, rue des Sesçois
77 590 BOIS-LE-ROI



Table des matières

Préambule	2
A. Historique du projet	2
B. Localisation du site et périmètre de la ZAC.....	3
C. Les procédures et démarches structurantes.....	4
1. L'équipe de projet	4
2. Les procédures engagées	4
3. Le contexte foncier	6
II. Les principaux partis d'aménagement	7
A. Le parti d'aménagement	7
B. La trame viaire et douce.....	9
C. Les ambiances paysagères	10
D. La gestion des eaux pluviales	21
III. Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone.....	24
A. Les voiries de circulation diverses	24
B. Les espaces paysagers	24
C. L'assainissement.....	25
D. L'eau potable et la défense incendie.....	26
E. Les télécommunications.....	27
F. L'électricité et gaz.....	27
G. L'éclairage public.....	27
H. Les déchets	28
I. La réserve foncière destinée à des équipements publics	28
J. Le parking des équipements publics et clôture.....	30
A. Les équipements de superstructure.....	30
B. Le financement et la réalisation des équipements	31
IV. Le programme global des constructions à réaliser dans la zone	32
A. Les typologies de logement envisagées	32
B. Le programme global.....	33
C. Le phasage.....	35
V. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.....	37
A. Bilan et plan de trésorerie.....	37

PREAMBULE

A. Historique du projet

Dans l'objectif de réaliser un projet urbain à vocation principale d'habitat, la commune de Boissise-le-Roi a initié l'étude d'un schéma d'aménagement sur le hameau d'Orgenoy situé au Sud du territoire communal. Le site d'étude s'étend sur une surface d'environ 18 hectares. Ce secteur est initialement identifié comme site à urbaniser au sein du Plan d'Occupation des Sols, révisé en février 2001, et devenu caduc dans l'attente de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme fin 2018.

Suite à une consultation publique initiée par la commune, le groupement composé des sociétés Geoterre et Les Terres à Maisons (TAM) a été retenu pour engager les études préalables à l'aménagement du secteur par délibération du 20 décembre 2001. Cette première étape a permis de définir les contours de ce projet d'aménagement. Ainsi, le dossier de création de ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 février 2003.

Par délibérations du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2005, ce dernier a approuvé le dossier de réalisation de ZAC de l'opération ainsi que la convention privée d'aménagement entre l'aménageur et la commune.

Toutefois, suite à l'action en justice de plusieurs propriétaires fonciers, l'opération a pris un retard considérable. Le contentieux a pris fin par décision du Conseil d'Etat du 26 juillet 2011 qui a prononcé l'annulation du jugement.

Courant 2016, le préfet de Seine et Marne a fait injonction par courrier du 14 octobre 2016 d'un constat de carence en logements sociaux sur le territoire communal de Boissise-le-Roi et a mis en demeure la commune de relancer l'opération de ZAC.

Au regard de ces différents évènements, la commune et l'aménageur se sont accordés sur les conditions de redémarrage de l'opération. Le programme de l'opération a dû être revu tout en conservant un périmètre de ZAC similaire et les mêmes équilibres financiers. Ainsi, le Conseil Municipal a confirmé son ambition et l'impérieuse nécessité de réaliser cette opération par l'approbation d'une décision de poursuivre en date du 20 janvier 2017.

Depuis cette décision, l'aménageur a initié le processus de définition de l'opération avec pour objectif l'actualisation du dossier de réalisation de ZAC courant 2018 et un début de réalisation de la tranche 1 cette même année.

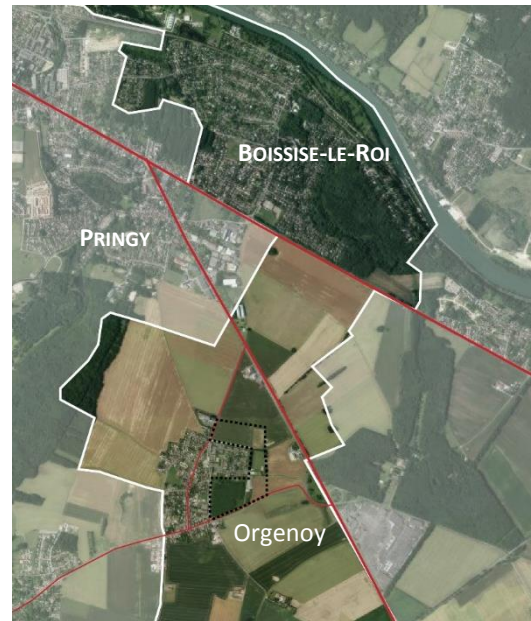
Vue du site de projet depuis le Nord v



B. Localisation du site et périmètre de la ZAC

Les terrains dédiés à l'aménagement de la ZAC d'Orgenoy se situent en continuité du tissu urbain du hameau d'Orgenoy, en continuité sud et est des espaces déjà urbanisés. Ce site est délimité à l'Ouest par les rues d'Aillon et de Faronville, au sud par la RD 24, au nord et à l'Est, par des exploitations agricoles.

Le périmètre de ZAC est inchangé depuis la création de ZAC de 2003 avec une surface d'environ 18 hectares. Le secteur comprend aujourd'hui des équipements publics déjà réalisés par la commune (deux terrains de foot avec une tribune et des locaux ainsi que des terrains de pétanque), une réserve foncière communale, des surfaces agricoles en exploitation, des espaces en friche qui se sont développés, les ateliers techniques de la commune ainsi qu'une pompe de refoulement).



Périmètre de la ZAC v



C. Les procédures et démarches structurantes

1. L'équipe de projet

Pour définir les grandes lignes du projet, l'aménageur s'est adjoint des services d'une équipe pluridisciplinaire composée de :

- D'un assistant à maîtrise d'ouvrage, Expertise Urbaine, qui l'accompagne tout au long de la réalisation du projet et ce jusqu'à sa réalisation ;
- D'une équipe de maîtrise d'œuvre composée d'Atelier LD (architecture, paysage, urbanisme et hydraulique) et de Geoinfra (voirie et réseaux divers) ;
- D'un architecte-coordonateur, mission également réalisée par l'Atelier LD ;
- De techniciens en environnement avec le groupement VIZEA (étude d'impact et étude sur le potentiel de développement en énergie renouvelable), ARP Astrance (zone humide et relevés faune-flore).

Cette équipe a pour objectif de formaliser, avec la ville, un projet d'aménagement qui s'intègre au mieux dans son environnement urbain et naturel pour créer un cadre de vie de qualité aux habitants actuels et futurs.

2. Les procédures engagées

Au regard des actions en justice et du constat de carence de la commune, le programme de la ZAC a été revu passant ainsi de 153 à environ 292 logements dont 50% de logements sociaux, à périmètre de ZAC constant et équilibre financier similaire. C'est pourquoi, l'opération fait l'objet :

- D'une actualisation de l'étude d'impact afin de prendre en compte cette évolution. Cela permet par la même occasion d'intégrer les nouvelles réglementations environnementales au projet. L'étude d'impact a été déposée le 8 avril 2018. Un avis de l'Autorité Environnementale a été reçu le 8 juin 2018 et mise à disposition du 3 juillet au 2 août 2018. L'étude d'impact ainsi que l'avis sont annexés au présent document.
- D'une phase de concertation complémentaire qui s'est déroulée sous la forme d'une permanence en mairie avec une exposition et la présence de l'aménageur pour répondre aux interrogations des visiteurs. Les habitants ont pu être informés de cet événement par la presse locale.
- Du présent dossier de réalisation de ZAC modificatif qui vient en lieu et place de celui de 2005.

Une partie du site du projet est située dans l'enveloppe « classe 3 » des zones humides ou potentiellement humides recensées et cartographiées par la DRIEE Ile-de-France, conformément à l'arrêté du 24 juin 2008. 15 sondages pédologiques ont été réalisés le 30 août 2017 ainsi que 2 passages ont été réalisés pour l'inventaire de la flore et des habitats sur l'aire d'étude.

Seules 3 espèces végétales qui sont caractéristiques des zones humides ont été identifiées sur le site. Toutefois, leur très faible pourcentage de recouvrement au sein des habitats ne permet pas de considérer les habitats comme caractéristiques de zones humides. Aucun habitat caractéristique de zone humide n'a été identifié sur le site. De même, aucun point d'eau n'était présent lors des différentes visites. Quelques traces de traits rédoxiques ont été observées dans les pédologiques. D'après les classes d'hydromorphie du Groupe d'Etude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981), ces sols correspondent à la classe III b du GEPPA. Ils ne correspondent alors pas à des sols caractéristiques de zone humide.

Les relevés de d'ARP Astrance infirment donc la présence d'une zone humide.

La partie sud du secteur de projet est constitué d'un boisement en friche qui s'est développé depuis 2009 selon les photographies aériennes du site. Cette friche n'est donc pas soumise à un permis de défrichement.

L'opération est soumise à un dossier au titre de la Loi sur l'Eau, au régime déclaratif. Ce dernier va être déposé courant juin. L'arrêté est nécessaire avant le démarrage des travaux.

Le PLU est actuellement en cours de révision et devrait être arrêté en fin d'année 2018. Le projet de la ZAC Orgenoy Est s'inspire pleinement des objectifs et orientations du PLU en cours d'élaboration. La commune était administrée par un Plan d'Occupation des Sols qui devient caduque dans l'attente de l'application du PLU. Les futures constructions seront donc soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) dans l'attente de l'approbation du nouveau PLU.

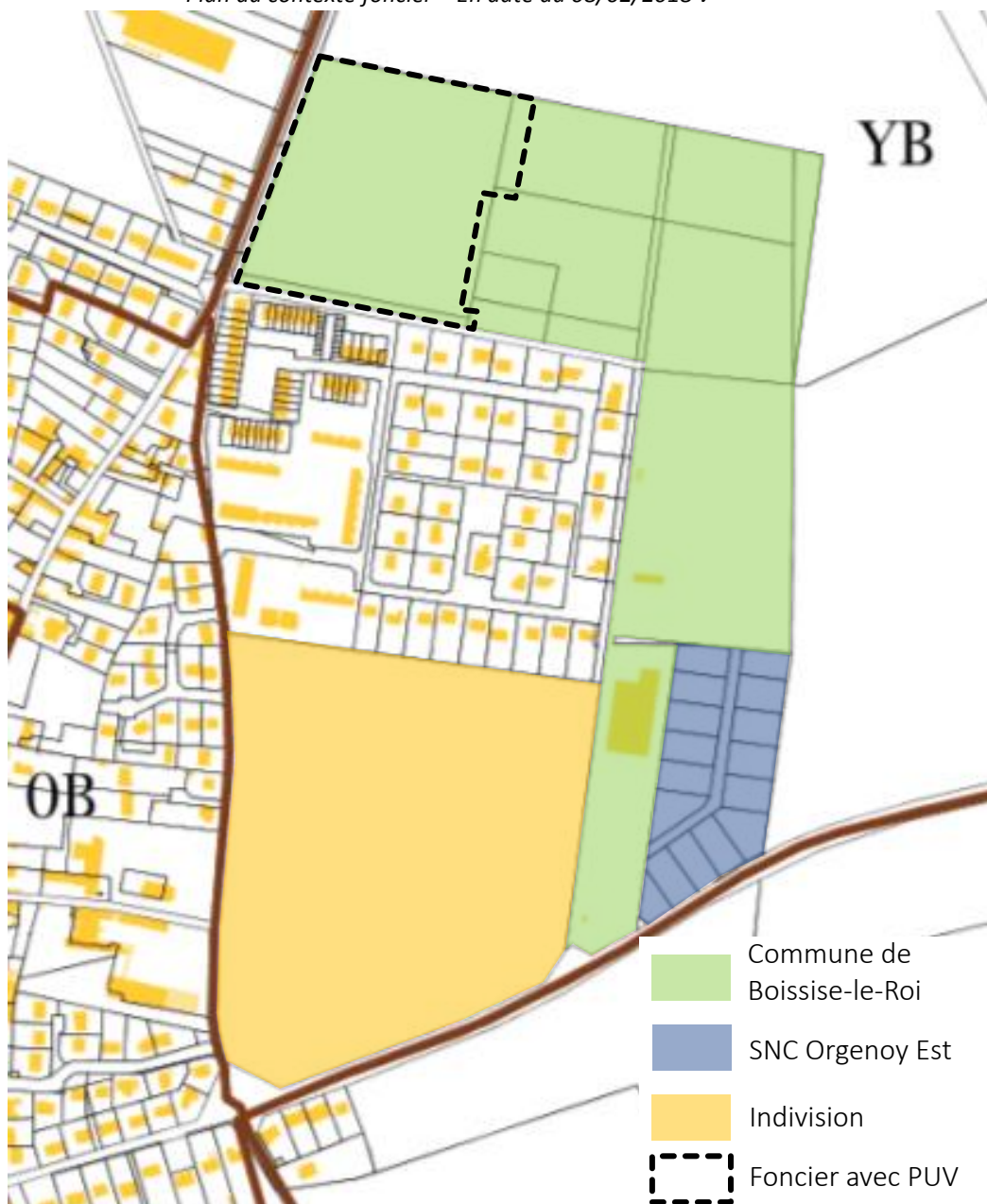
3. Le contexte foncier

Le périmètre de ZAC répond à des contextes fonciers différents en fonction des parcelles. L'aménageur « SNC Orgenoy » est propriétaire d'une partie du foncier localisé sur la partie sud-est de l'opération. Une partie du foncier restant est maîtrisé par la commune de Boissise-le-Roi et la seconde partie est en indivision.

L'aménageur a d'ores et déjà signé une promesse unilatérale de vente avec la commune pour la partie Nord de l'opération.

Aujourd'hui, les négociations sont en cours avec les propriétaires en indivision de la parcelle YB 260. Si les discussions n'aboutissent pas à un accord préservant l'équilibre financier de l'opération, une procédure d'expropriation va être engagée à l'été 2018 après la réalisation d'une enquête publique à la déclaration d'utilité publique (DUP).

Plan du contexte foncier – En date du 08/02/2018 v



II. LES PRINCIPAUX PARTIS D'AMENAGEMENT

A. Le parti d'aménagement

La ZAC Orgenoy Est correspond à un projet d'ampleur à l'échelle du hameau d'Orgenoy. Tout l'enjeu du projet est de réussir à mailler ce nouveau quartier à l'existant, et de faire en sorte qu'il s'articule au mieux avec son environnement immédiat et les équipements adjacents : l'école juste en face, les deux stades au sein du périmètre de la ZAC et les nouveaux ateliers municipaux qui seront déplacés au Nord de l'opération.

L'objectif transversal est aussi de faire en sorte de combiner les objectifs de qualité du cadre de vie, avec les réalités de gestion quotidienne d'un hameau comme celui d'Orgenoy. Les contraintes imposées par l'emprise de la ZAC, notamment l'emprise déjà urbanisée et les équipements existants sont venus nourrir la volonté de ne pas apporter un unique parti d'aménagement, mais plutôt de créer l'idée de plusieurs hameaux juxtaposés, s'imbriquant parfaitement car conçus ensemble, mais qui possèdent une identité propre. Nous souhaitons apporter de la diversité à ce projet d'ensemble. Cette stratégie se manifestera concrètement :

- Par une configuration des rues diversifiée : le projet prévoit une dizaine de profils de rue différents, certains avec des profils particulièrement atypiques pour que le dessin de la rue soit lui-même vecteur d'identité pour le quartier.
- Par un traitement paysager varié, entre les bandes plantées, les noues et les deux coulées vertes. Chacune aura une palette spécifique donnant à chaque secteur, une teinte particulière à un moment de l'année.
- Par une réflexion sur les ambiances architecturales, afin de trouver le juste équilibre entre homogénéité et richesse apportée par la diversité.

L'aménagement de la ZAC est aussi particulièrement lié à sa topographie bien particulière. Il est presque plat, mais possède, lorsqu'on l'étudie en détail, deux points bas. De ce fait, le quartier s'organise autour de deux coulées vertes linéaires servant aussi bien à la gestion de l'eau pluviale que comme espace de récréation et de respiration sur l'opération. L'idée est que ces deux parcs deviennent lieux d'appropriation et de promenades, aussi bien pour les futurs habitants que pour les riverains. Elles seront aussi un itinéraire de choix pour rejoindre les deux terrains de sport depuis l'école.

Plan de masse de la ZAC v

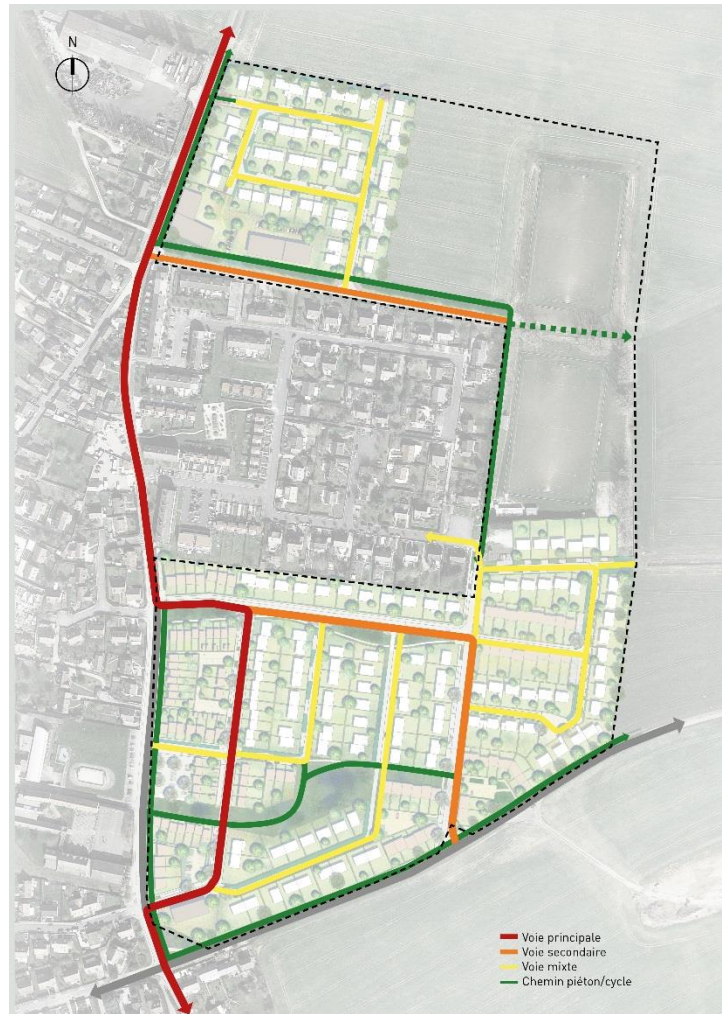


B. La trame viaire et douce

Le quartier est conçu sur la base d'une trame viaire lisible et hiérarchisée.

Les phases nord et sud sont reliées par la rue d'Aillon, qui vient également faire le lien avec les différents quartiers existants et la RD 24. Cette voie, aujourd'hui linéaire, va voir son tracé modifié à terme, afin de la faire traverser le quartier, au niveau de la phase 2. La raison de ce changement de tracé est double :

- La section longeant l'école se retrouve réservée à la circulation des bus et des services communaux, ce qui permet un environnement plus apaisé et une dépose des bus scolaires plus aisée, sans impact sur la circulation aux heures de pointe.
- Le nouveau quartier sera de ce fait davantage intégré à l'existant en gommant la coupure que pourrait occasionner la rue d'Aillon, et permettra de rattacher la nouvelle place et l'entrée de la coulée verte créée sur la ZAC au quartier existant



Le reste de l'opération s'articule autour d'un réseau de voie secondaire et de voies de desserte, dont plusieurs auront le statut de voie mixte. Le schéma ci-contre est la résultante de plusieurs objectifs que nous nous étions fixés :

- Offrir des voies structurantes à l'échelle de la ZAC, bien connectées au réseau existant
- Limiter au maximum les voies en impasse pour garantir une fluidité maximale des cheminements à l'intérieur de l'opération
- Créer un vrai réseau de déplacements doux :
 - o Par des trottoirs le long des voies structurantes
 - o En créant des rues partagées dont l'aménagement sera spécifique pour que chacun puisse facilement les identifier
 - o Par des itinéraires réservés aux modes doux le long des espaces paysagers créés aux abords des équipements existants et futurs
 - o Par un cheminement piéton nouveau du chemin de la folie à l'impasse du stade en longeant les terrains de foot ;
- Prolonger les itinéraires piétons/cycles initiés rue d'Aillon, le long de la phase 1A vers le sud et le long de la RD24.
- Améliorer les accès aux équipements existants en les rendant plus lisibles, qualitatifs et sécurisés.

C. Les ambiances paysagères

Dans ce quartier à vocation majoritairement résidentielle, le paysage aura une place importante et revêt un grand nombre d'enjeux :

- Marquer l'entrée de ville en travaillant la transition entre les espaces ouverts agricoles limitrophes et le nouveau quartier, et en limitant les vues pas toujours qualitatives sur les fonds de jardin ;
- Apporter une identité particulière au quartier d'Orgenoy, en jouant sur la diversité de la palette végétale, sur les couleurs, et sur certains profils de voies non linéaires ;
- Maitriser les limites privées-publics ;
- Travailler sur des espaces paysagers faciles à entretenir.

Avec ces nombreux espaces verts, la ZAC Orgenoy EST a l'ambition d'amener la nature aux portes des logements. Les futurs résidents et usagers pourront profiter de vastes aménagements paysagers et les modes de vie seront enrichis par la proximité de la nature en ville.

Ce chapitre explique la structure de la trame verte du projet et détaille les aménagements paysagers envisagés pour créer des espaces verts attractifs, fonctionnels et répondant aux besoins de tous.

LE PROJET

Dès la phase de l'esquisse, l'un des fondements du projet paysager de la ZAC a été de faire vivre plusieurs ambiances. Chaque espace public du quartier se retrouvera ainsi, pour les futurs habitants, associés à un thème, une ambiance différente.

Le concept est un fil conducteur qui permet de composer différents paysages et différentes ambiances. L'objectif est de créer des espaces publics repères avec une identité propre et de renforcer l'appropriation des différents quartiers de l'opération par les habitants.

La volonté du paysagiste est de mettre en lumière l'aspect sensible et varié du monde végétal : (odeurs, textures). Chaque plante de la palette végétale a été minutieusement choisie pour qu'au fil de ces promenades, le visiteur se retrouve immergé en pleine nature.

LES ESPACES POUR TOUTE L'ANNÉE

La trame verte est le support de nombreux cheminements. Ces parcours offrent aux habitants des lieux de promenade, des raccourcis et des itinéraires alternatifs aux axes circulés. Les essences et plantations qui bordent les cheminements ont été choisies pour construire un paysage agréable et attractif tout au long de l'année.

Au printemps, les arbres et arbustes à floraison printanière qui bordent les rues offrent un parcours fleuri enchanteur. Les noues recueillant les eaux de pluie sont des dépressions plantées de végétaux herbacés. Les massifs de végétaux sont plantés alternativement de taillis forestiers et de grands arbustes fruitiers.

Le secteur nord du quartier est à l'image d'un verger, avec plusieurs espèces d'arbres fruitiers qui au printemps se couvrent de fleurs blanches et roses. Pommiers, poiriers, cerisiers, sorbiers, pruniers...

En été, les massifs sont mis en valeur par des grappes de fleurs. L'ensemble des espaces verts est complété par des arbustes de sous-bois portant des baies.

A l'automne, le projet est mis en lumière par des arbres ponctuels à feuillage automnal, qui offrent une large palette de couleurs chatoyantes. Les essences sont choisies pour leurs caractéristiques automnales comme les feuillages colorés et les fruits comestibles.

L'hiver, la promenade est jalonnée par des arbres à écorces remarquables, avec des floraisons ou fructifications hivernales.

Les espèces sont choisies pour leur intérêt particulier pendant la « mauvaise saison ». Écorces, tiges colorées et graphiques, fruits aux couleurs vives, l'ensemble est conçu pour amener de la gaieté et de l'animation au cœur de l'hiver.

LES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE

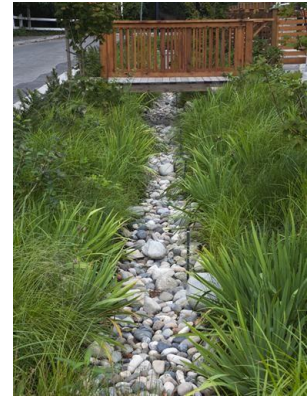
La trame verte tient une place importante au sein du quartier. Elle est constituée de différents éléments qui forment un maillage continu et structurent le futur quartier tout en le reliant à l'existant. Depuis l'extérieur, la trame verte est une invitation à la promenade et à la découverte du nouveau quartier. S'appuyant sur les tracés topographiques, les éléments de la trame verte ont également une fonction dans la collecte gravitaire des ruissellements. Ils assurent leur acheminement jusqu'au fossé exutoire, au sein de laquelle sont aménagées les bassins de rétention et d'infiltration des eaux pluviales.

La Coulée Verte : La coulée verte est un parc linéaire d'une largeur de 5 à 16 m qui représente une superficie totale de 1.9 ha. Au centre de la ZAC, elle permet d'animer la voie principale et secondaire et apporte aux îlots limitrophes un cadre paysager particulièrement qualitatif. La coulée verte remplit une fonction importante pour la gestion des eaux pluviales. Les berges des bassins sont traitées de façon irrégulière et bordées ponctuées de bosquets (regroupement d'une dizaine d'arbres). Les bosquets sont constitués d'espèces de ripisylve, c'est-à-dire de bord de rivières (aulnes, frênes, saules blanc, liquidambar, gingko biloba).



Le Parc : Le Parc accueille un ouvrage de rétention et d'infiltration des eaux pluviales. Il comprend un grand espace vert creux dont une vaste prairie inondable. Les franges du parc sont traitées avec une mégaphorbiaie de roseaux et des arbres répartis de façon spontanée. Il pourra également accueillir un ensemble d'aménagements récréatifs : parcours sportif, aire de jeux, etc...

Le Chemin de la Folie : la Rue Persistante : La rue persistante est composée d'une large noue de 6.00m récupérant les eaux pluviales des voiries. Celle-ci est ponctuée d'une ligne d'arbres plantés tous les 5-6 mètres afin d'avoir un alignement majestueux. Un large lit de galet viendra guider le fil d'eau et accompagnera les berges ensemencées.



Les noues : Les noues sont présentes dans toutes les rues, leur composition est uniforme avec une plantation d'arbuste nain en solitaire ou en touffes (5/6 unités), type saule, cornouiller et callicarpe, des berges enherbées et un fond de noue plantée de graminées et vivaces. Chaque rue sera nuancée par une couleur afin d'apporter une identité à chacune d'elle.



Les arbres remarquables : L'implantation de sujets remarquables sur le projet, tels que des Ginkgo Biloba, Gleditsia, Prunus à fleurs, Magnolia, Liquidambar, Tulipier de virginie, Erable rouge et Parrotie de Perse, participera à donner de la couleur, du relief et à la diversification du paysage.



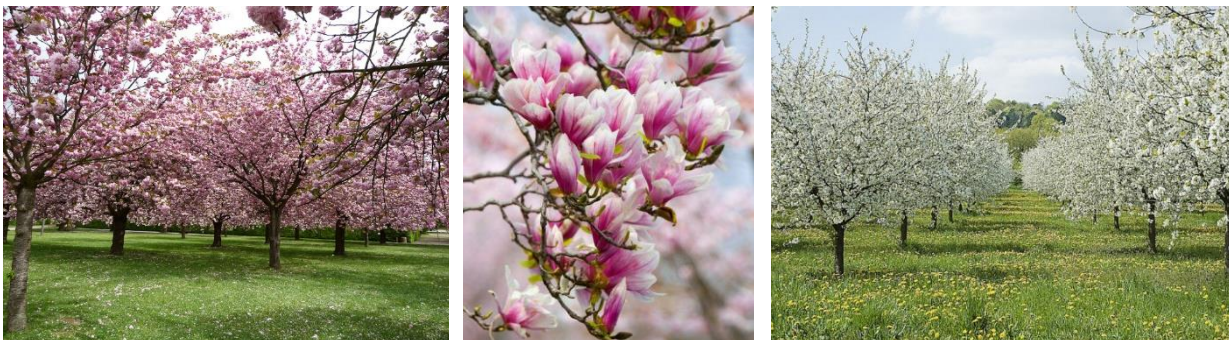
Les massifs plantés : les rues seront soulignées par la plantation de bandes plantées et d'arbres de haute tige. Ces zones tampons plantées seront interrompues ponctuellement pour marquer les entrées des lots. Ces massifs se composent d'une multitude de couleurs et de formes. Le visuel se traduira par la plantation de graminées (Fétuque bleue, Miscanthus, Calamagrostis, Carex, Pennisetum) et d'arbustes persistants (Lonicera nitida 'maigrun', Symphoricarpos) apportant du volume et de la hauteur.



LE PAYSAGE PAR LES LOTS

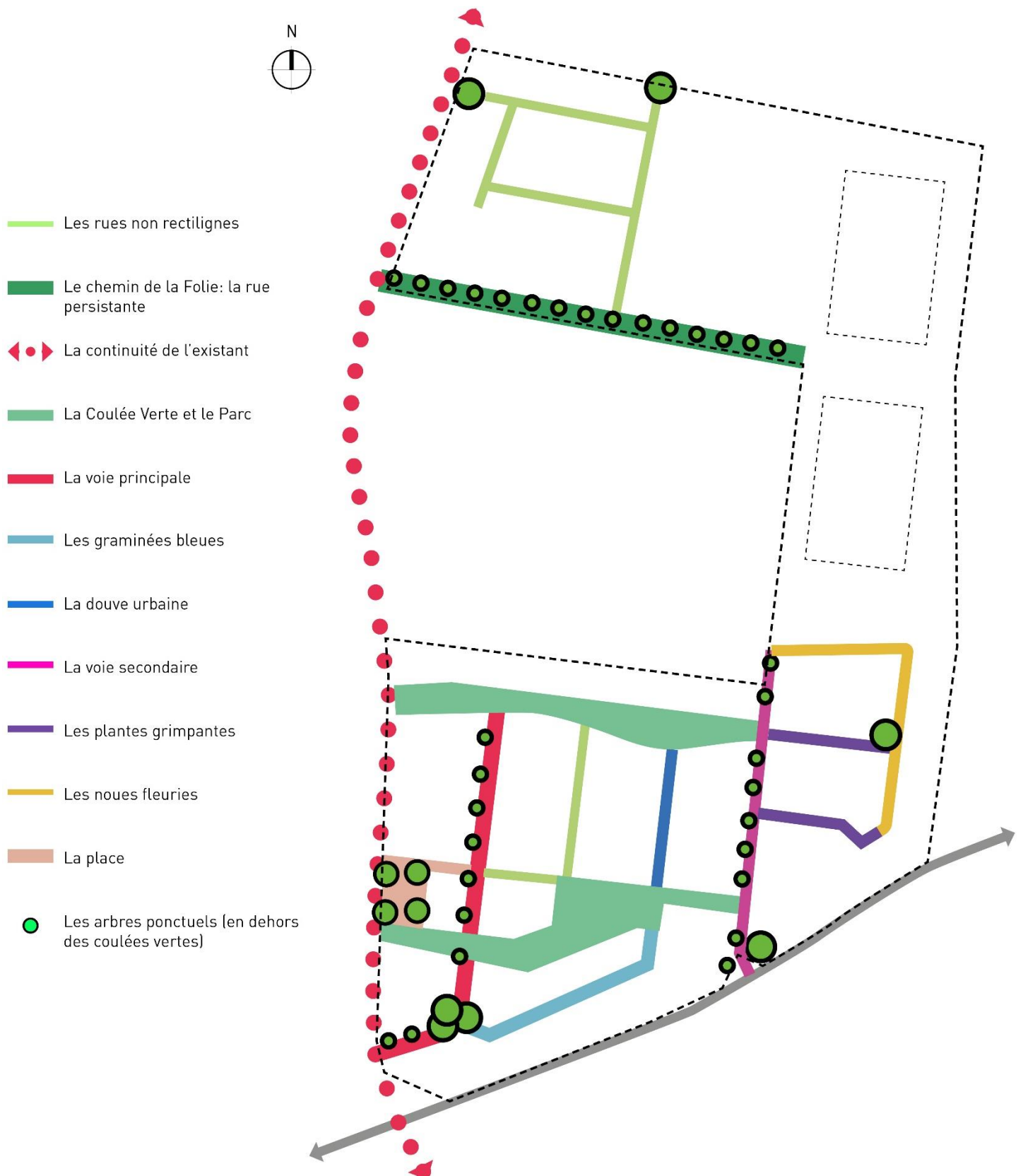
Parce que le paysage d'un quartier ne se résume pas à la végétalisation de l'espace public, nous mettons en place une démarche complète intégrant aussi les espaces privés dans la stratégie de paysagement. Ainsi, le paysage des rues sera enrichi par :

- La plantation d'arbres tiges en façade avant de certains lots : ils joueront le rôle de transition active entre la zone d'habitation et l'espace public. Plantation de fruitiers offrant des fleurs et des fruits type prunier, des arbres à fleurs type Magnolia, des arbres persistants type Troène de Chine ;
- La gestion des clôtures des lots libres situées en limite avec l'espace public, soit par des haies mixtes, soit par des sections spécifiques avec des murs ou autres matériaux en lien avec l'ambiance souhaitée pour le secteur ;
- Un encadrement des ambiances paysagères souhaitées sur l'espace privé par des prescriptions paysagères imposées à chaque acquéreur, avec un suivi du respect des prescriptions de chaque permis de construire à travers la mission d'architecte-coordonateur.



En synthèse, le plan ci-après permet de faire ressortir le travail sur les ambiances paysagères menées sur chaque composante du futur quartier.

Principe d'aménagement de la trame paysagère de la ZAC v

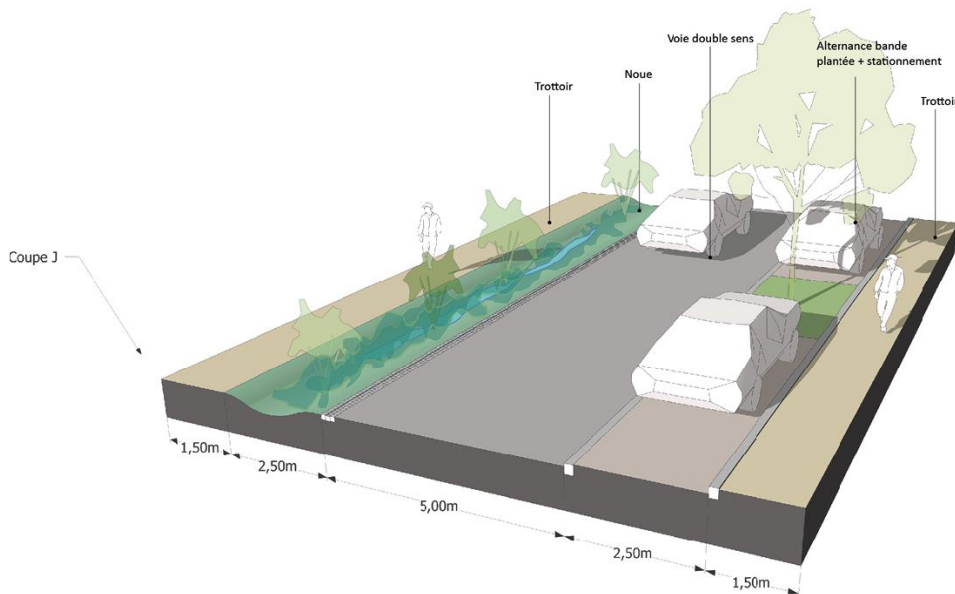


LA RUE COMME ELEMENT PAYSAGER

Le paysage du quartier va se décliner de façon différente selon les rues, selon leur statut, mais aussi selon les spécificités d'ambiance que nous souhaitons donner au quartier, afin de rendre le paysage diversifié d'une rue à l'autre.

La voie principale : cette voie est en grande partie existante, mais en modifiant son tracé actuel, nous faisons entrer la rue d'Aillon dans le quartier, au niveau de la phase 2 de l'opération. Il s'agira d'une voie à double sens, avec deux trottoirs pour assurer des déplacements piétons sécurisés sur cette voie principale à l'échelle du quartier. Une noue d'un côté et une alternance de stationnement et bandes plantées compléteront le profil de façon à l'enrichir de plusieurs usages.

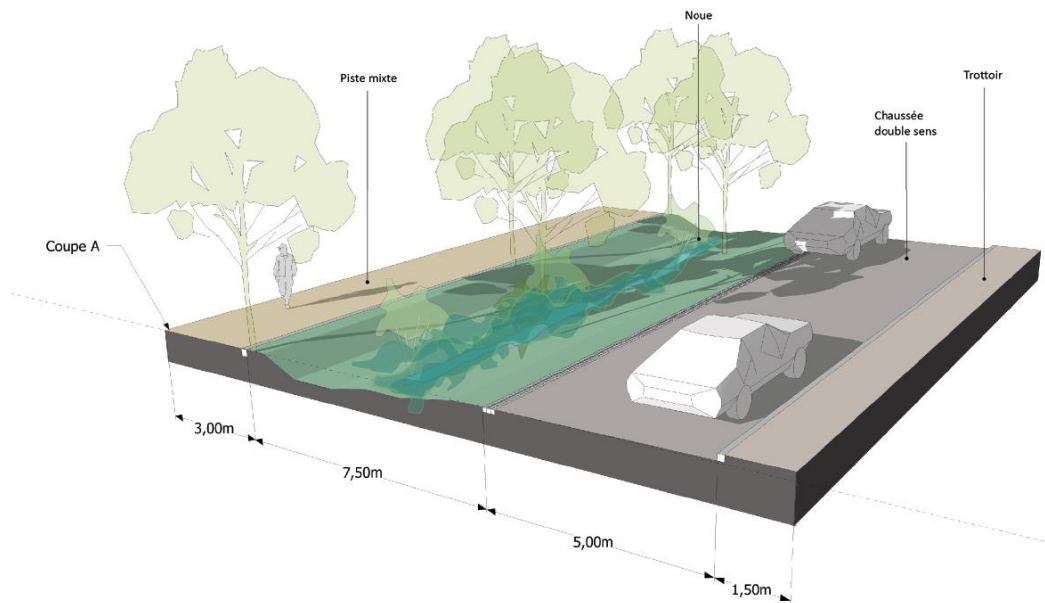
13M - DOUBLE SENS



Le chemin de la Folie : il fait partie intégrante du projet paysager et hydraulique du quartier du fait de l'intégration d'une noue de 7.50m qui donne à cette porte d'entrée de la partie nord un caractère très vert.

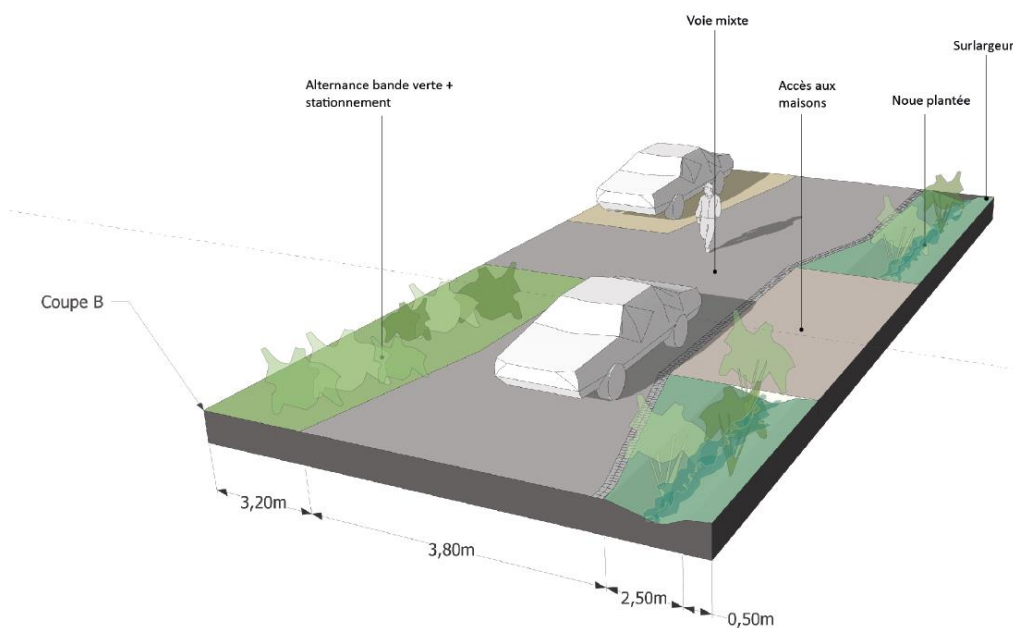
Il est également prévu une piste mixte afin d'assurer le prolongement de la piste existante rue d'Aillon jusqu'aux équipements sportifs.

17M - DOUBLE SENS



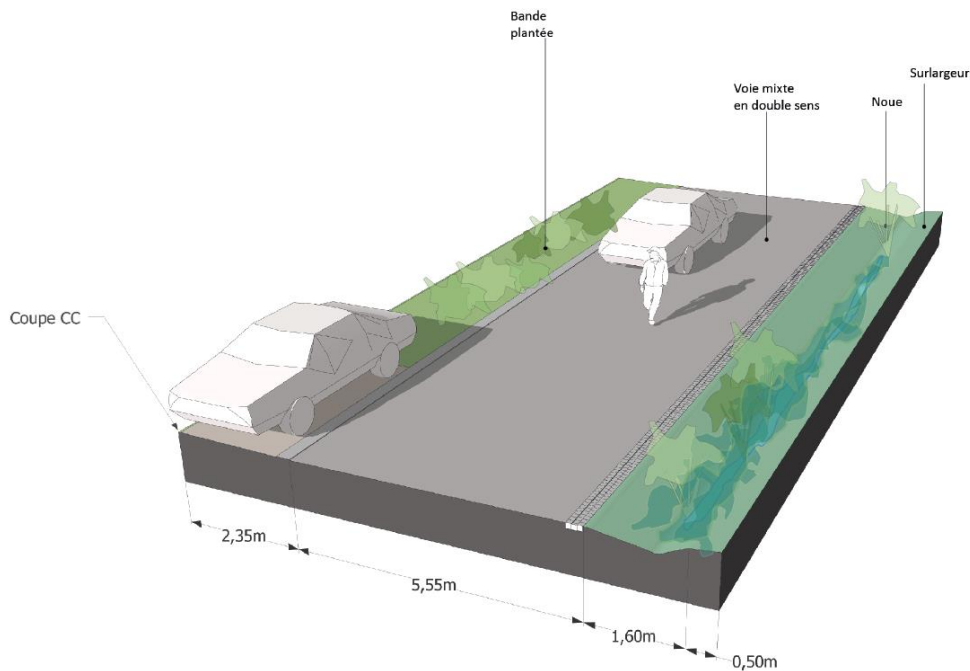
Les rues non rectilignes – Phase 1A : Ces rues participeront à donner un caractère paysager bien spécifique au secteur nord puisque nous envisageons la réalisation de voie de 10m d'empise, à l'intérieur de laquelle une chaussée en sens unique viendra serpenter de façon irrégulière pour desservir les lots, entre une bande plantée et une noue. Ce dessin de la chaussée permet de travailler le paysage tout en obligeant l'automobiliste à ralentir et à rendre plus apaisé ce « hameau ». Des places des stationnement seront intégrées ponctuellement pour assurer les besoins.

10M - SENS UNIQUE



Le même principe est repris à l'entrée avec une chaussée élargie pour permettre d'entrée et la sortie des véhicules sur cette partie du projet .

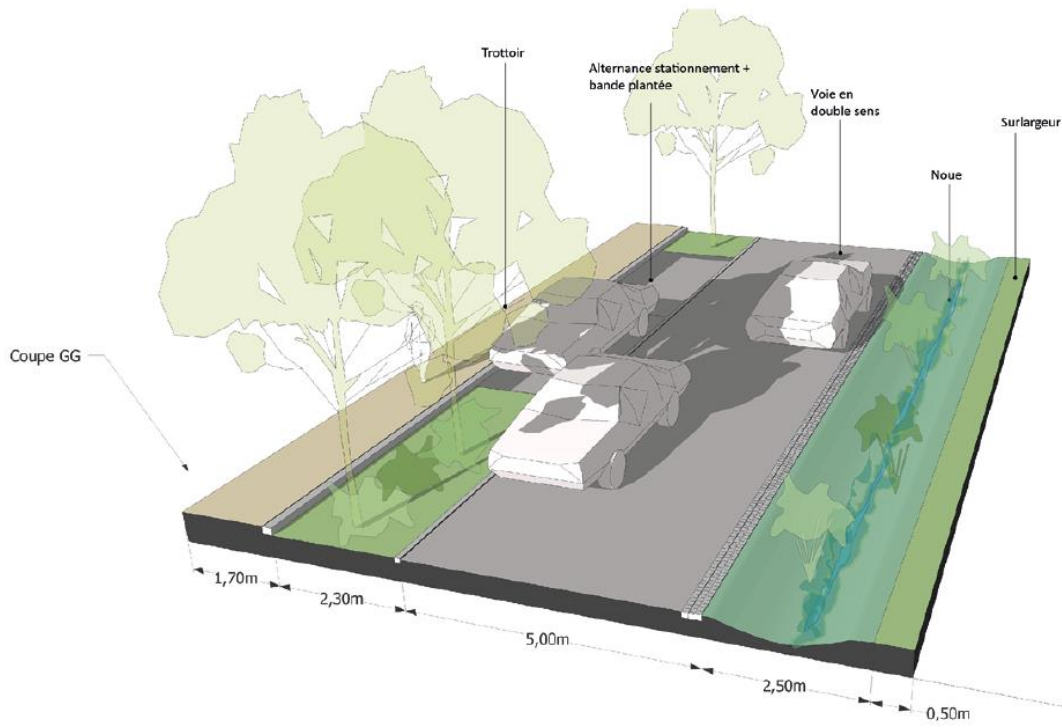
10M - DOUBLE SENS



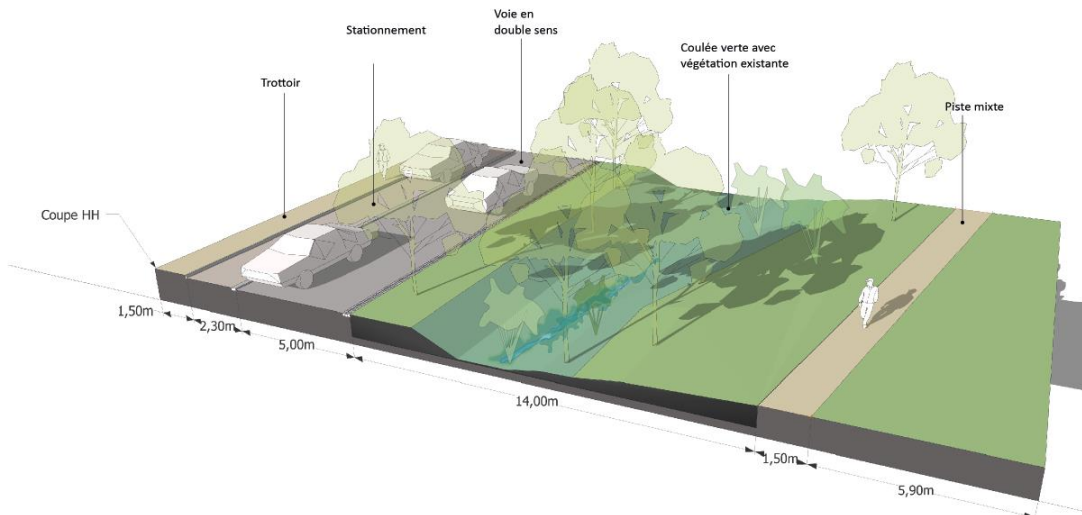
Les voiries secondaires – Phase 1B et 2 : Ces deux profils secondaires gardent le même principe de desserte avec une chaussée de 5m dans les deux cas, cependant, ils sont traités de façon bien différentes.

- La première portion, d'une largeur de 12m avec une bande plantée avec des arbres d'alignement d'un côté et une noue de l'autre (ainsi qu'une surlargeur côté noue, que l'on retrouve sur différents profils afin de permettre aux acquéreurs d'avoir un accès facilité pour l'entretien de leurs haies lorsque celles-ci longent une noue). Un trottoir d'un seul côté est prévu car très peu d'accès piéton sont envisagés du côté opposé.
- La seconde est une voie-parc. Son profil est donc adapté. Elle est conçue comme une voie minimale, longeant les bassins paysager. Sa largeur est variable du fait de l'épaisseur non linéaire de la trame verte et bleue qui l'accompagne.

12M - DOUBLE SENS

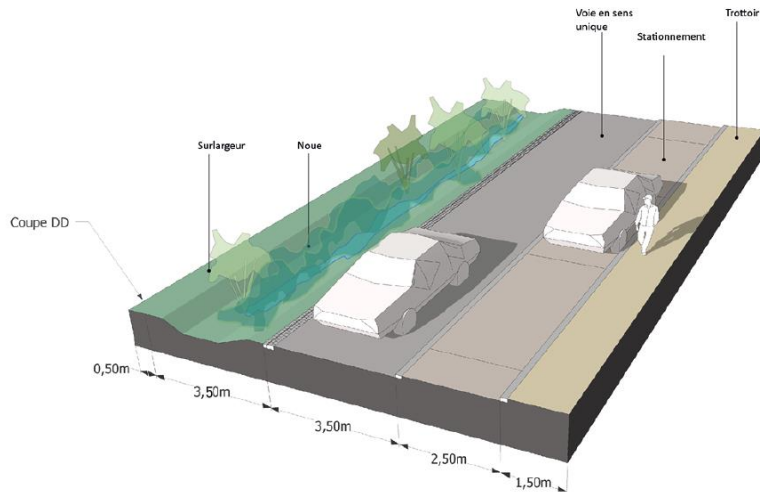


14.6M À 30.2M - DOUBLE SENS

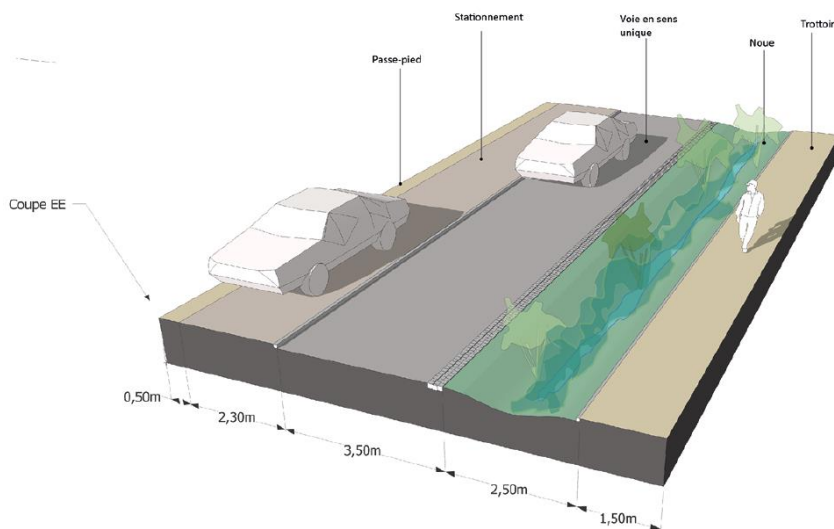


Les voies tertiaires – Phase 1B : La phase 1B est composé d'une grande boucle qui a le statut de voie tertiaire. Elle est en sens unique, accompagnée d'un trottoir implanté du côté ou les accès aux logements sont les plus nombreux. Une noue longe la chaussée apportant le paysage à la rue. Un mélange de graminées colorées viendra donner l'identité spécifique à cette rue.

11,5M - SENS UNIQUE

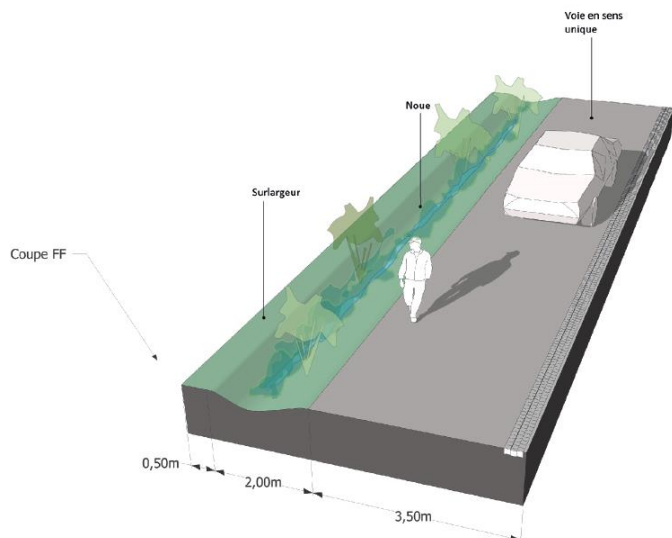


10M - SENS UNIQUE



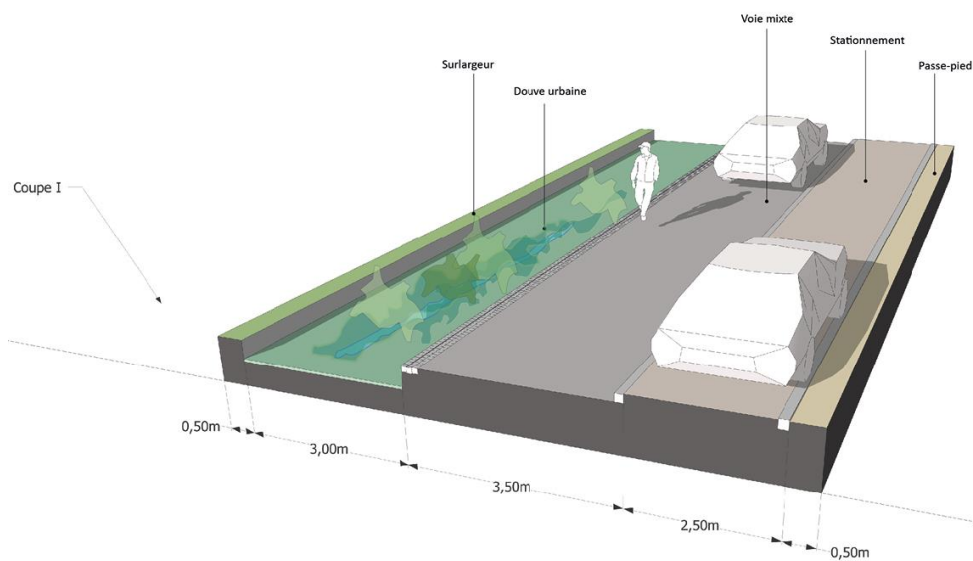
Les deux portions suivantes sont des voies partagées, de faibles largeurs, avec simplement une chaussée en sens unique et une noue / ou caniveau minéral. L'idée est ici de travailler sur les ambiances de rues villageoises, avec un faible gabarit et des éléments bâtis à l'alignement, soit directement par la maison, soit par le garage, soit des murs de clôture.

6M - SENS UNIQUE



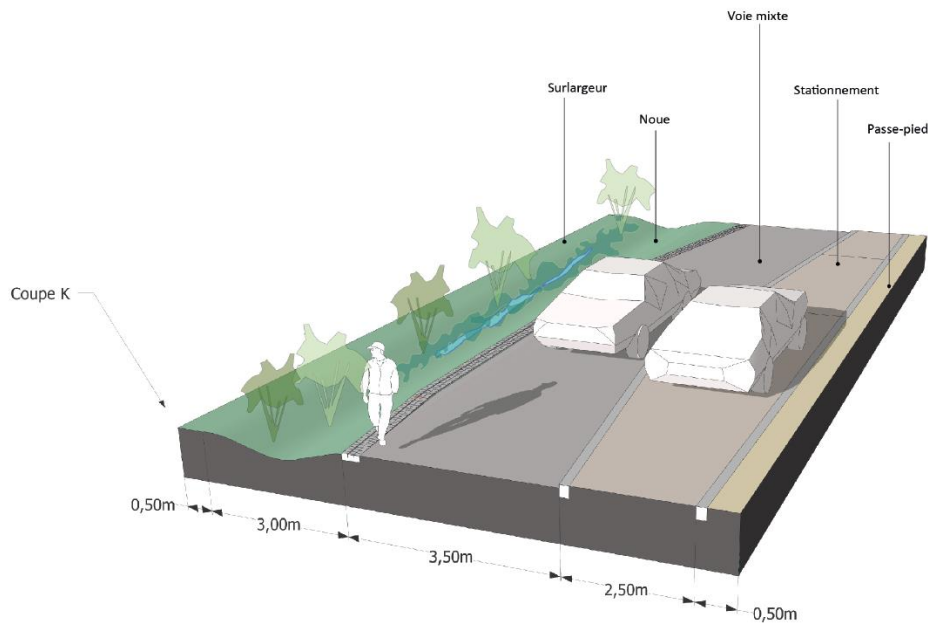
Les voies mixtes – Phase 2 : Cette rue sera déterminante dans la connexion hydraulique entre les deux espaces de rétention des eaux pluviales de l'opération. Nous souhaitons lui donner un aménagement spécifique avec une mise en scène de la noue, prenant la forme d'une douve urbaine plus rectiligne et travaillée que sur les autres portions. Elle sera séquencée de passerelles permettant l'accès aux logements.

10M - SENS UNIQUE



Sur la portion suivante, nous envisageons de retrouver le profil de voie non rectiligne instauré sur la phase 1A. L'idée est toujours de travailler sur l'identité de chacune des rues, afin de créer des points de repère sur l'opération et de limiter la répétition des profils. Un jeu de graminées verts et bleues viendront l'habiller.

10M - SENS UNIQUE



D. La gestion des eaux pluviales

Dans une démarche de qualité environnementale, les eaux pluviales de la ZAC Orgenoy Est sont gérées de manière sobre, par des techniques alternatives adaptées au site. L'objectif est de reproduire au mieux le cycle naturel de l'eau et de favoriser l'infiltration des eaux au plus près de là où elles tombent.

UN RÉSEAU DE COLLECTE AÉRIEN ET PERMÉABLE

Les eaux pluviales générées par l'ensemble des surfaces imperméabilisées de la ZAC sont collectées par un réseau aérien de caniveaux et de noues (le long des voiries et au sein des parcs linéaires). Les canalisations sont limitées aux traversées de chaussée quand les passages en caniveaux ne sont pas réalisables.

La collecte des eaux de ruissellement à ciel ouvert par des noues végétalisées présente un intérêt économique par rapport à un assainissement traditionnel enterré. De plus, les noues plantées donnent une réelle plus-value environnementale et paysagère aux espaces publics et favorisent l'infiltration diffuse des eaux pluviales.

UNE RÉTENTION DANS LE PARC

Les espaces verts du projet, et en premier lieu le parc et la coulée verte, sont aménagés en creux pour recueillir les eaux pluviales en aval des noues et les stocker en attendant leur infiltration dans le sol. Ces ouvrages sont peu profonds et conçus avec des pentes douces de manière à s'intégrer au projet paysager d'ensemble.

En dehors des épisodes pluvieux, ces espaces verts ne sont pas inondés. Ils sont praticables et peuvent accueillir des activités (parc, jeux d'enfants, pique-nique).

UN ENRICHISSEMENT DE LA BIODIVERSITÉ

Les bassins paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pluviales ont également un rôle à jouer dans le renforcement de la biodiversité au sein du futur quartier. Ils sont conçus de manière à créer des conditions hydriques variées (zones en eau permanente, zones temporairement inondées, zones sèches) propices à l'installation d'une grande diversité d'espèces animales et végétales.

AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DES EAUX GRÂCE À LA PHYTO-ÉPURATION

La circulation des eaux de ruissellements dans le réseau de noues plantées favorise la décantation des matières en suspension et des éventuels polluants qui peuvent y être associés. Les végétaux et l'activité de la microfaune naturellement présente dans le sol ont un rôle épurateur qui améliore la qualité des eaux avant infiltration.

Schéma d'écoulement des eaux pluviales de la ZAC v



III. LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZONE

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité en complément des logements réalisés, le projet prévoit la création d'équipements publics. Ainsi, le programme des équipements publics comprend principalement des ouvrages d'infrastructures (espaces publics, espaces verts, espaces de gestion des eaux pluviales, voiries et réseaux) et quelques équipements de superstructure.

Tous les travaux seront définis en accord avec les Services Techniques de la Commune ou de ses représentants et avec les différents concessionnaires.

La terre végétale, sera décapée dans l'emprise des travaux et réutilisée sur le site pour les espaces verts et le reprofilage des terrains. Il n'est pas prévu de terrassements importants, autres que ceux nécessaires à la réalisation de la voirie et des réseaux enterrés.

A. Les voiries de circulation diverses

Les dessertes principales de l'opération se feront à partir des rues d'Aillon et de Faronville, par la RD 24. Les lots seront desservis par des voies en double sens ou en sens unique d'emprises variables et ce conformément aux profils en travers décrits ci-avant.

Les chaussées

Les constitutions des chaussées seront conformes aux prescriptions techniques éditées par le Ministère des Transports (SETRA) et fonction de l'étude de sol.

La constitution sera arrêtée de façon définitive en accord avec le bureau d'étude des sols et les Services Techniques de la Commune ou ses représentants. Des variantes pour la fondation des chaussées en traitement chaux ciment pourront être mises en œuvre si les analyses de sol confirment cette possibilité. Les chaussées seront bloquées par des bordures de type T2 de classe 100 avec une vue de 2cm à 14cm ou un caniveau CS1 ou du pavage.

Les parkings

La constitution définitive des parkings sera arrêtée en lien avec le bureau d'étude et les services.

Ils seront bloqués par le béton des trottoirs, les bordures de chaussée et par des bordurettes de type P1 ou P3, côté espaces verts.

Le tout conformément au plan « Plan des Revêtements et Altimétrie ».

Les modalités techniques, les matériaux et les dimensions des différentes constitutions seront soumis à l'approbation des Services Techniques de la Commune ou de ses représentants.

B. Les espaces paysagers

L'ambition paysagère du projet de Orgenoy est de réaliser sur ce secteur un véritable quartier vert. Le projet paysager s'inscrit dans plusieurs thématiques :

- Trame verte et biodiversité :

Les espaces verts du quartier seront un maillon de la trame verte et bleue de la région, ces espaces publics :

- Favoriseront l'essor de la biodiversité
- Assureront la cohérence et la complémentarité avec les espaces privés

- Seront des plantations en pleine terre le long des voies sous forme de bande perméable. Les espèces seront non allergènes et leurs modalités d'entretien simple
- Choix raisonné des espèces et gestion écologique des espaces verts :
En termes de plantation, nous planterons des espèces végétales non allergènes, peu consommatrices d'eau, pérennes et locales, robustes. Elles ne nécessiteront pas ou peu de traitements phytosanitaires et d'engrais.
L'implantation et le choix des arbres seront fonction de l'exposition au soleil et pourront également assurer un rôle d'écran solaire pour les espaces extérieurs et les bâtiments.

C. L'assainissement

L'assainissement de l'opération sera de type séparatif conformément au plan « **Plan des Réseaux** ».

Les eaux usées

Le réseau Eaux Usées à créer sera partagé et dirigé vers le poste de refoulement EU existant Chemin du stade.

Les canalisations à créer seront en PVC CR8 Ø200.

Les regards situés sur ces collecteurs seront équipés de tampons fonte 400Kn.

Les branchements des lots seront en PVC CR8 diamètre 150 et se termineront par des regards type tabouret en PVC diamètre 315, munis de tampons fonte hydrauliques.

Le réseau réalisé sera conforme aux prescriptions de la CAMVS, en particulier pour les diamètres, les matériels et matériaux utilisables.

Les eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales a également un rôle dans le traitement paysager du site, elle se fait en surface, par des noues paysagères assimilées à des espaces verts. Les principes appliqués cherchent à mettre en valeur et donner une visibilité permanente de la collecte et du stockage des eaux de pluie. Ce principe de gestion des eaux en surface a un rôle à la fois écologique, économique et esthétique :

- Écologique : en limitant les rejets de l'eau pluviale vers l'extérieur et en filtrant ces eaux,
- Économique : il limite le linéaire de tuyaux d'assainissement et de tranchées,
- Esthétique : le chemin de l'eau est visible, il participe à l'aménagement vert et structure le projet.

3 types de système de récupération des eaux pluviales ont été mises en place pour ce projet :

• **Noues le long des voies**

Des noues végétalisées le long des voiries, permettent à la fois la collecte des eaux, leur stockage, leur infiltration et l'évacuation du surplus vers les bassins. Les végétaux plantés dans les noues ont une fonction de filtration et d'épuration des eaux, ils participent à l'esthétique du projet.

• **Noues larges (coulée verte)**

Une noue large (environ 6m) à faible pente latérale et végétalisées, sert de stockage d'eau ainsi que de noue de conduite pour ramener les eaux pluviales vers les bassins puis les rejeter dans le réseau existant. Elle permet donc l'infiltration des eaux au fur et à mesure de leur écoulement.

• **Noues en forme de bassins paysagers**

Ce sont des bassins végétalisés de faible profondeur, possédant des berges à faible pente. Les végétaux qui composent ces bassins seront des plantations d'arbustes bas et un mélange adapté de prairie.

Les noues et bassins tampons ont été dimensionnés de telle sorte à limiter le rejet sur le rû existant et ainsi infiltrer un maximum les eaux de pluie des espaces publics en amont.

L'intérêt de la gestion de l'eau en surface pour le projet

La gestion différenciée des eaux pluviales avec une rétention dans les noues permet de réduire la taille des bassins.

- Gérer les eaux pluviales par des techniques alternatives, au plus près du lieu où elles tombent ;
- Limiter au maximum les réseaux enterrés ;
- Mettre en valeur les eaux pluviales dans l'espace public en tant que support de biodiversité ;
- Eviter l'infiltration massive et concentrée et privilégier une infiltration maîtrisée et répartie ;
- Réduire les rejets au réseau.

Sur le projet, la végétation sera très présente à des strates de hauteur différente : une végétation basse pour des noues, une végétation buissonnante et des arbres disposés aléatoirement. La surface imperméabilisée s'en voit diminuée.

Avec les noues et les talus, une mosaïque d'espace est recrée pouvant abriter une diversité d'espèces faunistique et floristique importante.

Pour ce qui est de la pollution aux hydrocarbures, le système prévu permet d'absorber la pollution tout au long des noues et dans les zones plantées.

Les modalités techniques, les matériaux, les équipements et les dimensions seront conformes aux prescriptions de la CAMVS.

Les réseaux feront l'objet des essais suivants :

- Passage caméra.
- Essais d'étanchéité.
- Vérification des pentes.
- Vérification des branchements.
- Essais de compactage.

Tous les ouvrages feront l'objet d'une réception avec la Commune ou son représentant.

Le cahier des charges pour la consultation des travaux inclura les modalités des réseaux neufs suivant les prescriptions de l'agence de l'eau Seine-Normandie.

Le guide du branchement du particulier de l'agence de l'eau Seine-Normandie sera transmis aux futurs acquéreurs.

Les notes de calcul sur le dimensionnement des ouvrages concernant la gestion des eaux pluviales seront transmises à la CAMVS avant travaux.

D. L'eau potable et la défense incendie

L'opération sera desservie à partir des réseaux existants rue d'Aillon, chemin de la Folie, rue de Farouville et chemin du Stade.

À l'intérieur de l'opération, suivant leur localisation, les canalisations auront des diamètres de 150, 100 ou 63.

La défense incendie sera assurée par des poteaux d'incendie existants rues d'Aillon et de Faronville et par des poteaux d'incendie à créer dans l'opération à partir de canalisations diamètre 150 ou 100 bouclées.

L'ensemble du réseau et des matériels sera conforme aux prescriptions du Fermier de la Commune.

Le tout conformément au plan « Plan des Réseaux »

E. Les télécommunications

Un réseau de fourreaux sera mis en place dans l'opération conformément aux prescriptions d'Orange, celui-ci étant raccordé aux réseaux existants dans le Domaine Public.

Le génie civil sera composé de fourreaux 42/45 pour les réseaux principaux dont le nombre sera arrêté au projet définitif avec Orange, et de 2 fourreaux 25/28 pour les branchements.

Des fourreaux seront posés pour la fibre.

Les branchements seront réalisés jusqu'en limite des lots et se termineront par des citerneaux 30x30.

Le tout conformément au plan « Plan des Réseaux »

F. L'électricité et gaz

L'opération sera desservie par les réseaux Moyenne Tension, Basse Tension et Gaz existants dans les voies environnantes et ce conformément aux conventions à passer entre l'aménageur, Enedis et GrDF.

Les branchements seront réalisés jusqu'en limite des lots et comporteront les coffrets de façade conformes aux prescriptions d'Enedis et de GrDF.

Les réseaux seront enterrés.

Les sections des câbles, le diamètre des canalisations et les matériels utilisés seront conformes aux prescriptions d'Enedis et de GrDF.

Suivant les prescriptions d'Enedis il sera possible d'intégrer un ou plusieurs transformateurs dans l'opération. Le type de transformateur sera choisi en concertation avec Enedis et ils feront l'objet d'une attention pour leur intégration esthétique.

Le tout conformément au plan « Plan des Réseaux »

G. L'éclairage public

L'éclairage public de la voie nouvelle sera assuré des candélabres choisis en coordination avec la Commune. Les lanternes seront équipées de LED. Tous les matériels seront choisis en partenariat avec le délégataire de la commune.

Ils seront commandés à partir d'une armoire équipée d'horloge et de cellule photo-électrique ou raccordés au réseau public existant dans les voies limitrophes.

L'éclairage des cheminements piétons sera défini avec la Commune de Boissise-le-Roi.

Le tout conformément au plan « Plan des Réseaux »

H. Les déchets

Les déchets seront gérés par des bornes d'apport volontaire pour les ordures ménagères et les emballages. Les BAV sont implantés au sein de quartier pour respecter un rayon de 50 mètres autour des habitations.

Ceci répond aux exigences du SMITOM-LOMBRIC, syndicat de collecte et de traitement des déchets ménagers du Centre Ouest Seine et Marnais

I. La réserve foncière destinée à des équipements publics

Dans le cadre de ce projet d'aménagement, la commune a souhaité intégrer une réserve foncière d'une surface d'environ 5 hectares pour préserver, à terme, ses possibilités de développement et notamment pour la réalisation d'équipements publics de proximité pour sa population. Cette réserve foncière était inscrite à la fois au sein du dossier de création de ZAC et du dossier de réalisation de ZAC.

Localisation de la réserve foncière Ville et des équipements actuels et projetés v



Sur cette réserve foncière qui lui était destinée, la commune a d'ores et déjà réalisé des équipements sportifs sur le foncier maîtrisé de la ZAC. Ainsi, on peut voir :

- Deux terrains de foot dont un est accompagné d'une tribune extérieure. Des vestiaires et des locaux administratifs sont présents pour accueillir les équipes lors des confrontations ;
- Des terrains de pétanques avec une buvette pour l'association locale.

Un cheminement piéton sera réalisé le long des terrains de foot afin de relier le chemin de folie à l'impasse du stade.

Une surface d'environ 2 hectares est à ce jour encore disponible. La commune projette d'y déplacer les ateliers techniques de la commune qui sont actuellement présents au niveau de la phase 1B. Cet équipement assure l'entretien et la gestion des espaces publics de la commune. L'enjeu est de réaliser un bâtiment aux normes actuelles et plus adapté aux besoins de la commune et des habitants.

Le financement de cet équipement sera en partie réalisé par l'aménageur qui contribuera à leur financement via les participations financières permises par la procédure de ZAC. L'article L. 311-4 du code de l'urbanisme rappelle par ailleurs « qu'il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone ».

J. Le parking des équipements publics et clôture

Pour permettre la bonne desserte des équipements publics évoqués ci-avant, il sera réalisé par l'aménageur, la réalisation d'un parking public d'une cinquantaine de places de stationnement. Ce parking permettra le stationnement des visiteurs et des usagers du quartier et des équipements lors des différents événements. Il sera paysagé afin d'assurer une bonne intégration de ce dernier au paysage environnant.

Par ailleurs, dans l'objectif de sécuriser cet espace, il a été décidé de réaliser une clôture en périphérie des équipements publics actuels et à venir. Cette clôture sera intégrée en continuité des habitations futures afin de créer une lisière qualitative entourant la ZAC et jouant la transition avec les espaces agricoles environnants.

A. Les équipements de superstructure

Pour assurer un service public de qualité répondant aux demandes d'une population en net hausse au regard de l'arrivée de la ZAC Orgenoy, la commune va devoir réaliser des équipements publics de plusieurs ordres. Pour la petite enfance, la construction d'un multi-accueil est en cours pour permettre un meilleur accueil des enfants en bas âge. De plus, les équipements sportifs seront complétés par un dojo qui permettra de proposer une offre sportive plus importante répondant aux mieux aux demandes des habitants actuels et futurs.

Ces divers équipements seront réalisés par la commune de Boissise-le-Roi, avec participation financière de l'aménageur conformément à l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme.

B. Le financement et la réalisation des équipements

Equipements	Avancement	Coût prévisionnel	Financement	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire
Equipements publics de la ZAC :					
Voiries diverses et cheminements	A réaliser	3 468 411,50 €	100% Aménageur	Aménageur	Ville de Boissise-le-Roi
Requalification allée des Sports jusqu'aux terrains de foot	A réaliser	200 000,00 €	100% Aménageur Participation en travaux	Aménageur	Ville de Boissise-le-Roi
Espaces paysagés, signalétique, mobilier urbain	A réaliser	502 120,00 €	100% Aménageur	Aménageur	Ville de Boissise-le-Roi
Espace de gestion des eaux pluviales	A réaliser	267 110,00 €	100% Aménageur	Aménageur	CAMVS
Assainissement des eaux usées	A réaliser	457 900,00 €	100% Aménageur	Aménageur	CAMVS
Eau potable - Défence incendie	A réaliser	295 700,00 €	100% Aménageur	Aménageur	VEOLIA EAU
Telecom	A réaliser	173 300,00 €	100% Aménageur	Orange	Orange
Electricité	A réaliser	663 400,00 €	100% Aménageur	ENEDIS	ENEDIS
Gaz	A réaliser	79 170,00 €	100% Aménageur	GRDF	GRDF
Eclairage public	A réaliser	356 250,00 €	100% Aménageur	Aménageur	Ville de Boissise-le-Roi
Déchets	A réaliser	200 000,00 €	100% Aménageur	Aménageur	SMICTOM
Autres travaux réalisés dans la ZAC					
Qualitatif des lots	A réaliser	873 500,00 €	100% Aménageur	Aménageur	
Equipements publics intégrés au sein de la réserve foncière :					
Terrain de foot et vestiaire	Réalisé	604 830,00 €	38% Aménageur Participation financière	Ville de Boissise le Roi	Ville de Boissise-le-Roi
Atelier municipaux	A réaliser	1 000 000,00 €	25% Aménageur Participation financière	Ville de Boissise le Roi	Ville de Boissise-le-Roi
Parking des équipements publics	A réaliser	100 000,00 €	100% Aménageur Participation en travaux	Aménageur	Ville de Boissise-le-Roi
Clôture périphérique	A réaliser	51 000,00 €	100% Aménageur Participation en travaux	Aménageur	Ville de Boissise-le-Roi
Autres équipements publics :					
Construction du multi-accueil	En cours	611 220,00 €	25% Aménageur Participation financière	Ville de Boissise le Roi	Ville de Boissise-le-Roi
Dojo	Réalisé	460 330,00 €	25% Aménageur Participation financière	Ville de Boissise le Roi	Ville de Boissise-le-Roi

IV. LE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER DANS LA ZONE

A. Les typologies de logement envisagées

La ZAC d'Orgenoy Est sera principalement composée de logements individuels, avec quelques logements collectifs et intermédiaires. Néanmoins, plusieurs formes urbaines seront recherchées afin de favoriser une diversité du tissu urbain et des architectures variées. Cela permet aussi de répondre à une demande variée des futurs habitants. Ainsi, il est prévu :

- Des maisons individuelles, mitoyennes ou non, sur des parcelles de 250 à 500m² environ ;
- Des maisons de ville sur des parcelles de plus petites tailles de 160 à 200 m² environ ;
- Des logements collectifs ou intermédiaires seront envisagés tout en respectant les formes urbaines environnantes avec des hauteurs limitées à R+1+C maximum. Ces programmes seront envisagés à des endroits stratégiques afin de structurer les entrées du quartier ou de marquer certains angles.

Les logements et notamment les parcelles veilleront à respecter une bonne orientation pour favoriser un ensoleillement maximal. Les garages seront intégrés aux parcelles ou parfois regroupés en unités partagées, espace commun entre plusieurs unités d'habitations.

En parallèle, un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales sera réalisé pour cadrer les futures constructions et s'assurer d'une cohérence urbaine. Pour renforcer cette ambition, une mission d'architecte-coordonateur sera mise en place qui aura pour objectif de valider les futurs permis de construire au regard des prescriptions établies.

COLLECTIFS



MAISONS DE VILLE



INDIVIDUELS



B. Le programme global

Le programme de l'opération permet la réalisation d'environ 40 000 m² de surface de plancher dédiés à du logement ainsi que des espaces destinés à des équipements publics. Il est ainsi envisagé :

- Environ 15 000 m² de surface de plancher dédié à du logement locatif social, soit environ 146 logements en petits collectifs (55) et maisons de ville (91) ;
- Environ 25 000 m² de surface de plancher dédié à du logement en accession à la propriété en lots libres, soit environ 146 logements.

L'opération veillera à respecter une répartition de 50% de logements dédiés à de l'accession privé et 50% de logements en locatif social.

En dehors du programme de logements, la ZAC accueille ou accueillera des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage communale avec notamment :

- La réalisation de deux terrains de foot, accompagnés d'une tribune et de locaux annexes (vestiaire, buvette, etc) ;
- De terrains de pétanque ;
- D'une réserve foncière communale intégrant les futurs ateliers municipaux.

Tableau de synthèse de la programmation prévisionnelle v

	Total	
	Nbr	m ² SDP
Accession à la propriété		
Maisons individuelles ou groupées	146	25 000
Locatif social	146	15 000
Intermédiaires	55	5 000
Maisons de ville	91	10 000
Total	292	40 000

Plan du programme de la ZAC v



C. Le phasage

Au regard de l'importance de l'opération et de la maîtrise foncière, il est nécessaire de phaser le projet afin de ne pas surcharger les équipements communaux et d'étaler le financement des ouvrages à réaliser. A ce titre, la ZAC est envisagée en plusieurs phases de réalisation s'étalent sur 5 années prévisionnelles, en fonction de la maîtrise foncière de la phase 2, avec :

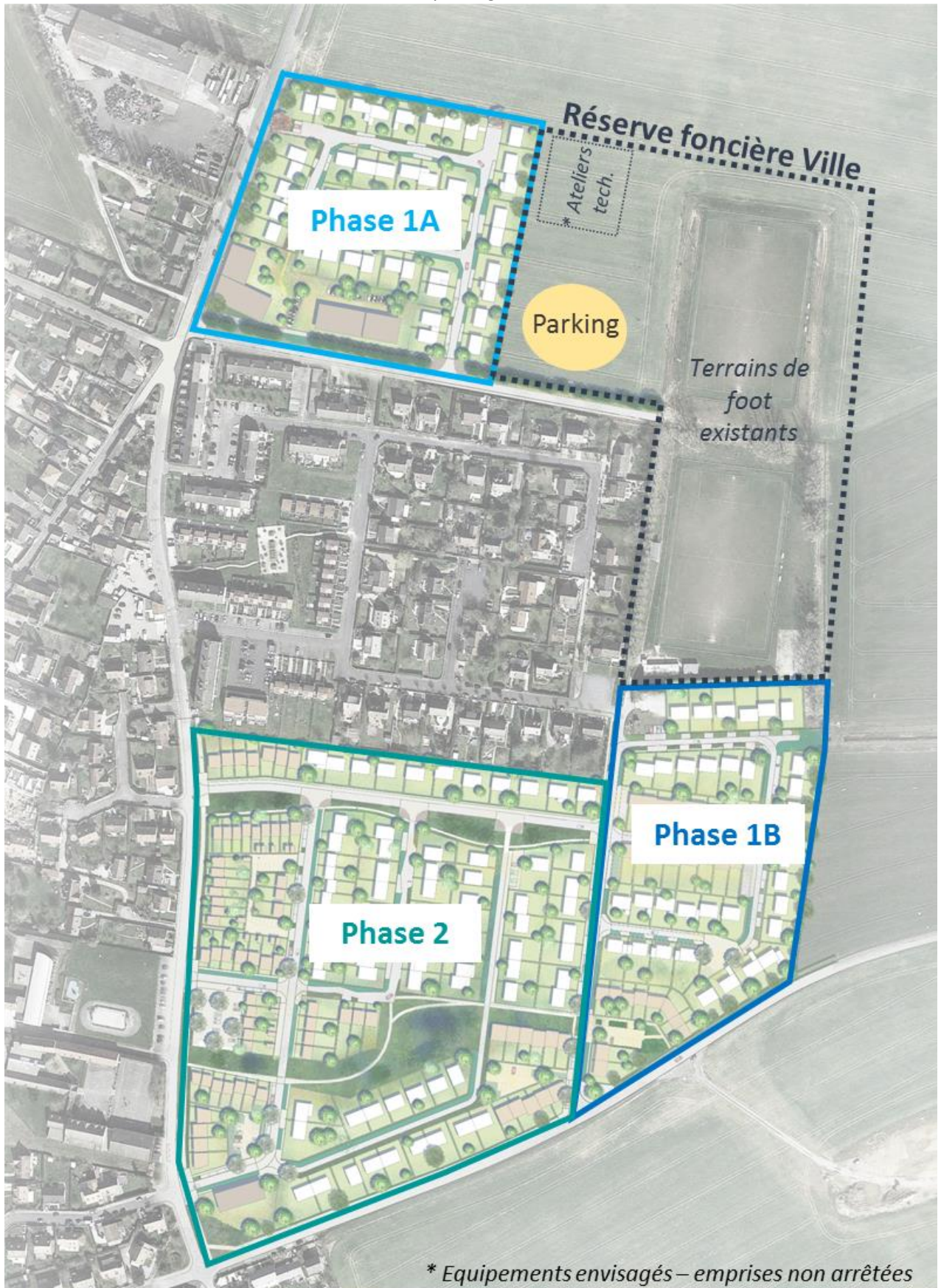
- La phase 1 d'environ 147 logements qui sera subdivisée en deux sous-phases :
 - o La phase 1A correspondant à l'urbanisation de la parcelle communale située au nord de l'opération. Elle envisage la réalisation d'environ 45 lots libres en accession et de 55 logements locatifs sociaux intégrant un programme d'habitat intergénérationnel ;
 - o La phase 1B correspond à la réalisation de la phase Est de l'opération après démolition et déplacement des ateliers techniques. Elle envisage la réalisation d'environ 37 lots libres en accession et de 10 logements locatifs sociaux.
- La phase 2 d'environ 145 logements sera composée d'environ 64 lots libres en accession et 81 logements en locatif social.

Les équipements publics seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage communale en fonction des besoins de la commune, les terrains de foot et les terrains de pétanque étant déjà réalisés.

Tableau de synthèse de la programmation prévisionnelle par phase de réalisation v

	Phase 1A	Phase 1B	Phase 2	Total
Accession à la propriété				
Maisons individuelles ou groupées	45	37	64	146
Locatif social				146
Intermédiaires	55	0	0	55
Maisons de ville		10	81	91
Total	100	47	145	292

Plan du phasage de la ZAC v



V. LES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT, ECHELONNEES DANS LE TEMPS

A. Bilan et plan de trésorerie

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération, échelonnées en fonction des différentes phases du proje, se répartissent de la manière suivante :

Dépenses	Phase 1A (2018-2019)	Phase 1B (2019-2021)	Phase 2 (2021-2023)	TOTAL
Foncier et frais d'acquisition	1 073 852 €	586 142 €	1 858 346 €	3 518 340 €
Participations	241 585 €	127 112 €	357 052 €	725 749 €
Honoraires techniques	378 291 €	121 903 €	349 747 €	849 941 €
Travaux d'aménagement	1 975 542 €	1 717 633 €	3 943 687 €	7 636 862 €
Aléas travaux	99 128 €	188 195 €	96 255 €	383 578 €
Frais de gestion	310 000 €	309 000 €	801 000 €	1 420 000 €
Commercialisation et communication	200 000 €	210 000 €	302 000 €	712 000 €
Frais divers	80 522 €	60 535 €	143 467 €	284 524 €
Frais financier	73 880 €	56 280 €	133 077 €	263 237 €
Rémunération du risque	492 533 €	375 200 €	887 181 €	1 754 915 €
Total des dépenses :	4 925 333 €	3 752 000 €	8 871 812 €	17 549 145 €
Recettes	Phase 1A (2018-2019)	Phase 1B (2019-2021)	Phase 2 (2021-2023)	TOTAL
Charges foncières lots libres	3 833 333 €	3 500 000 €	6 721 812 €	14 055 145 €
Charges foncières locatif social	1 092 000 €	252 000 €	2 150 000 €	3 494 000 €
Total des recettes :	4 925 333 €	3 752 000 €	8 871 812 €	17 549 145 €

B. Localisation du site et périmètre de la ZAC

Les terrains dédiés à l'aménagement de la ZAC d'Orgenoy se situent en continuité du tissu urbain du hameau d'Orgenoy, en continuité sud et est des espaces déjà urbanisés. Ce site est délimité à l'Ouest par les rues d'Aillon et de Faronville, au sud par la RD 24, au nord et à l'Est, par des exploitations agricoles.

Le périmètre de ZAC est inchangé depuis la création de ZAC de 2003 avec une surface d'environ 18 hectares. Le secteur comprend aujourd'hui des équipements publics déjà réalisés par la commune (deux terrains de foot avec une tribune et des locaux ainsi que des terrains de pétanque), une réserve foncière communale, des surfaces agricoles en exploitation, des espaces en friche qui se sont développés, les ateliers techniques de la commune ainsi qu'une pompe de refoulement).



Périmètre de la ZAC v

