

LES BELLES VUES : UN QUARTIER DURABLE CERTIFIÉ HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE



JEUDI 1^{ER} JUIN 2017

TABLE RONDE 1



LE PLAN GÉNÉRAL DU PROJET



LES GRANDES AMBITIONS DU PROJET

– Un projet respectueux de l'identité paysagère du site

- respect et mise en valeur de la topographie du site
- structure autour des pentes et courbes naturelles
- harmonie des Belles Vues avec le paysage existant

– Un lieu de vie convivial et animé

- des équipements et des espaces publics conçus comme des lieux de vie pour tous et d'échanges conviviaux : parc, jardins, places, circulations douces
- permettre l'organisation d'événements ou d'activités

– Un cadre de vie sain et confortable

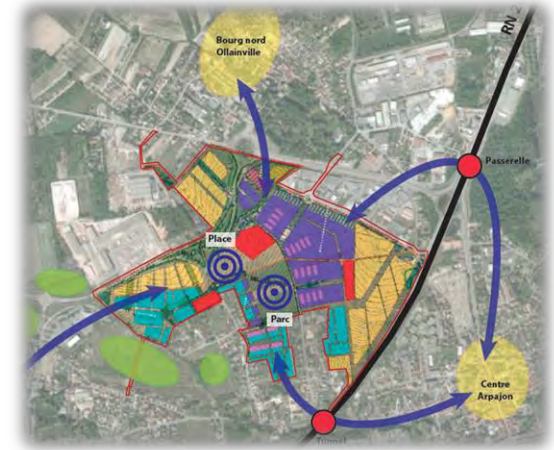
- des équipements complets (services de proximité proches des centres-villes)
- des efforts pour le bien-être (éclairage naturel favorisé, matériaux répondant aux normes HQE)
- des efforts pour le confort : vues agréables privilégiées, espaces verts et paysagers généreux.

– Une attractivité économique créatrice d'emplois

- implantation d'entreprises et d'activités économiques
- favorisation des liens avec les centres-villes
- création d'emplois via la réalisation d'équipements publics à l'étude (une école et son milieu périscolaire, un équipement sportif ainsi qu'un espace multi-accueil).

Un nouveau quartier ambitieux et intégré à son territoire

- Les acteurs
- Le projet urbain
- Les ambitions de développement durable



La démarche HQE-Aménagement™

- Une démarche suivie et certifiée
- A l'échelle du projet d'aménagement
- De la conception du projet à sa réalisation

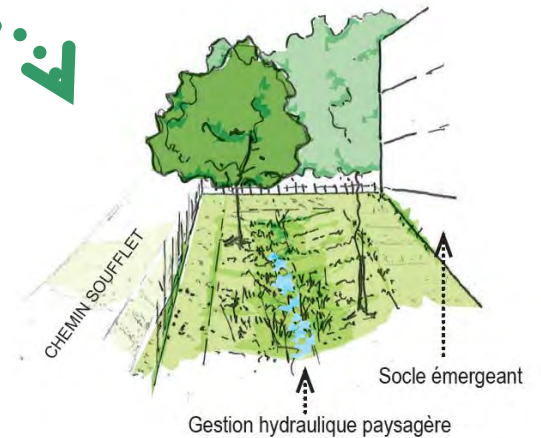
La démarche de développement durable

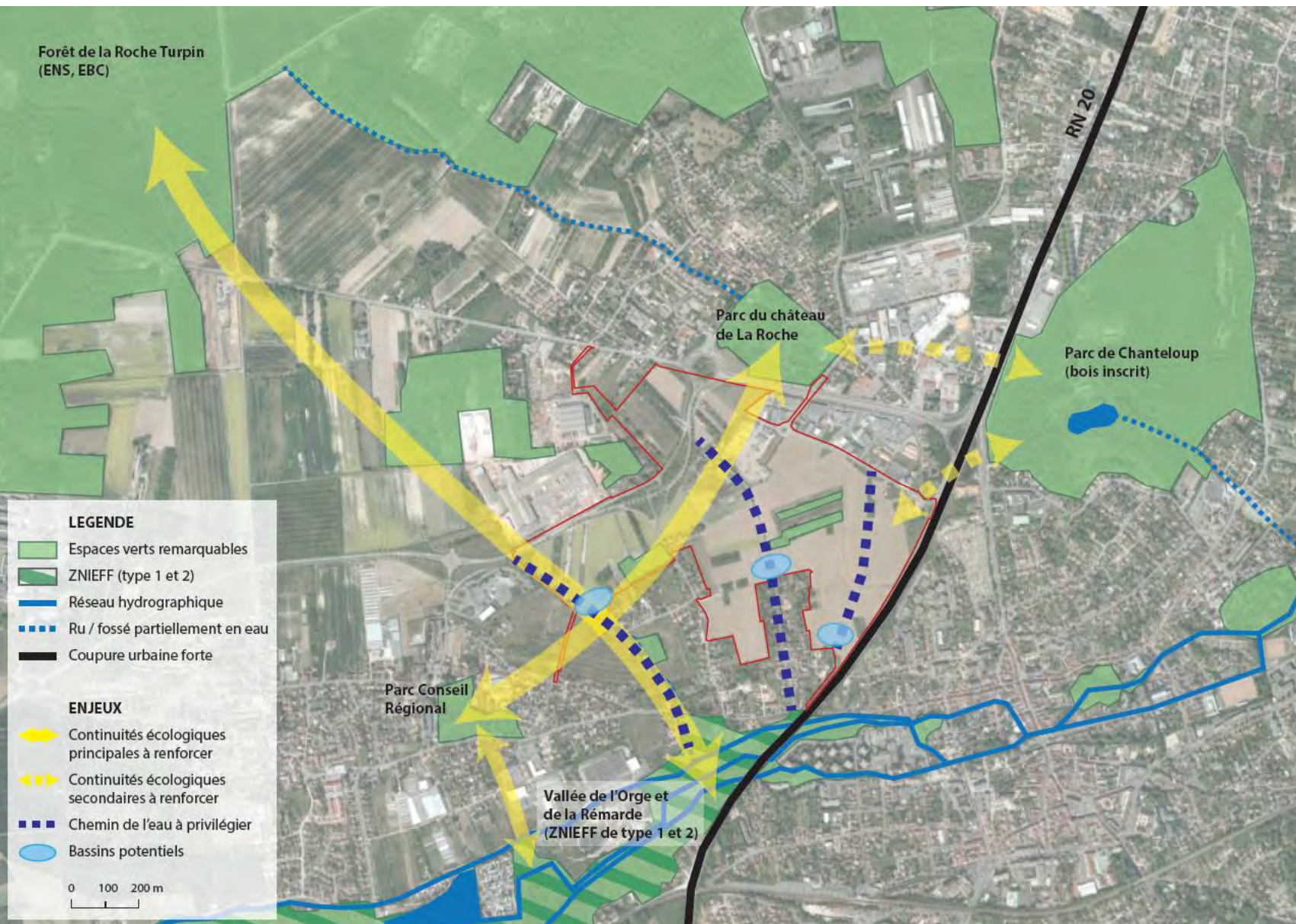
Analyse du site et des enjeux
de territoire

Objectifs de développement
durable : Charte DD

Conception du projet

Mise en œuvre





Eau

Objectifs

- Atténuer l'impact du projet sur les zones inondables en aval
- Respecter à minima le débit de 1L/s/ha imposé par le SIVOA et chercher à atteindre le zéro rejet
- Réduire de 50% les consommations conventionnelles des bâtiments

Actions

- **Respecter à minima le débit de fuite imposé** par le SIVOA fixé à 1L/s/ha pour une pluie vingtenale sur les espaces publics et privés [SORGEM / MOE]
 - Aménager des **espaces de rétention des eaux pluviales** : parc, ruisseau de la Fontaine [SORGEM]
 - **Gestion raisonnée des espaces verts** espace public et parcelles privées [Collectivités/ Gestionnaires]
 - **Récupérer les EP** en toiture de l'équipement public, les réutiliser en extérieur [Collectivités]
 - Installer des **systèmes hydro-économes** et **compteurs intelligents** [Collectivités / MOE]
-

Paysage, patrimoine et biodiversité

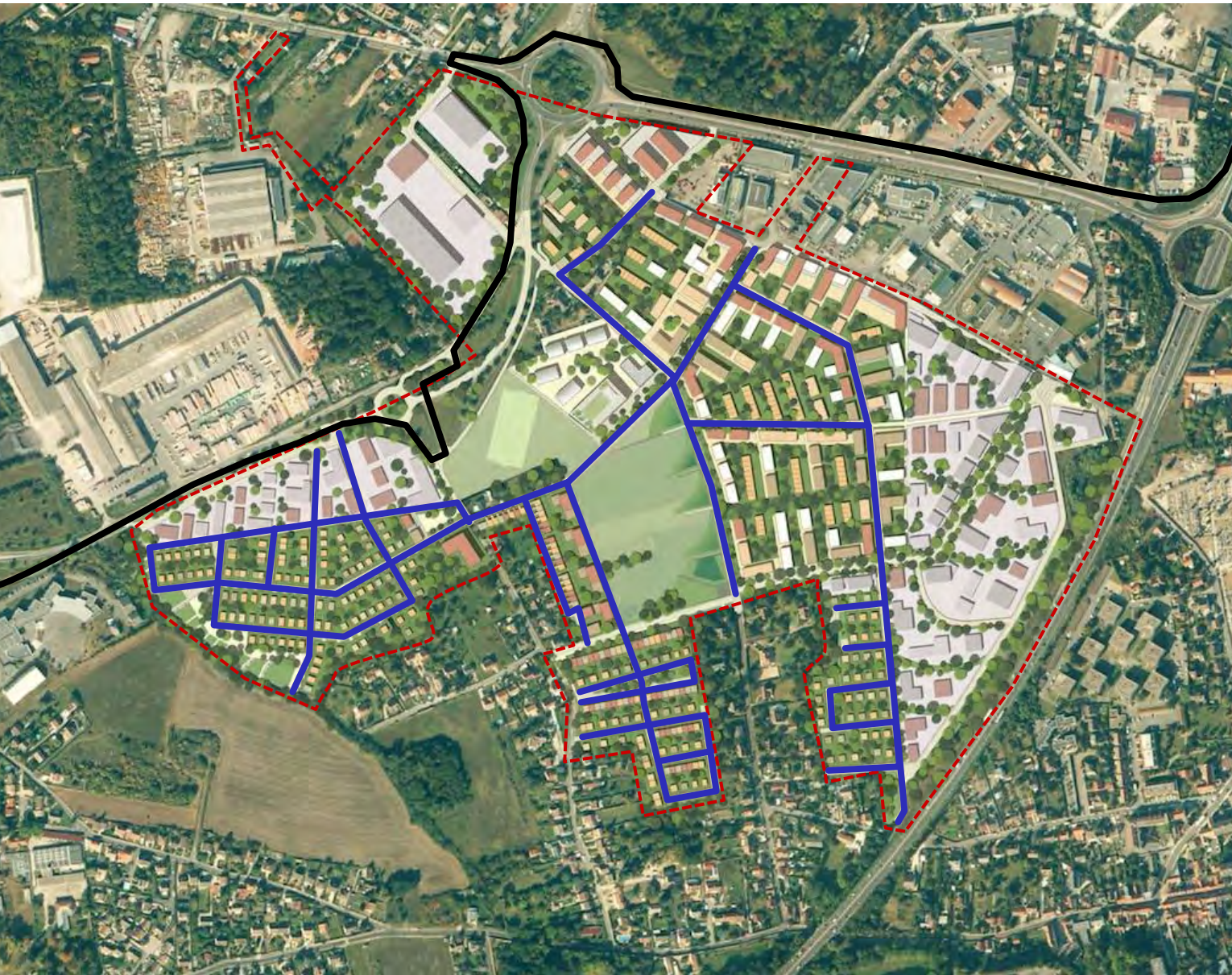
Objectifs

- Connecter les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques relevés sur le territoire proche
- Intégrer la « valeur écologique » des ilots par le calcul du CBS, fixé dans chaque fiche de lot
- 100 % d'espèces adaptées au climat local et aux caractéristiques pédologiques des sols

Actions

- **Relier les réservoirs de biodiversité** identifiés et **poursuivre les continuités** écologiques initiées sur la ZAC [Collectivités / SORGEM]
 - Faire du parc paysager un **espace vert de qualité et écologique** sur le quartier [Collectivités]
 - Mener une réflexion sur la mise en œuvre d'une **trame noire** sur le quartier [Collectivités]
 - **Espaces de pleine terre** : 25% pour le logement, 20% pour les activités [MOE]
 - **Limiter la pollution lumineuse** extérieure sur la faune et la flore [SORGEM / MOE]
-

Circulations douces



 Limite du projet

 Pistes cyclables
existantes

 Zones de
rencontre en
projet



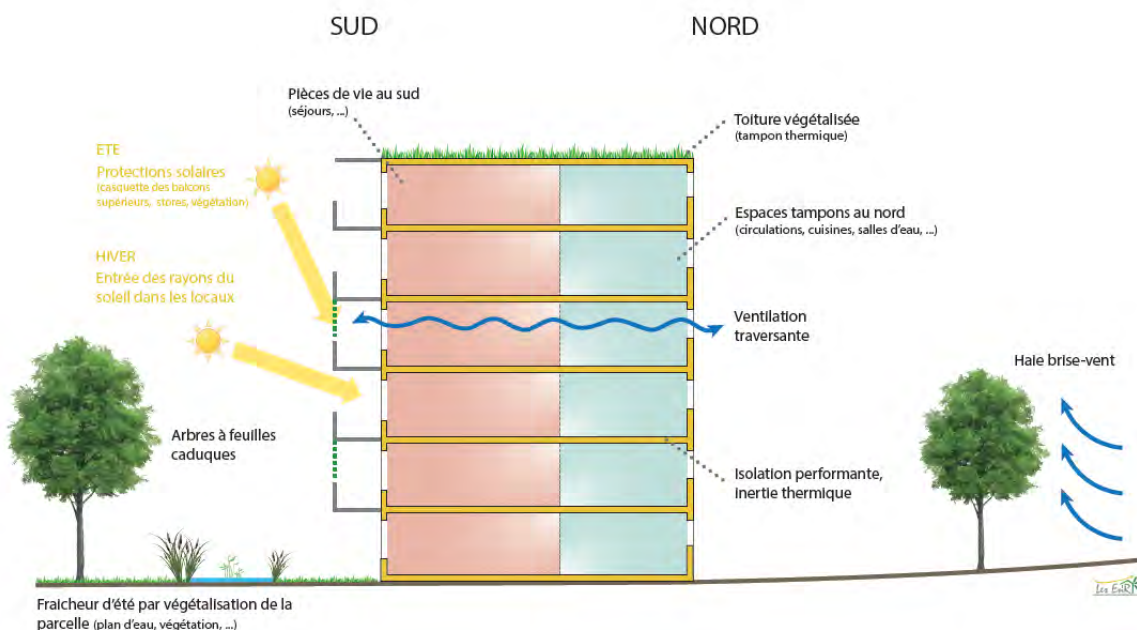
Avec le covoiturage,
je protège ma planète !

Objectifs

- Construire un cœur de quartier confortant la place des modes doux
- Désenclaver le site et atténuer les contraintes topographiques et coupures urbaines
- Préserver les secteurs d'habitation du trafic lié aux zones d'activité

Actions

- **Prolonger les aménagements piétons et cyclables** créés sur la ZAC vers les pôles de déplacements alentours [Collectivités]
- **Créer des itinéraires piétons et cyclables** lisibles et sécurisés [SORGEM]
- **Sécuriser les aménagements cyclables existants** : traversée RD97, etc. [Collectivités]
- Mettre en place un **site Internet de covoiturage** sur la ZAC / territoire [Collectivité / SORGEM]
- Aménager des **locaux vélos** (collectif) et **mutualiser les espaces stationnement auto** à l'ilot [MOE]



Architecture bioclimatique

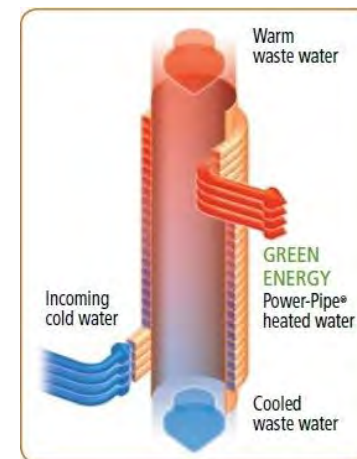


Performance des bâtiments

effinergie⁺⁺



Production d'eau chaude solaire



Récupération de chaleur sur les eaux grises



Eclairage performant

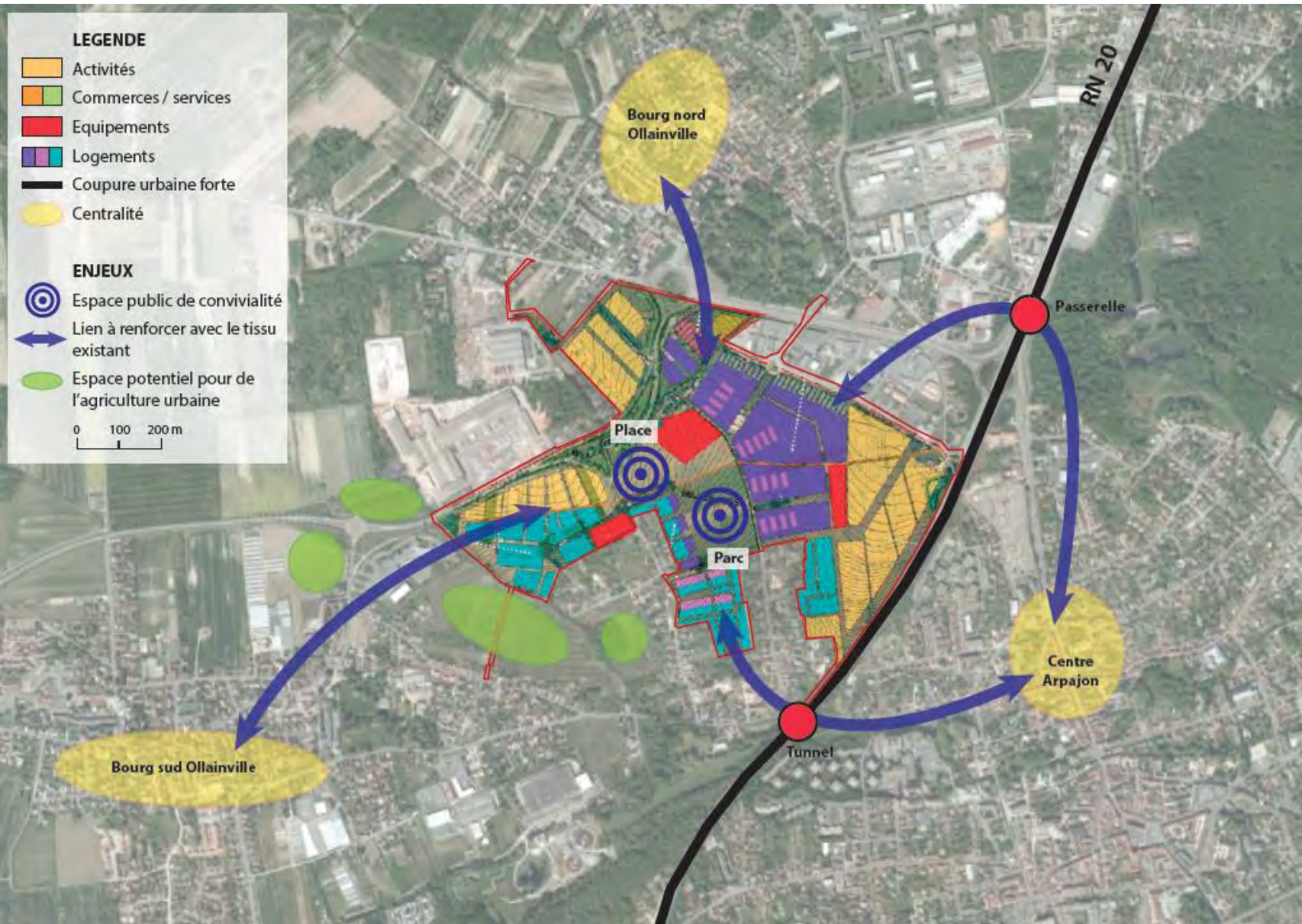
Objectifs

- 100% des bâtiments publics performants énergétiquement, via une production individuelle de chaleur, et/ou une performance énergétique au-delà de la RT en vigueur
- 100% des éclairages publics permettant la réduction des consommations électriques
- 100 % des toitures fonctionnelles (production EnR, eaux pluviales, végétalisation, accès aux usagers)

Actions

- Viser **l'exemplarité énergétique** sur l'équipement public (BEPAS) [Collectivités]
 - Installer un **système d'éclairage public performant** à faible consommation [SORGEM]
 - Respecter à minima le **niveau Effinergie+ pour les logements**. Viser Passif pour l'individuel [MOE]
 - Installer des **panneaux solaires thermiques** en toiture des logements [MOE]
 - Installer des **systèmes de rafraîchissement actifs**, sauf besoins spécifiques en froid [MOE]
-

Lien social et intégration au territoire



Social et Economie

Objectifs

- Favoriser le lien social au sein du quartier, par une mixité sociale et des projets coopératifs
- Aménager des espaces publics vecteurs d'animation et de convivialité sur le quartier
- Conforter l'attractivité économique du nord du territoire communautaire

Actions

- Faire du parc un **espace d'animation et de convivialité** sur le quartier [Collectivités]
 - Etudier la possibilité de réserver une parcelle pour un **projet d'habitat coopératif** [SORGEM]
 - Réserver des **espaces mutualisés** au sein des bâtiments de logements collectifs [MOE]
 - Etudier la faisabilité d'aménager un **pôle de vie sur le quartier**, lieu d'échanges associatif [SORGEM]
 - Etudier la possibilité de **former des apprentis sur les chantiers**, dans la continuité des « Plateaux techniques de l'Arpajonnais » organisés sur le territoire [Collectivités]
 - S'appuyer sur les **entreprises locales** [MOE]
-

Matériaux

Objectifs

- Limiter l'impact du projet sur l'environnement par le choix des matériaux
- Au moins 3 familles de produits prenant en compte des matériaux à faible énergie grise et/ou naturels et/ou renouvelables et/ou recyclés et/ou « revalorisés » à l'échelle de la ZAC

Actions

- **Privilégier les matériaux renouvelables / recyclés / locaux** pour le mobilier urbain [SORGEM]
 - Utiliser des **matériaux issus de filières locales sur les chantiers**: au moins 20% (en €) à moins de 100km autour du site, 50% (en €) à moins de 500km et 95% (en €) en Europe [MOE]
 - Intégrer les **matériaux biosourcés** à la conception du bâti, viser niveau 1 du **label biosourcé** [MOE]
-

Déchets

Objectifs

- Optimiser le tri des déchets sur l'espace public et dans les bâtiments
- Initier des démarches de compostage et d'écologie industrielle sur le quartier

Actions

- Réserver un espace au **compostage des déchets verts** des espaces publics sur le parc [Collectivités]
 - Favoriser la **tonte des pelouses du parc par une tonte animale** ou à minima par des engins de tonte vertueux [Collectivités / Gestionnaires]
 - Réserver un espace pour le **compostage des déchets verts et fermentescibles en cœur d'ilot** des bâtiments de logements collectifs, ou sur les parcelles des activités [MOE]
 - Etudier la mise en place d'une **démarche d'écologie industrielle sur le parc d'activités** [MOE]
-

Thématiques complémentaires

Confort / nuisances / risques

- **Aménager un réseau d'espaces calmes** sur le quartier, intégrant le parc et les cœurs d'îlot [SORGEM / MOE]
- **Limiter les nuisances** sonores et visuelles liées aux activités sur les logements [SORGEM]

Chantier vert

- **Valoriser 40% de la masse totale des déchets générés**, et 20% en valorisation matière [SORGEM]
- **Réutiliser autant que possible sur site les terres excavées** lors des terrassements [SORGEM / MOE]

Sensibilisation et gouvernance

- Engager un processus de **concertation et d'échanges** : ateliers, site web, maison projet [SORGEM]
 - **Soutenir le processus de concertation**. Associer les usagers à la conception du parc [Collectivités]
 - Rédiger un **livret des gestes verts** [SORGEM] et le transmettre [Collectivités / MOE]
 - Suivi des **performances environnementales des bâtiments** [Collectivités / Gestionnaires]
-



Signature de la Charte le 23/10/2015

La signature de la Charte du développement durable, le 23 octobre 2015, est le ciment fort des engagements. Elle s'impose à tous les partenaires, actuels et futurs.

Elle vient consolider les engagements pris en commun pour une ZAC qui prennent en compte les caractéristiques urbaines et naturelles du site et qui intègrent des réponses concrètes aux enjeux sociaux et environnementaux.

Ainsi le projet entend respecter les réservoirs de biodiversité, l'identité paysagère du site et mettre en valeur sa topographie naturelle. Il s'agit de proposer une bonne qualité de vie, mais aussi des emplois et services publics sur place afin de créer un cadre de vie exemplaire aux futurs habitants et aux riverains.

PROCHAIN ATELIER

Les Belles Vues : un quartier de vie

Mardi 20 juin 2017 de 19 h 30 à 21h

Accueil de loisirs du Parc de la Butte aux Grès à Ollainville

Ouvert à tous les volontaires sur inscription préalable par mail (secretariat@sorgem.fr), ce troisième atelier permettra de revenir sur les principaux axes de travail issus de la concertation menée en 2009 et de répondre aux interrogations et inquiétudes légitimes exprimées par les riverains quant à la **circulation**, les **déplacements**, les **commerces**, l'implantation d'**activités économiques** et la création d'**emplois de proximité**.

LES BELLES VUES : UN QUARTIER QUI PREND EN COMPTE LES SPÉCIFICITÉS TECHNIQUES



JEUDI 1^{ER} JUIN 2017

TABLE RONDE 2



LE PLAN GÉNÉRAL DU PROJET



LES GRANDES AMBITIONS DU PROJET

– Un projet respectueux de l'identité paysagère du site

- respect et mise en valeur de la topographie du site
- structure autour des pentes et courbes naturelles
- harmonie des Belles Vues avec le paysage existant

– Un lieu de vie convivial et animé

- des équipements et des espaces publics conçus comme des lieux de vie pour tous et d'échanges conviviaux : parc, jardins, places, circulations douces
- permettre l'organisation d'événements ou d'activités

– Un cadre de vie sain et confortable

- des équipements complets (services de proximité proches des centres-villes)
- des efforts pour le bien-être (éclairage naturel favorisé, matériaux répondant aux normes HQE)
- des efforts pour le confort : vues agréables privilégiées, espaces verts et paysagers généreux.

– Une attractivité économique créatrice d'emplois

- implantation d'entreprises et d'activités économiques
- favorisation des liens avec les centres-villes
- création d'emplois via la réalisation d'équipements publics à l'étude (une école et son milieu périscolaire, un équipement sportif ainsi qu'un espace multi-accueil).

GESTION DE L'EAU ET PRÉVENTION DES INONDATIONS

- **Une situation constatée aujourd'hui améliorée avec le projet :**
 - Le collecteur de la rue Soufflet subit des débordements lors de pluies violentes, car le bassin versant ne dispose pas d'ouvrage de régulation.
 - Dans le cadre des aménagements, l'ensemble des ruissellements sera régulé sur toute l'emprise du projet et au niveau des bassins latéraux dans le futur parc.
- **Une prise en compte large des capacités des bassins de régulation :**
 - Les surfaces publiques non réaménagées mais se situant dans l'emprise du bassin versant amont ont également été prises en compte dans le dimensionnement des bassins de régulation.
- **Un démarrage des travaux conditionné à la gestion des eaux :**
 - Le démarrage des travaux est conditionné par la délivrance de l'arrêté préfectoral au titre de l'autorisation unique. Dans ce cadre, un dossier loi sur l'eau est en cours d'instruction et règlera strictement la gestion des eaux pluviales de manière à se prémunir de tout risque en la matière.

QUALITÉ DE L'AIR

- **Une réalité francilienne prise en compte par le projet :**
 - Une étude venant préciser les données AirParif a ainsi été spécifiquement réalisée par un bureau d'études indépendant.
- **Des éléments favorables liés au site :**
 - Le secteur des Belles Vues ne fait pas exception à la pollution atmosphérique connue dans la région et se situe dans la moyenne.
 - Le site bénéficie de vents favorables évitant à l'air de stagner sur place et des mesures d'aménagement adaptées ont été mises en œuvre : le projet s'inscrit ainsi en cohérence avec les différents plans de prévention de la pollution atmosphérique.
- **L'implantation des logements préserve les futures habitations :**
 - Les activités implantées le long des axes routiers : afin de mettre à distance et de préserver les logements en cœur de quartier. Des études entrées de ville ont été réalisées et prévoient des aménagements spécifiques le long des axes pour garantir la qualité architecturale mais également la qualité de vie des futurs habitants et usagers.

QUALITÉ DE L'AIR

- L'éloignement des habitations des axes routiers principaux : les logements seront implantés en cœur d'îlot à proximité des habitations existantes pour conserver la tranquillité des habitants et toutes les constructions seront éloignées de 40 mètres par rapport à la RN20 tandis qu'une bande plantée et végétalisée sera installée dans l'intervalle.
- **Un quartier qui anticipe les mutations et favorise les usages alternatifs :**
 - Les aménagements accompagneront les mutations et le changement des usages, notamment *via* :
 - la limitation ou la gestion raisonnée du stationnement,
 - l'équipement des places en recharge électrique et la mise en place de bornes de recharge,
 - la création d'espaces dédiés au covoiturage,
 - le déploiement des transports en commun notamment en direction des gares,
 - le réseau des circulations douces.

DÉPOLLUTION

- Les différentes études de sol ont fait ressortir que la qualité agricole du site n'est pas reconnue et que les sols ont été détériorés notamment par les pratiques agricoles et l'usage de pesticides.
- Des études complémentaires seront menées au fur et à mesure du projet, pour établir un diagnostic précis de l'état de pollution des sols.
- En fonction des résultats obtenus, toutes les mesures de dépollution seront prises pour rendre les terrains compatibles avec leur destination de zone d'habitat.

LES TERRES AGRICOLES

- L'urbanisation du site des Belles Vues implique **l'utilisation d'une partie des terres agricoles (33 hectares)**, notamment des terres maraîchères, **très peu exploitées**. Une utilisation **anticipée de longue date** par le SDRIF, le projet de territoire de l'Arpajonnais et les directives de l'État qui imposent la création de logements à proximité directe des réseaux de transports.
- La réflexion d'urbanisation du territoire doit se faire selon le SDRIF à l'échelle globale de l'Essonne : ainsi la volonté est d'urbaniser au nord sur les territoires urbains, afin de **préserver le cœur agricole essonnien au sud de la RD19**.
- Cœur d'Essonne Agglomération a lancé en 2012 le projet de reconversion de la base aérienne 217. Outre l'accueil de nombreuses activités économiques, agricoles, commerciales et scientifiques, des études sont actuellement menées sur la réalisation d'un **vaste pôle régional d'agriculture biologique de l'ordre de 75 hectares de surface agricole utile**.
- Enfin, l'utilisation d'une partie des terres du site des Belles Vues ne signifie pas uniquement une urbanisation, le projet comprend en effet de nombreux espaces verts dont **un parc d'environ 6 hectares**. La possibilité d'y réserver des parcelles pour l'aménagement de jardins familiaux est intégrée à la réflexion opérationnelle.

LES TERRES ARGILEUSES

- La zone des Belles Vues, et plus généralement les communes d'Arpajon et Ollainville sont concernées par le **risque de retrait-gonflement** dû aux argiles vertes.
- Le **risque** est bien connu et a ainsi été **anticipé largement** pour une prise en compte dans le cadre des constructions. Cette information est systématiquement portée à la connaissance des promoteurs/constructeurs en amont de leur projet et apparaît **distinctement et explicitement sur les autorisations de construire**.
- **Des référés préventifs** seront réalisés par la SORGEM et/ou par les futurs constructeurs sur les constructions à proximité immédiate des futures constructions et/ou voiries.

PROCHAIN ATELIER

Les Belles Vues : un quartier de vie

Mardi 20 juin 2017 de 19 h 30 à 21h

Accueil de loisirs du Parc de la Butte aux Grès à Ollainville

Ouvert à tous les volontaires sur inscription préalable par mail (secretariat@sorgem.fr), ce troisième atelier permettra de revenir sur les principaux axes de travail issus de la concertation menée en 2009 et de répondre aux interrogations et inquiétudes légitimes exprimées par les riverains quant à la **circulation**, les **déplacements**, les **commerces**, l'implantation d'**activités économiques** et la création d'**emplois de proximité**.

LES BELLES VUES : UN QUARTIER INTÉGRÉ DANS L'ENVIRONNEMENT EXISTANT ET RESPECTUEUX DU PATRIMOINE NATUREL



JEUDI 1^{ER} JUIN 2017

TABLE RONDE 3



LE PLAN GÉNÉRAL DU PROJET



LES GRANDES AMBITIONS DU PROJET

– Un projet respectueux de l'identité paysagère du site

- respect et mise en valeur de la topographie du site
- structure autour des pentes et courbes naturelles
- harmonie des Belles Vues avec le paysage existant

– Un lieu de vie convivial et animé

- des équipements et des espaces publics conçus comme des lieux de vie pour tous et d'échanges conviviaux : parc, jardins, places, circulations douces
- permettre l'organisation d'événements ou d'activités

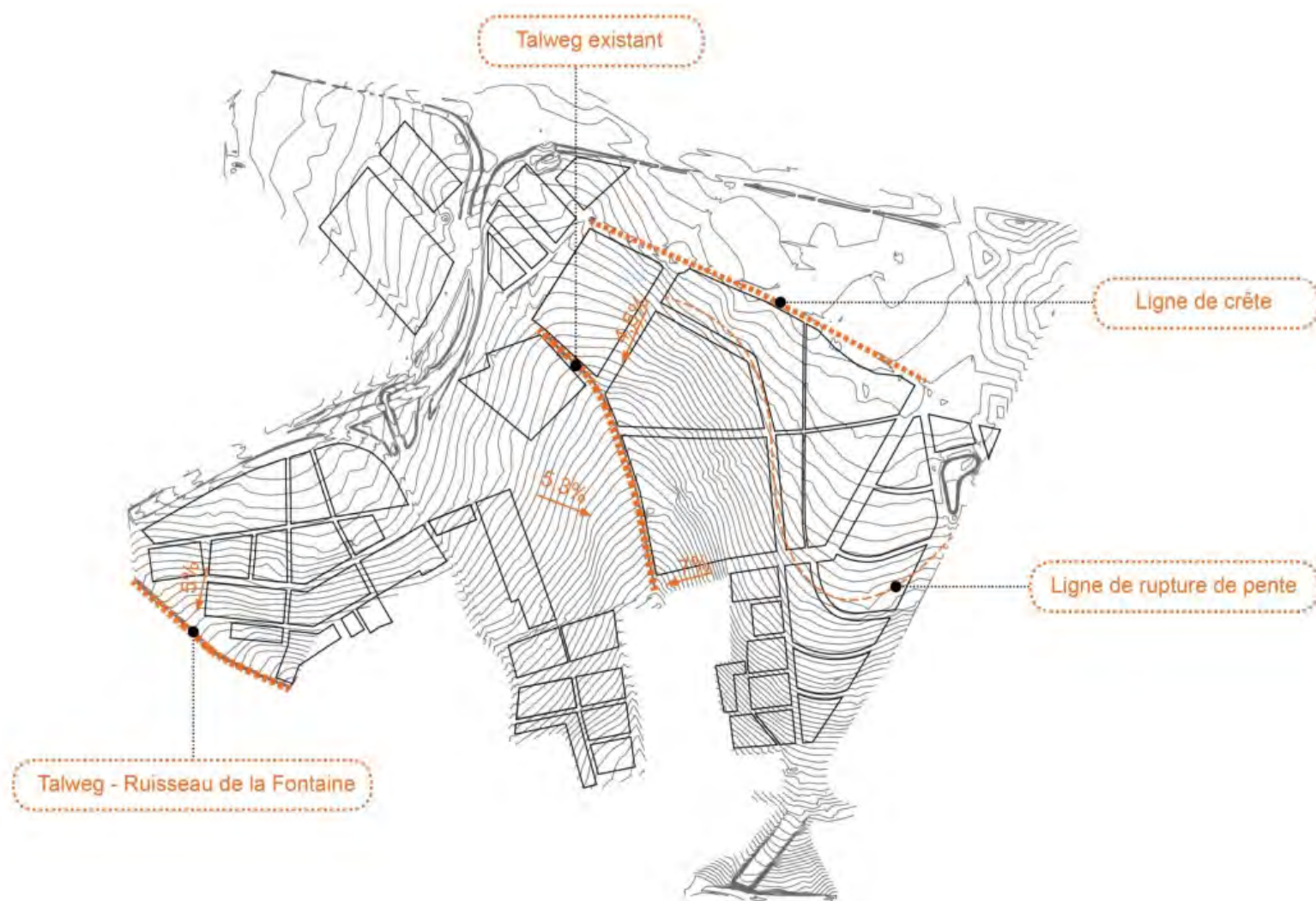
– Un cadre de vie sain et confortable

- des équipements complets (services de proximité proches des centres-villes)
- des efforts pour le bien-être (éclairage naturel favorisé, matériaux répondant aux normes HQE)
- des efforts pour le confort : vues agréables privilégiées, espaces verts et paysagers généreux.

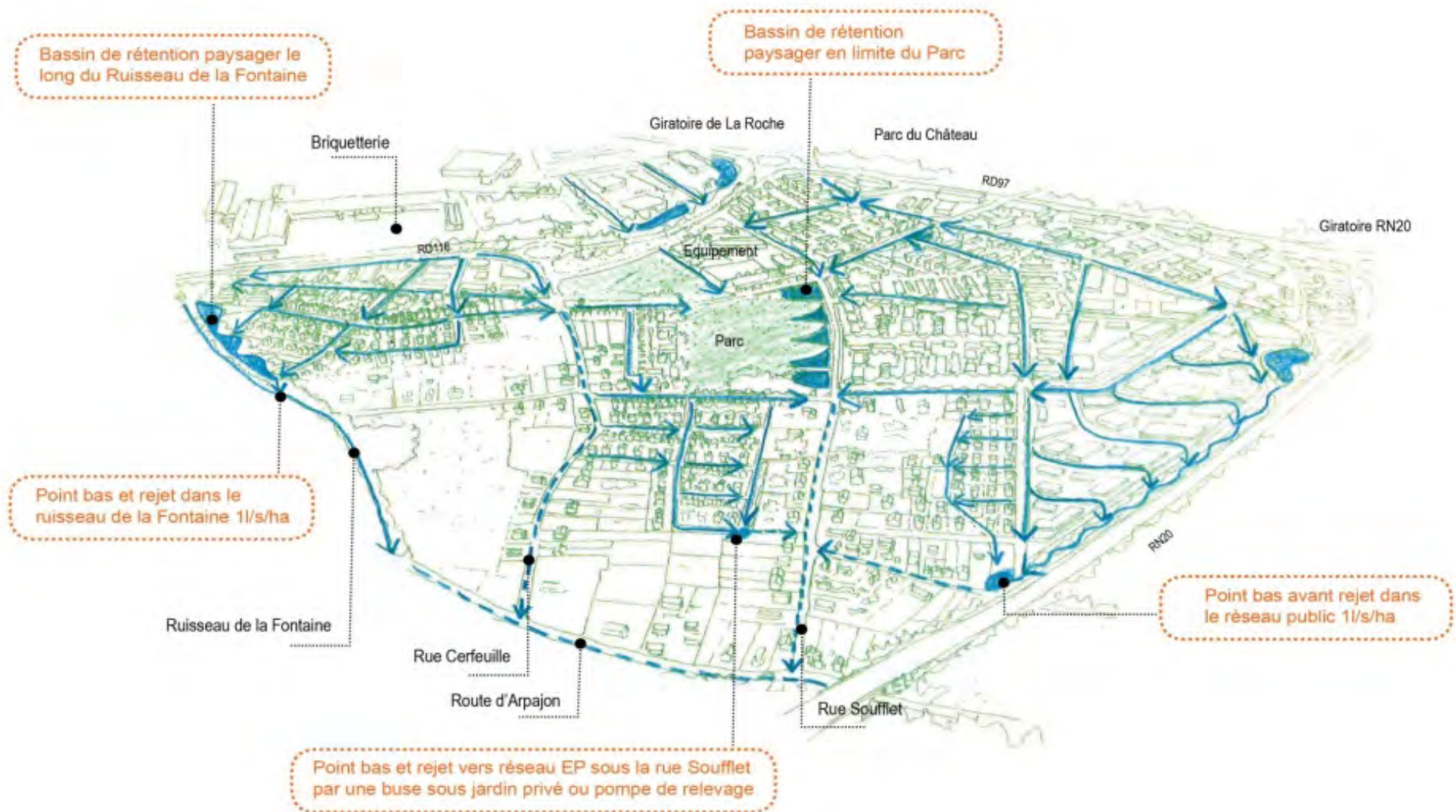
– Une attractivité économique créatrice d'emplois

- implantation d'entreprises et d'activités économiques
- favorisation des liens avec les centres-villes
- création d'emplois via la réalisation d'équipements publics à l'étude (une école et son milieu périscolaire, un équipement sportif ainsi qu'un espace multi-accueil).

UN PROJET FONDÉ SUR LA TOPOGRAPHIE



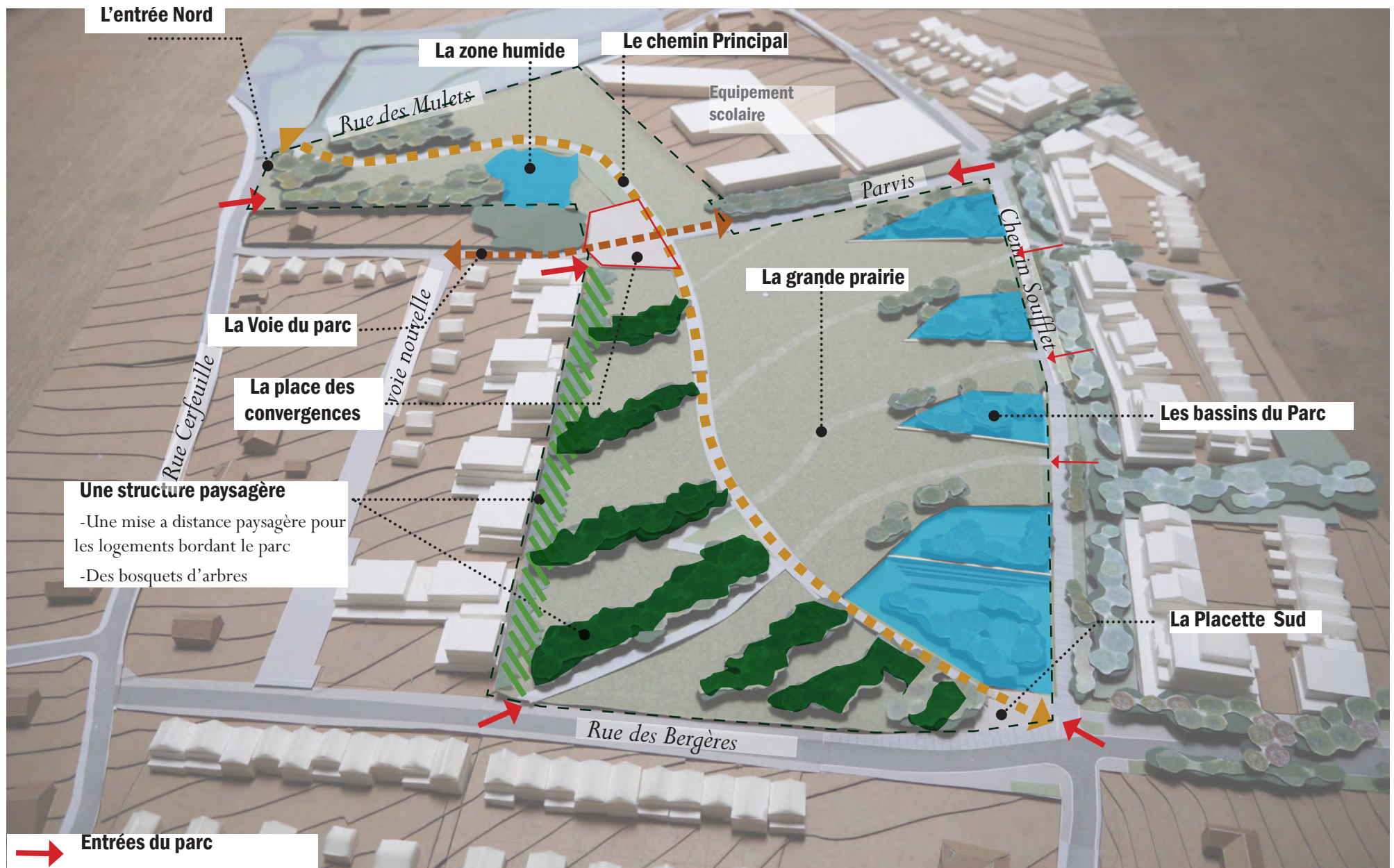
STRUCTURÉ PAR LE CHEMIN NATUREL DE L'EAU...



ET DANS UN PAYSAGE EXISTANT À VALORISER ET CONFORTER



Le Parc des Belles Vues



Extraits des Cahiers de Préconisations urbaines architecturales paysagères et environnementales

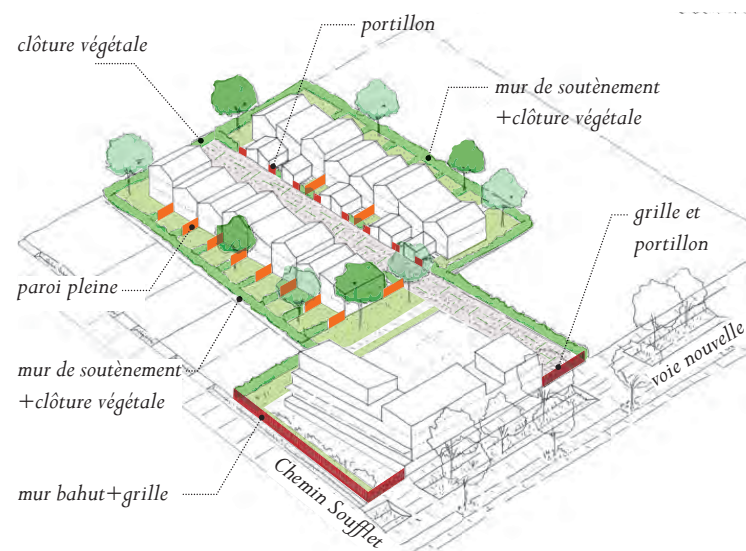
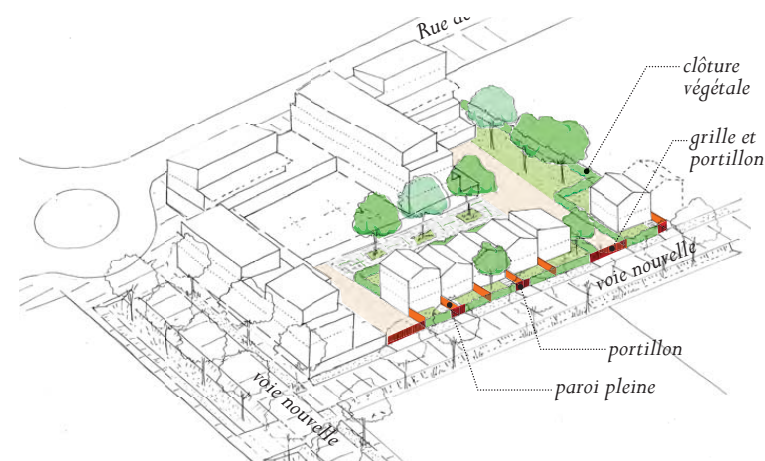
Les parcelles mixtes

Préconisations sur les aménagements paysagers

La cour paysagère



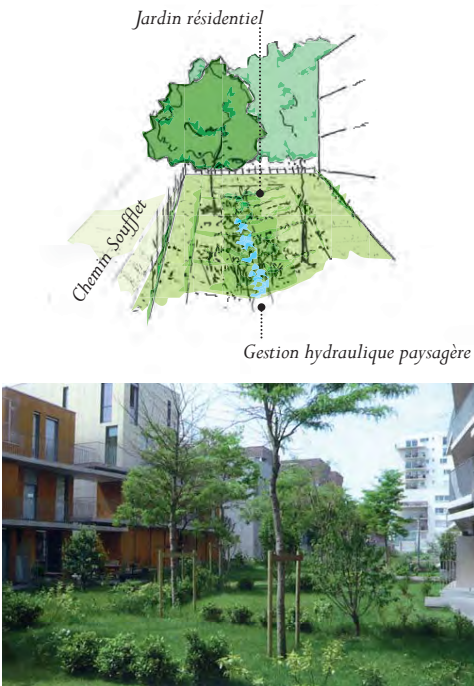
Typologie à double adresse



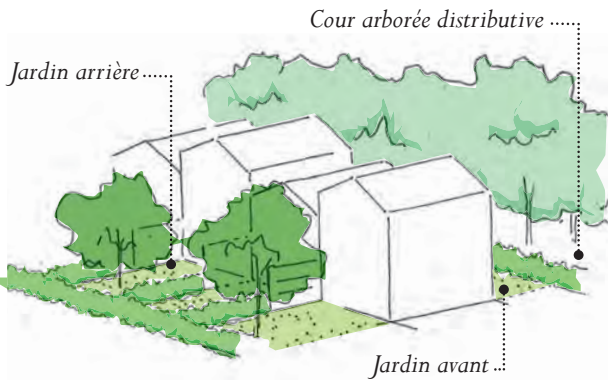
Typologie à double profondeur

Préconisations sur les aménagements paysagers

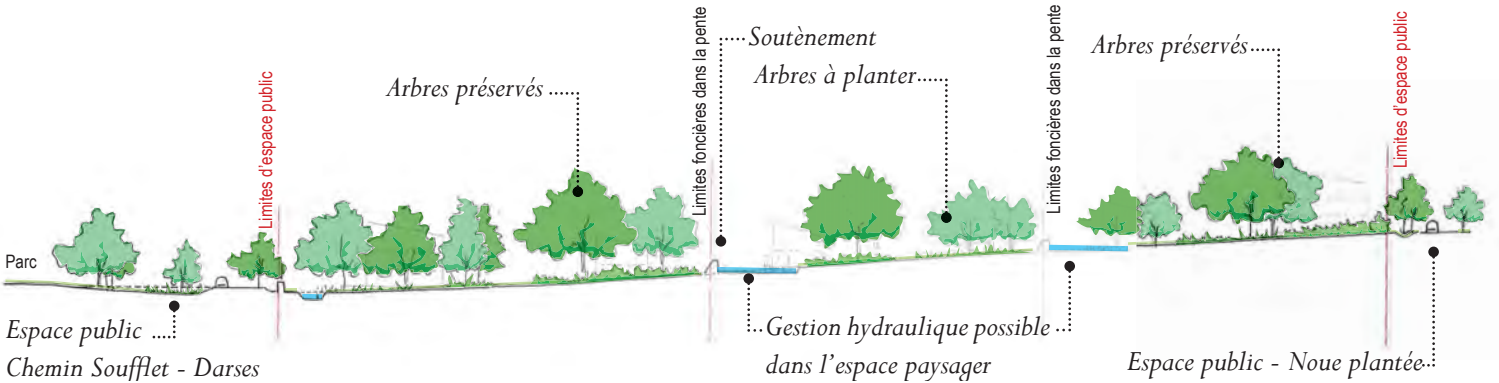
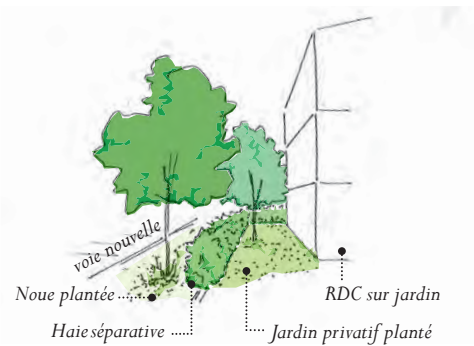
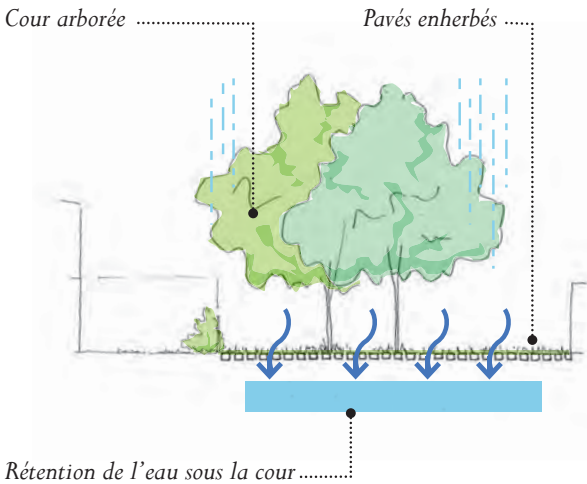
Traitement des jardins résidentiels et logements collectifs



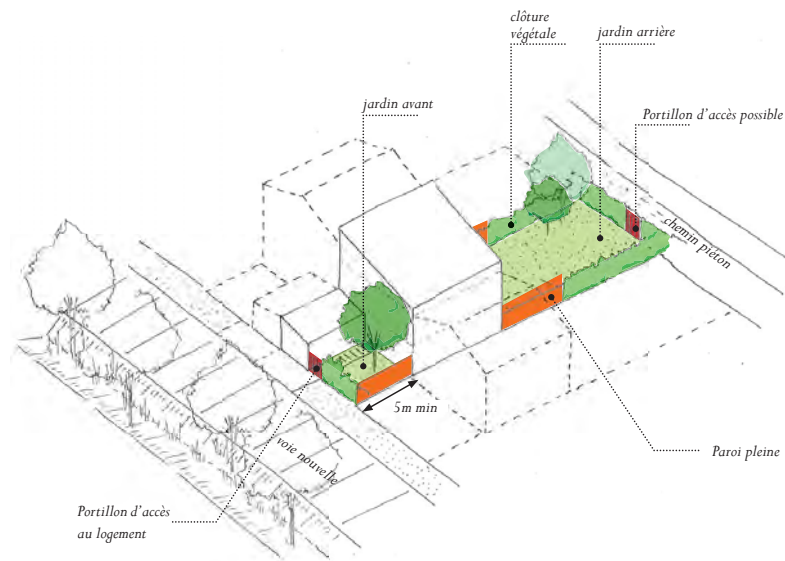
Traitement des jardins des maisons individualisées



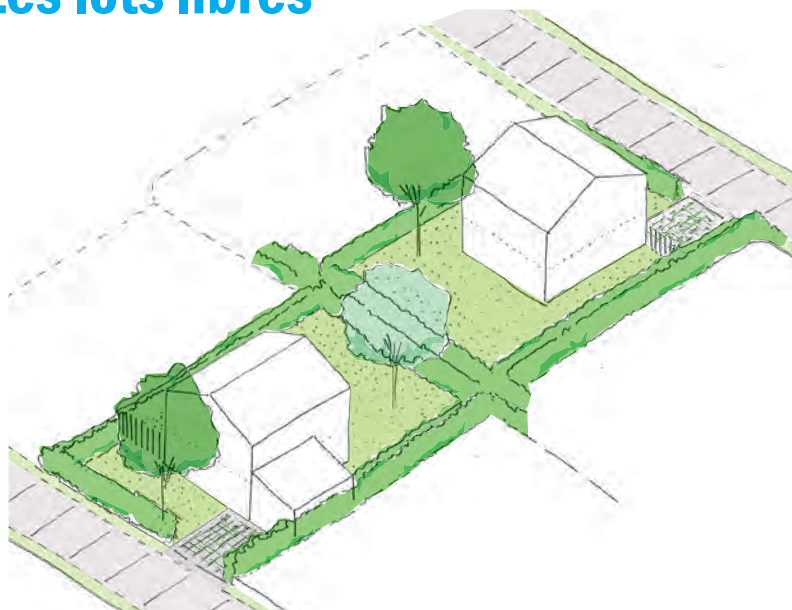
Les cours comme espaces de gestion hydraulique



Les maisons de ville



Les lots libres



Préconisations sur les clôtures

Clôtures végétales

En limites séparatives, les clôtures seront traitées en haie végétale opaque associée à un grillage rigide.

Ces haies pourront comporter au maximum 30% d'espèces persistantes.

Les détails seront précisés dans les fiches de lot.

Pour les clôtures



Sureau noir

Prunelier



Aubépine



Néflier



Pommier



Sorbier des oiseleurs

Pommier (malus golden hornet), Poirier (pyrus communis), Sorbier des oiseleurs (sorbus aucuparia), Merisier (prunus avium), Cognassier (cydonia oblonga), Mirabellier (prunus domestica), Prunellier (prunus spinosa), Aubépine (crataegus monogyna), Cornouiller mâle (cornus mas), Bourdaine (frangula alnus), Viorne obier (viburnum opulus), Sureau noir (sambucus nigra), Saule marsault (salix caprea), Camérisier à balais (lonicera xylosteum), Cerisier de ste lucie (prunus mahaleb), Néflier (mespilus germanica), Amélanchier (amelanchier laevis), Alisier de fontainebleau (sorbus latifolia), Viorne tin (viburnum tinus).

PROCHAIN ATELIER

Les Belles Vues : un quartier de vie

Mardi 20 juin 2017 de 19 h 30 à 21h

Accueil de loisirs du Parc de la Butte aux Grès à Ollainville

Ouvert à tous les volontaires sur inscription préalable par mail (secretariat@sorgem.fr), ce troisième atelier permettra de revenir sur les principaux axes de travail issus de la concertation menée en 2009 et de répondre aux interrogations et inquiétudes légitimes exprimées par les riverains quant à la **circulation**, les **déplacements**, les **commerces**, l'implantation d'**activités économiques** et la création d'**emplois de proximité**.

