

DOSSIER ECOQUARTIER

ZONE DES CARREAUX

COMMUNNE DE CONGIS SUR TEHROUANE



EDITO DU CONSEIL MUNICIPAL

Afin de répondre à l'augmentation démographique, la ville de CONGIS SUR THEROUANE doit se développer.

Sur la base d'une synthèse des données et opinions recueillies, nous avons tenté d'esquisser le profil "développement durable" du village en suivant 4 axes :

- Etre en harmonie avec l'environnement
- Favoriser la mixité sociale
- Favoriser la mixité fonctionnelle
- Développer les Transport « doux » et limiter l'utilisation de la voiture

A partir de ce concept, bien sûr un peu théorique, il faut élaborer l'aménagement de ce nouveau quartier.

Zone choisie :



Le quartier devra comporter :

- Une école composée de 5 classes et d'un réfectoire.
- 140 logements collectifs minimum (Studio, T2, T3, T4 et T5) répartis dans 35 bâtiments maximum.
- 40 logements individuels minimum (T3, T4 et T5).
- 8 locaux commerciaux de 50m² à 100m²
- 2 arrêts pour les futures Navettes autonomes

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 4 étages.

EXPERTISE DES DIFFERENTS BUREAUX D'ETUDE.

Le [bureau d'étude hydraulique](#) (Hydratec) a établi que la zone humide du Bois des Carreaux située en contre-bas de l'écoquartier était alimenté en eau essentiellement par la nappe phréatique affleurante, et non par les eaux de ruissellement ou la Théroanne lors des crues, ce qui modifie la nature des aménagements hydrauliques et paysagers possibles à cet endroit.

Il sera donc nécessaire de retenir et filtrer les eaux pluviales afin que **les eaux de pluies ne ruissèlent pas en dehors de la zone.**

[Le bureau d'étude chargé d'effectuer les inventaires faune-flore](#) et d'évaluer les enjeux écologiques sur le site des Carreaux (Urban-Eco), a pour sa part conclu à la dégénérescence totale **du bois des Carreaux** qui doit donc être totalement **réhabilité.**

L'[études micro-climatiques](#) du laboratoire CERMA destinée à guider l'orientation des bâtiments au mieux des conditions d'ensoleillement et d'écoulement des vents, tenant compte des «effets de masque» produits par les talus (canal) et les masses boisées, a permis de mettre en évidence la **position des bâtiments en fonction d'un optimum solaire**

A partir de l'ensemble des diagnostics, les urbanistes ont commencé à «composer l'espace» par de premières esquisses, début du travail de propositions.

Bien sûr, rien n'est arrêté à ce niveau de réflexion, mais déjà quelques "grands principes" sont traduits sur un dessin:

- [les voiries](#) : avec la proposition d'une **voie périphérique** à double sens **limitée à 30km/h** complétée par des **voies de desserte** des habitations très «apaisée» **limitées à 10 km/h**, en sens unique, avec accès réglementé et réservées aux piétons.

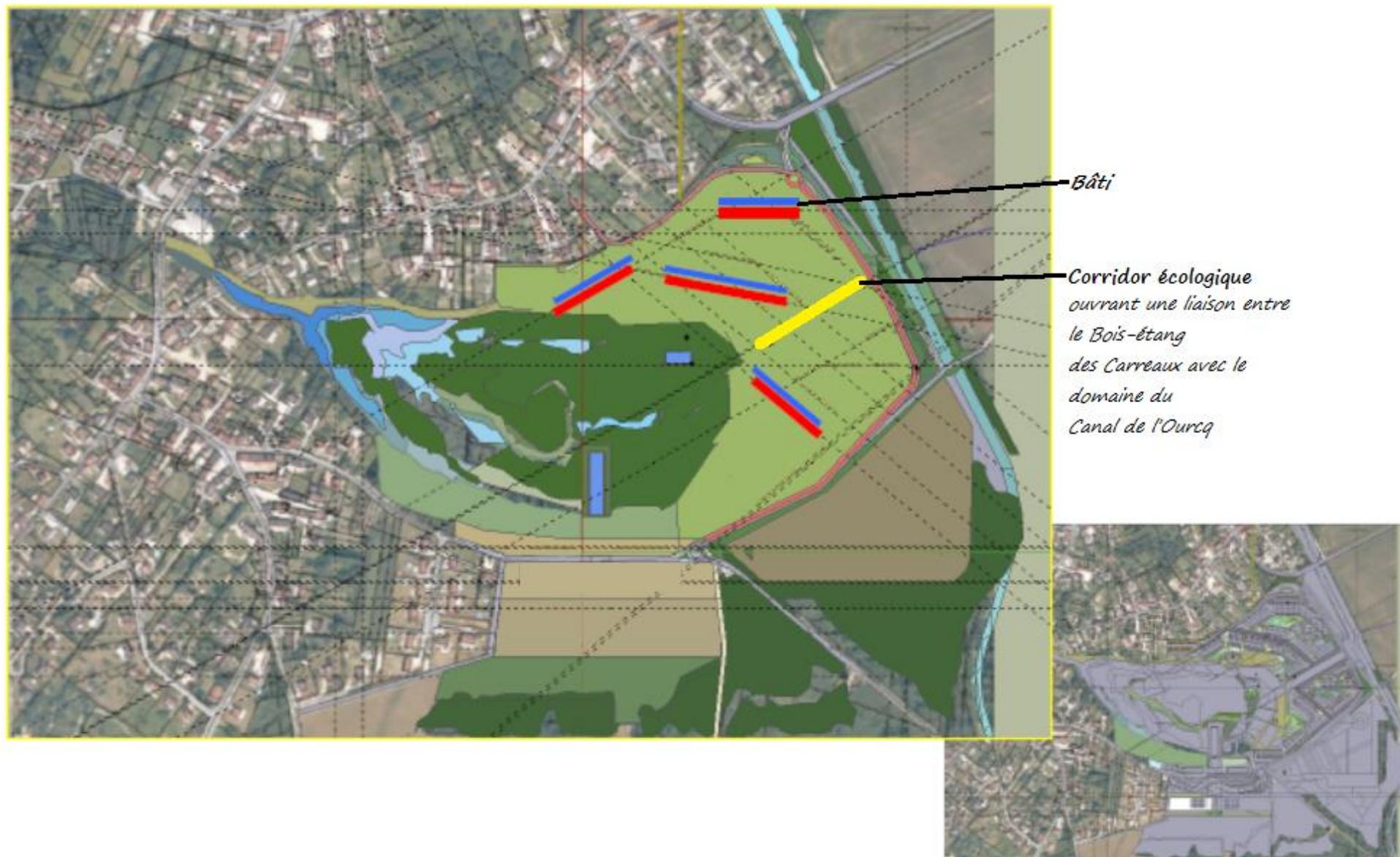
- [La gestion des eaux pluviales](#) avec des systèmes d'assainissement «alternatifs» comportant des noues enherbés (fossés) au lieu des canalisations classiques. **Ce réseau de noues et de bassins absorbant s'intégrant directement aux aménagements paysagers de la zone.**

- [Les espaces de cheminement et de promenade](#) assurant également la fonction de «corridors écologiques» vers le canal.

Les urbanistes ont également défini les lignes d'implantation pour **orienter les bâtiments selon un optimum solaire** garantissant l'efficacité énergétique par apport d'énergie renouvelables.

Désormais on orientera plus les bâtiments par rapport à la voirie mais on implantera la voirie en fonction des bâtiments disposés selon la meilleure exposition ! Une révolution en matière d'urbanisme!

CONCEPT D'IMPLANTATION DU CADRE BÂTI SELON UN OPTIMUM SOLAIRE GARANTISSANT L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE PAR APPORT D'ÉNERGIES RENOUVELABLES (Solaire actif et passif ...)



**PROPOSITION D'IMPLANTATION
DES VOIRIES :**



**FUTUR TRACE DES NAVETTES AUTONOMES PERMETTANT DE RELIER LE
DIFFERENTES VILLE DE L'AGLOMERATION**



Présentation

Le bassin paysager est un espace végétalisé peu profond, perméable ou étanche, qui permet de stocker les eaux de pluie.

Le bassin peut conserver un espace en eau, permettant de lui associer une valorisation écologique.

L'alimentation se fait par ruissellement direct ou par canalisations/avaloirs et sa vidange par infiltration ou à débit régulé vers l'aval.



Bassin paysager en eau – Mairie de Marcoussis

© SIVOA



Bassin paysager inondable – Jardin des Artistes à Noisy-le-Grand

Avantages

- Intégration dans les espaces verts ou les giratoires
- Possibilité de superposition de la fonction hydraulique avec un espace paysager ou écologique (zone humide) et de loisirs (bassin sec)
- Peu de technicité et faible coût à la réalisation et à l'exploitation pour le bassin sec
- Dépollution des eaux pluviales par filtration et décantation

Précautions et recommandations

- Contrôler l'étanchéité (bassin en eau)
- Prévoir une gestion écologique du bassin en eau : compétences spécifiques et surveillance régulière de la qualité de l'eau, de la faune et de la flore
- Mettre en place des équipements d'interception (séparateur à hydrocarbures, vanne) et/ou imperméabiliser les ouvrages en cas de risque de pollution accidentelle

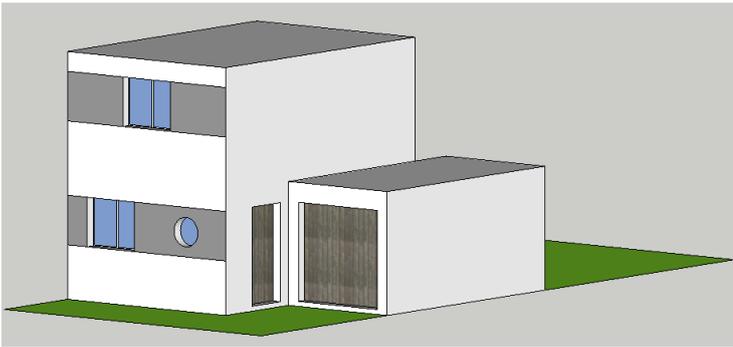
Surveillance et entretien

- Deux visites d'entretien par an au minimum : faucardage et nettoyage des ouvrages de vidange et de régulation
- Surveillance plus fréquente de la qualité de l'eau (développement d'algues, dépôts) pour le bassin en eau
- Curage exceptionnel en cas de pollution accidentelle

Coût : en fonction des dimensions du bassin et des conditions de mise en œuvre

- Bassin : terrassements + évacuation + géotextile + drain + végétation : 100 €/m³ (hors ouvrages type regards, avaloirs, régulation, ...)
- Limiteur de débit type Vortex : 2000 à 3000 €/unité

BATIMENTS CHOISIS



Pavillon individuel T3

2 Chambres



Pavillon individuel T3

3 Chambres



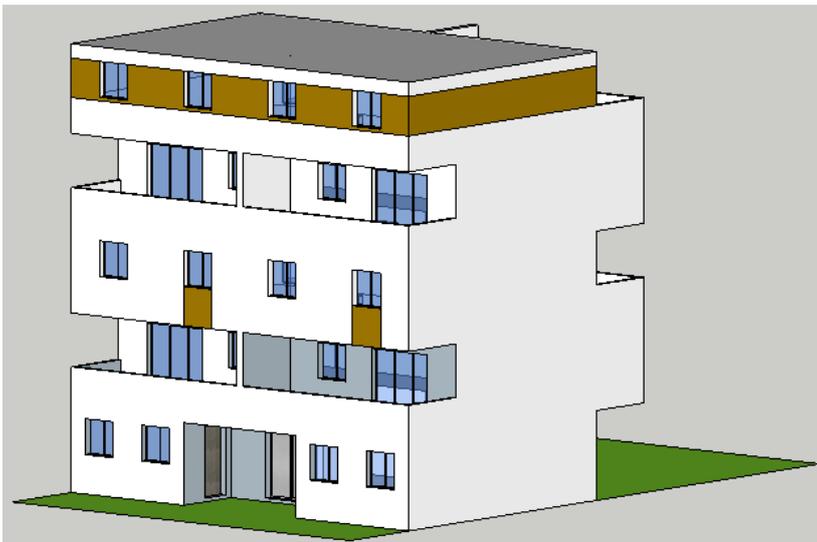
Pavillon individuel T5

4 Chambres

Exemple de positionnement groupé



BATIMENTS CHOISIS



*Bâtiments de 4 étages
comprenant 2 studios, 2
T2 et 2 T3*



*Bâtiment de 4 étages
comprenant 2 studios, 2
T2 et 1 T3*

*Configuration du rez de
chaussées en 2
commerces de 50 m²
pouvant être unifiés*

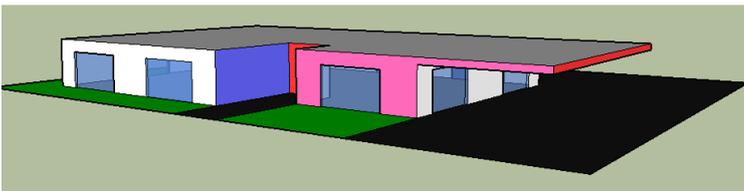
Exemple de positionnement groupé



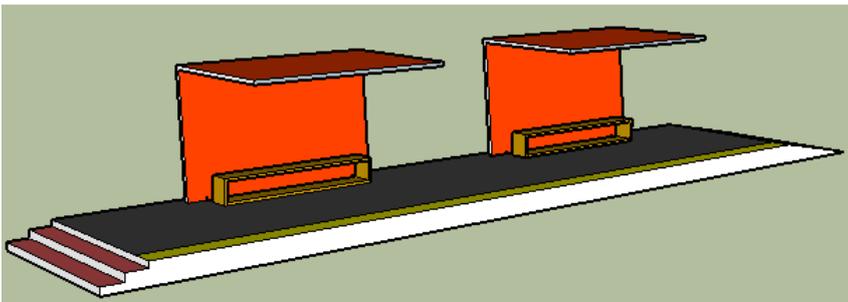
BATIMENTS CHOISIS



Bâtiment de 3
étages comprenant
4 T4 et 2 T5



Ecole
5 classes
1 réfectoire



Arrêt navettes
autonomes