BASE DE PLEIN AIR ET DE LOISIRS DE JABLINES

Recherche d'une cohérence entre l'aménagement d'un espace destiné aux loisirs et l'exploitation d'une carrière de sable

PAR

M. Morel ET J.-M. Gallouedec

Agence foncière et technique de la Région parisienne

1 - Les bases de plein air et de loisirs de la Région parisienne

Le schéma directeur de la Région parisienne a retenu une douzaine de bases, tout autour de Paris, dans les départements qui forment le District. Leur dominante est à caractère nautique. En effet, à l'exception de Buthiers, Dourdan et Etampes, qui sont plus « terrestres », les autres sont situées en bordure de rivières ou de fleuves (la Seine, la Marne, l'Oise).

La plupart des sites choisis, qui font l'objet d'une DUP, contiennent ou contenaient une réserve de sable et graviers assez importante pour justifier son exploitation. Du point de vue de l'aménagement, il s'agira donc soit d'un problème de réaménagement de carrière, et par-là de réhabilitation de sols dans le cas de sablières partiellement remblayées, soit un problème de coordination entre l'exploitation du gisement et le parti d'aménagement prévu.

Le Secrétariat d'Etat chargé de la Jeunesse, des Sports et des Loisirs a, dans deux circulaires, défini la vocation et la finalité de ces bases. Il s'agit sans doute d'un cadre souple mais essentiel pour ceux qui ont mission de proposer les schémas d'aménagement.

2 - Le montage de l'opération

2.1 - FINANCEMENT

Le montage financier initial était le suivant : pour les acquisitions foncières, les études et les travaux :

40 % Etat (Jeunesse, Sports et Loisirs);
40 % District de la Région parisienne;
20 % Département et Communes intéressées.

Depuis, le District a pris en charge la part des Collectivités locales, ce qui donne aujourd'hui la clé de répartition suivante :

40 % Etat;
60 % District de la Région parisienne;

les Collectivités locales devant se porter garantes de la gestion des bases.

2.2 - LA MAITRISE D'OUVRAGE

La responsabilité globale de ces opérations sera portée par des Syndicats mixtes comprenant, à parité, des représentants du Conseil d'Administration du District, des représentants du Conseil Général du département, des représentants des communes concernées.

Dans un premier temps, ces syndicats n'avaient compétence qu'en matière d'études. Cependant ce stade est dépassé depuis la décision du District de prendre en charge les frais d'acquisitions, d'études et de travaux, et la plupart des syndicats sont désormais constitués en maîtres d'ouvrage définitif, responsables des études, de l'aménagement et de la gestion.

2.3 - LE CADRE D'INTERVENTION DE L'AFTRP

Afin de mettre en place la « politique » des bases de plein air et de loisirs, l'Etat (Jeunesse, Sports et Loisirs) et le District de la Région parisienne ont chargé par convention

l'Agence Foncière et Technique de la Région parisienne (AFTRP) :

- a) d'acquérir en son nom propre (à l'amiable ou par voie d'expropriation) les terrains nécessaires à la réalisation de la plupart des bases, dont celle de Jablines;
- b) d'effectuer les études d'aménagement;
- c) de réaliser, le cas échéant, des travaux d'aménagement pouvant permettre l'ouverture de certains espaces au public en attendant la mise en place du maître d'ouvrage définitif.

3 - La base de Jablines

Cette base, d'une superficie de 440 ha, s'inscrit dans une boucle de la Marne, située à 15 km en aval de Meaux; elle est à 20 mn de l'aéroport de Roissy-en-France, ainsi que de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, et à une demi-heure de Paris.

Son assise territoriale concerne deux communes, celles d'Annet et de Jablines.

Cette boucle de la Marne renferme un gisement de sables et de graviers en partie exploité et qui ne sera épuisé que dans une douzaine d'années, libérant à ce terme un plan d'eau d'environ 150 ha.

3.1 - LA CONCEPTION DE L'AMÉNAGEMENT

L'AFTRP n'a pas voulu arrêter un plan d'aménagement figé. En effet, que seront les loisirs dans dix ans ? Il y a trente ans les pratiquants de la voile étaient quelques centaines, maintenant ils se comptent par millions. D'autre part, la durée d'aménagement sera de l'ordre de quinze à vingt ans. Il semble illusoire de préjuger des goûts du public vers 1985 ou 1990.

Les études d'aménagement ont été menées dans cette optique. Le schéma organique de la base, dressé au 1/5 000^e, définit la vocation des espaces et précise les relations qu'ils entretiennent entre eux, mais laisse une grande souplesse à l'intérieur de chaque secteur quant à la conception et au programme des équipements qui prendront place sur le site ultérieurement.

Sur le plan de la conception « urbanistique » d'un espace destiné au plein air et aux loisirs, il semble qu'il faille retenir deux concepts majeurs :

— Celui d'infrastructures, dans un sens large, dont découleront les vocations et les possibilités du site. Il s'agit, en quelque sorte, des éléments fondamentaux qui conditionnent les possibilités d'activités, à savoir les plans d'eau, les modelés de terrain, les plantations, les accès et les voiries, les réseaux principaux...

— Celui de superstructures. Ces équipements devront être modestes dans un premier temps et surtout évolutifs afin de s'adapter non seulement aux fluctuations des goûts du public en matière de loisirs, mais aussi au développement de l'aménagement de la base (les premiers espaces ouverts au public n'étant pas forcément à terme les secteurs primordiaux de la base).

3.2 - UN SCHÉMA ORGANIQUE

La vocation nautique de la base s'est imposée comme une évidence. Les grands plans d'eau sont rares en région parisienne et on sait quel attrait ils possèdent, tant sur le plan visuel que sur celui des activités : voile, pêche, baignade, canotage, aviron, canoë.

La possibilité de réaliser à Jablines un vaste étang a donc orienté les études et une priorité a été donnée aux études techniques :

- reconnaissance géologique et géotechnique de l'ensemble du site, dans le but de définir les parties du gisement de sables qui peuvent faire l'objet d'une exploitation rentable;
- étude des possibilités d'accélérer l'exploitation du gisement en élargissant ses débouchés vers les travaux routiers sous forme de sables laitiers;
- étude économique des conditions d'exploitation d'une partie du gisement ayant des qualités médiocres;
- études hydrologiques et hydrauliques en vue de connaître de façon précise le régime de la Marne dans ce secteur et les répercussions d'un endiguement de la boucle sur l'écoulement des crues.

Ces études « d'amont » auxquelles ont été associés les directions, services et organismes intéressés ont permis d'aboutir à différentes conclusions dont les plus importantes sont les suivantes :

- les zones des plans d'eau à prévoir au SDAU (*) seront définies en fonction de l'étude géologique;
- l'exploitation du gisement se fera dans le cadre d'un plan d'ensemble à long terme établi en collaboration avec les sabliers;
- la direction départementale de l'équipement prévoira, dans les appels d'offres de travaux routiers importants, une variante utilisant la technique des sables-laitiers;
- la cote d'un plan d'eau de retenue éventuel a été fixée à 41 NGF avec possibilité ultérieure de la porter à une cote supérieure.

Ces conclusions ont été prises en compte par la commission d'élaboration du SDAU.

C'est à partir de ces études que le schéma organique a été réalisé (1972). Il s'agit, en quelque sorte, d'une stratégie de la mise en œuvre de la base année par année, jusqu'en 1985, définissant un programme d'acquisitions foncières à réaliser et un programme d'exploitation à respecter.

Le schéma organique ainsi mis au point est donc un cadre réaliste qu'il suffira de préciser à l'occasion de chaque tranche d'aménagement. C'est ainsi qu'un plan d'aménagement, portant sur un secteur de la base de 70 ha environ jugé prioritaire, a été dressé.

3.3 - RESPECT DU PLAN D'AMÉNAGEMENT EXPLOITATION DES SABLES

Le schéma organique est conçu de telle façon que les carriers apparaissent comme les premiers aménageurs de la base de plein air et de loisirs. Encore faut-il que le plan d'aménagement de chaque zone soit respecté.

(*) Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

La politique poursuivie à Jablines a été la suivante :

- libération totale des sols sur le périmètre opérationnel retenu (les acquisitions foncières s'effectuent soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, puis les exploitants agricoles sont indemnisés) permettant une exploitation rationnelle du gisement;
- imposer aux carriers le respect du plan d'aménagement :
 - soit par contrat dans le cas où aucun contrat ne préexiste sur une parcelle,
 - soit dans le cadre d'une convention de gré à gré entre le nouveau propriétaire et l'exploitant préexistant sur les lieux,
 - soit par l'éviction par voie d'expropriation si une convention de gré à gré s'avère impossible avec l'exploitant préexistant.

L'objectif de cette politique est la création des plans d'eau, l'aménagement des berges et du paysage alentour. Aussi l'AFTRP considère-t-elle avant tout le contrat de foretage comme un contrat de travaux à exécuter obligatoirement. Le droit de foretage n'est, dès lors, que la différence entre le coût des travaux prévus (*modelé* des terrains, profils des berges, déplacement des stériles sur une distance définie, mise en place de la terre végétale...) et le prix des matériaux extraits qui sont vendus à l'exploitant.

L'objectif poursuivi étant de réaliser, dans un délai aussi rapide que possible, les plans d'eau qui feront « l'image » de la base, le respect du délai contractuel est donc un élément important.

Dans le cadre actuel de Jablines, le contrat prévoit la réception annuelle de 6 ha de plan d'eau. Afin que ce délai soit tenu, des dispositions financières ont été prises pour inciter financièrement le carrier à le respecter.

C'est ainsi que le cahier des charges prévoit l'obligation pour le sablier de :

- verser 1/5 du droit de foretage global forfaitaire avant le début de chaque tranche annuelle;
- et de présenter une garantie bancaire de payer le 1/5 suivant un an après quoi qu'il arrive;
- enfin, le contrat pourrait être résilié pour non respect caractérisé du cahier des charges.

3.4 - AMÉNAGEMENT ET ÉQUIPEMENTS

Si l'on peut considérer la création des plans d'eau comme les premiers travaux de la base, il est difficile d'envisager que le public ne pourra pénétrer sur les lieux que lorsque ceux-ci seront achevés. Il s'agit en fait d'un chantier qui durera environ une dizaine d'années encore.

Le schéma organique prévoit justement la mise à la disposition du public des secteurs libérés par les carriers, mais ceci d'une façon très progressive car il faut tenir compte de trois éléments :

- la nécessité de mettre en place une végétation adaptée aux sols et pouvant supporter une fréquentation importante sans entraîner de trop forts coûts d'entretien;
- la nécessité de créer de toute pièce des boisements;
- la nécessité de reconstituer les sols sur d'anciennes carrières remblayées.

Le premier équipement réalisé est un centre nautique qui bénéficie d'un plan d'eau de 15 ha environ; d'autre part, les terrassements de la plage de la future baignade ont été entrepris et les équipements d'accompagnement seront réalisés sous peu.

Le rôle de l'aménageur dans le cadre d'une opération comme Jablines, où tout est à faire, est de concilier court terme et long terme, infrastructures et superstructures, accueil du public et contraintes techniques.

Discussion

Président : M. THÉVENIN

M. le Président remercie M. GALLOUEDEC de son intéressant exposé, agréablement illustré par toute une série de diapositives. Il souligne le souci de la SHF d'aborder tous les problèmes de l'eau et notamment ceux concernant l'environnement; ceux-ci tiennent une place de plus en plus grande dans les soucis des aménageurs.

Il ouvre ensuite la discussion.

M. DEMONT (CETE, Rouen) souhaiterait avoir quelques précisions sur le profil des berges et des dépôts de « stériles ».

Le premier souci de l'aménageur, répond M. GALLOUEDEC, est de bien concevoir ses chantiers à partir du plan-masse. Dans les contrats avec les exploitants, nous nous sommes réservé la possibilité de faire déplacer les dépôts de stériles dans un rayon de plus de 500 m par rapport aux zones d'extraction. Le profil des berges sera fixé lorsque nous aurons des données plus précises sur la nature des terres mises en remblais. Il nous paraît important d'avoir une bonne proportion de berges de pente douce et ceci pour plusieurs raisons : d'abord, pour éviter que les visiteurs ne se noient; ensuite, sur les vastes plans d'eau, il faut penser aux pêcheurs : en particulier,

il faut créer des frayères à poissons. Ce sont des détails qui peuvent paraître mineurs au départ, mais qui ont leur importance en pratique.

D'autre part, il semble actuellement que, pour des questions de différence de température entre les couches superficielles et profondes, il n'y ait pas intérêt à avoir des plans d'eau trop profonds; il ne faut pas pourtant qu'ils soient trop peu profonds car cela favoriserait le développement d'une végétation aquatique importante.

M. MONNIOT (Service Régional de l'Équipement, Franche-Comté) désirerait obtenir des précisions sur la façon d'aborder les problèmes fonciers dans le cas particulier de l'aménagement des plans d'eau. Comment harmoniser les indemnités des exploitants agricoles avec celles des carrières ?

Notre problème, répond M. GALLOUEDEC, c'est d'avoir au départ la maîtrise du sol afin de pouvoir y faire un plan d'aménagement suivant aussi fidèlement que possible le schéma organique. Nous avons jugé que la meilleure formule était de nous rendre au plus tôt propriétaire des sols et de lever les différentes contraintes qui les grèvent (exploitations agricoles, etc.), afin de pouvoir organiser le chantier à notre convenance.

Pour les aménagements destinés aux activités nautiques et à la baignade, quels sont les risques de pollution et les moyens utilisés pour y pallier, demande M. MIGNIOT (LCHF, Maisons-Alfort).

C'est là, répond M. GALLOUEDEC, une question qui nous préoccupe beaucoup et sur laquelle des études sont en cours.

Il nous semble important de limiter au maximum les activités polluantes sur ces sites et, en particulier, l'accès des bateaux à

moteur; mais la baignade est aussi un élément de pollution... C'est pourquoi, il a été envisagé de concevoir les bassins de la base de Jablines — et d'autres bases de plein air — comme des bassins d'eau pré-traitée avec surveillance continue de la qualité de l'eau.

M. le Président clôt la discussion en remerciant les personnes qui y ont pris part; il donne ensuite la parole à M. PRUDHOMME pour l'exposé de sa communication.

Abstract

The open-air recreation centre at Jablines. An attempt to reconcile operation of the centre with that of a quarry

The Master Plan for development of the Paris region provides for a dozen open-air recreation centres within convenient distance of the city. Most of the selected sites are beside rivers and contain a sand deposit.

The main problem in developing these sites, therefore, involves replanning of a quarry or coordinating sand extraction with recreational requirements.

The Jablines project covers an area of 440 hectares in a bend of the river Marne roughly half-way between Meaux and a new town called Marne-la-Vallée. Present excavation work is to provide an open water area of roughly 150 hectares.

THE BASIC DEVELOPMENT CONCEPT

The organic development scheme implemented to date closely allows for quarry-working data whilst deliberately having been maintained highly flexible as regards definition of each individual basic sub-area, on the grounds that it would no doubt be unrealistic to work on assumed preferences of the public in 1985 or 1990.

The organic scheme provides for a realistic "strategy" for the Jablines centre as regards the landscape, ground configu-

ration, plantations, ways of access and the equipment and various focal points on which its ultimate structure will depend.

COMPLIANCE WITH THE DEVELOPMENT PLAN

The organic scheme is based on the assumption that the quarry operators will be the first developers of the site. This, however, implies that the quarrying contract clearly states the conditions under which it is to be applied; important points in this connection are strict compliance with time limits and satisfactory performance of all earth-moving work (e.g. reshaping of river banks, ground configuration, restoration of soil for vegetation, etc).

DEVELOPMENT AND EQUIPMENT REQUIREMENTS

Parisian town-dwellers are showing an increasing requirement for preferably waterside areas in natural surroundings in which to relax at weekends or during their summer holidays. The developer's job at Jablines is to reconcile provision of an open expanse of water and adequate bankside amenities with sand extraction operations, landscaping requirements and the preservation of vegetation.