

CHARTRE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

ZAC DES BELLES VUES A ARPAJON ET OLLAINVILLE



Réf : 2013.451-E11F

14/10/2015

Rédigé par : Laetitia SECHET

Vérifié par : François-Xavier MONACO

SOMMAIRE

DEMARCHE ET OBJECTIFS DE LA CHARTE	4
1. ENGAGEMENTS DE LA CHARTE.....	5
1.1. <i>ARTICLE 1 - Principe</i>	<i>5</i>
1.2. <i>ARTICLE 2 - Objet de la charte</i>	<i>5</i>
1.3. <i>ARTICLE 3 – Périmètre d’application</i>	<i>5</i>
1.4. <i>ARTICLE 4 - Evaluation et suivi.....</i>	<i>6</i>
1.5. <i>ARTICLE 5 - Signature de la charte</i>	<i>6</i>
1.6. <i>Signataires de la charte</i>	<i>7</i>
2. PRESENTATION DU PROJET	8
2.1. <i>L’opération des Belles Vues</i>	<i>8</i>
2.2. <i>Mise en œuvre de la démarche de développement durable</i>	<i>9</i>
2.3. <i>Définition d’un plan d’action</i>	<i>10</i>
CHARTRE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	12
1. TERRITOIRE ET CONTEXTE LOCAL	13
2. MOBILITES ET ACCESSIBILITE	15
3. ADAPTABILITE ET EVOLUTIVITE	19
4. EAU.....	20
5. ENERGIE ET CLIMAT.....	23
6. MATERIAUX ET EQUIPEMENTS	25
7. DECHETS.....	26
8. PAYSAGE, PATRIMOINE ET BIODIVERSITE.....	28
9. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	31
10. SANTE ET CONFORT DES USAGERS	33
11. CHANTIER VERT	35

12. GESTION DURABLE.....	37
13. LIEN SOCIAL, MIXITES ET DENSITE	39
14. ATTRACTIVITE, DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET ECONOMIE PROJET	41
15. SENSIBILISATION ET GOUVERNANCE.....	43
ANNEXES	45
ANNEXE 1 – ACRONYMES	46
ANNEXE 2 – CALCUL DU CBS.....	47

DEMARCHE ET OBJECTIFS DE LA CHARTE

1. ENGAGEMENTS DE LA CHARTE

1.1. ARTICLE 1 - Principe

La communauté de communes de l'Arpajonnais (CCA) et les communes d'Arpajon et d'Ollainville souhaitent inscrire l'aménagement de la ZAC des Belles Vues dans une démarche durable afin de mener son développement urbain tout en répondant aux enjeux du développement durable.

L'aménageur, la SORGEM, engagé également dans une politique de développement durable, souhaite mettre en place une démarche et une **certification HQE-Aménagement™** sur cette opération, se traduisant notamment par la réalisation d'une charte de développement durable.

1.2. ARTICLE 2 - Objet de la charte

La charte est un dispositif complémentaire aux documents contractuels ou opposables aux tiers (PLU, CCCT, ...). Elle constitue un engagement par lequel les signataires s'engagent à intervenir sur le quartier dans une démarche de développement durable du territoire.

Ils s'engagent pour cela à accomplir les actions définies dans la charte, à atteindre les objectifs retenus et à évaluer et adapter les projets dans le cadre des règles définies.

Cette charte accompagnera le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) annexé aux actes de vente signés par les preneurs.

Il s'agit de concevoir une ZAC :

- prenant en compte les caractéristiques urbaines et naturelles du site et de son environnement ;
- intégrant des réponses aux enjeux environnementaux ;
- tout en offrant une qualité de vie aux futurs usagers.

Cette charte est également un moyen d'impliquer l'ensemble des acteurs intervenant sur la ZAC, dans l'objectif global d'aménager une ZAC durable. Elle doit permettre à chaque partenaire de s'approprier les objectifs fixés, créant ainsi une dynamique de développement durable.

1.3. ARTICLE 3 – Périmètre d'application

La présente charte de développement durable s'applique sur l'ensemble du périmètre de la ZAC des Belles Vues, pour lequel la SORGEM est aménageur. Elle décline les actions à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux de développement durable fixés par le projet.

Les actions portent sur :

- le contexte urbain dans lequel s'intègre la ZAC.
- l'aménagement du quartier et ses espaces publics ;
- la conception et la construction des bâtiments ;
- l'exploitation des bâtiments ;

Elles impliquent ainsi plusieurs acteurs :

- La communauté de communes de l'Arpajonnais (CCA) : maître d'ouvrage de l'opération (ZAC inter-communale),
- Les communes d'Arpajon et d'Ollainville, territoires sur lesquels le projet s'implante,
- La SORGEM : l'aménageur,
- Les promoteurs, les bailleurs, les concepteurs et les entreprises de travaux menant des projets de construction sur la ZAC (incluant les maîtrises d'œuvre chargées de ces projets),
- Les gestionnaires responsables de l'exploitation des bâtiments.

Elles doivent être prises en compte :

- dans la phase d'aménagement du site, à travers les études amont et le cahier de prescriptions environnementales (annexé au CCCT);
- lors de la conception, les études de maîtrise d'œuvre et la construction des bâtiments ;
- tout au long de la durée de vie de la ZAC (évolution de la ZAC, gestion des bâtiments,...).

La charte de développement durable sera susceptible d'évoluer en fonction de la réglementation, en accord avec la maîtrise d'ouvrage.

1.4. ARTICLE 4 - Evaluation et suivi

La diffusion et le suivi de la charte sont réalisés par l'aménageur la SORGEM, à toutes les étapes de la réalisation du projet et auprès de tous les intervenants. En phase exploitation, ce sont les gestionnaires des bâtiments (encore non définis) et des espaces publics qui seront les garants de la gestion et de la pérennité de ces engagements.

La charte pourra être réactualisée en fonction des évolutions techniques, économiques, réglementaires ou sociales, dans les années à venir. Un nouveau programme d'actions peut être défini en fonction des évaluations réalisées et des nouvelles priorités identifiées.

L'aménageur, chargé du suivi de la charte, a ainsi pour rôle d'évaluer la mise en œuvre de la charte et l'atteinte des objectifs visés, en réalisant notamment le suivi des indicateurs environnementaux sur la ZAC.

Les indicateurs environnementaux sont recensés dans le tableau de bord de suivi de la charte de développement durable, conformément au SME de l'opération (Système de Management Environnemental). Ils seront évalués à chaque phase du projet : aménagement, phases de conception-construction des bâtiments et phase d'exploitation afin d'identifier pour chaque objectif, la mise en œuvre des actions et les résultats obtenus et d'évaluer le respect de la démarche de développement durable et le suivi du plan d'actions.

1.5. ARTICLE 5 - Signature de la charte

La charte est signée entre :

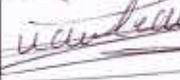
- La communauté de communes de l'Arpajonnais,
- Les communes d'Arpajon et d'Ollainville,
- La SORGEM,
- Les promoteurs et bailleurs impliqués dans l'aménagement de la ZAC (signée ultérieurement, au début de leurs missions)
- Les gestionnaires des bâtiments de la ZAC (signée ultérieurement, au début de leurs missions)

Chaque maîtrise d'ouvrage est responsable de l'engagement de son équipe de maîtrise d'œuvre et des entreprises qui interviennent pour son compte, sur les objectifs de développement durable, pouvant se traduire par la signature de cette charte lors du démarrage des projets de conception.

A travers la signature de la charte, chacun des acteurs s'engage à adhérer à la démarche de développement durable et à mettre en œuvre les actions qui le concernent.

La charte de développement durable a valeur d'engagement pour ses signataires.

1.6. Signataires de la charte

Identification des signataires	Signature	Date
SORGEM, représentée par : Frédéric Petitta		23/10/15
Communauté de communes de l'Arpajonnais, représentée par : Bernard Sprotti		23/10/15
Commune d'Arpajon, représentée par : Christian Béraud		23/10/15
Commune d'Ollainville, représentée par : Jean-Michel Girardeau		23/10/15
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	

Identification des signataires	Signature	Date
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	

2. PRESENTATION DU PROJET

2.1. L'opération des Belles Vues

2.1.1. Contexte du projet

La ZAC des Belles Vues, située sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville, en Essonne, constitue un potentiel d'aménagement urbain à l'échelle communautaire. Le site, de 56 hectares environ, est actuellement essentiellement constitué de terrains agricoles et est bordé par la RN20 à l'Est. Il a vocation à devenir un quartier mixte mêlant logements, activités, commerces et équipements ; assurant la connexion entre les différents quartiers alentours.

La SORGEM, aménageur sur ce projet, la CCA et les communes d'Arpajon et d'Ollainville, se sont engagées dans une politique de développement durable et souhaitent mettre en place une démarche et une **certification HQE-Aménagement™** sur cette opération. Cette démarche vise notamment à maîtriser les impacts de la ZAC sur l'environnement extérieur, à créer un environnement confortable et sain pour ses usagers et à préserver les ressources naturelles en optimisant leur usage.

2.1.2. Programme

La ZAC des « Belles Vues » s'étend sur 56 ha. Le projet prévoit la construction d'environ 173 500 m² de surface de plancher (SDP), hors équipements publics de superstructure ainsi répartis :

- 95 000 m² SDP environ en logements, soit environ 1 000 logements,
- 75 000 m² SDP environ en activités artisanales et en bureaux
- 3 500 m² SDP environ en commerces

Le projet prévoit aussi la construction d'équipements publics pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et notamment d'un groupe scolaire et d'un parc public d'environ 6 hectares.

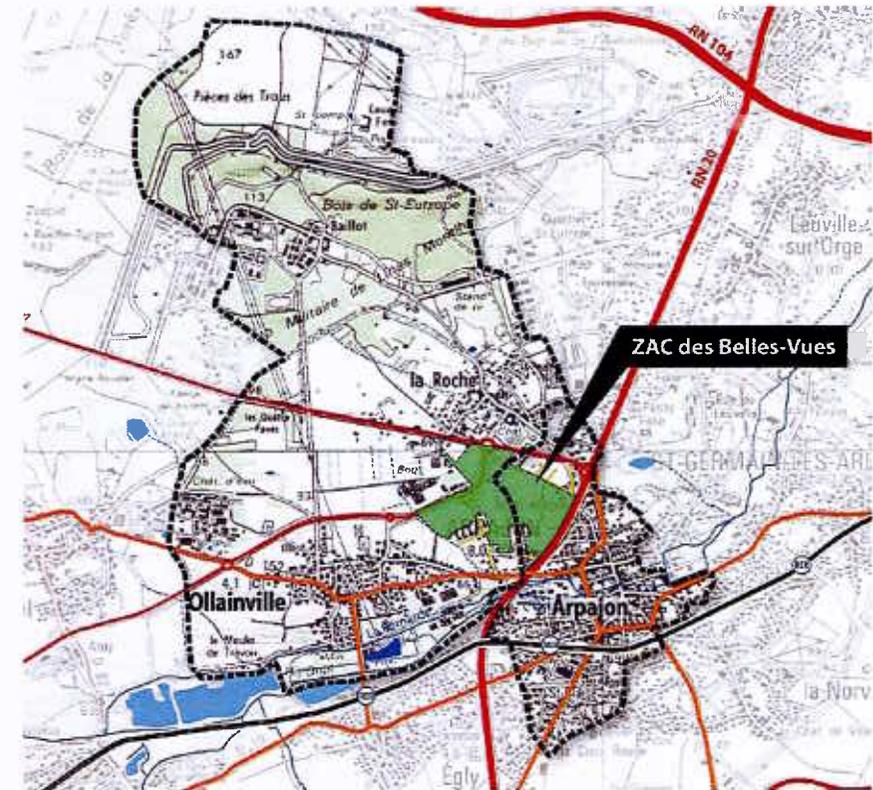


FIGURE 1 : LOCALISATION DE LA ZAC DES BELLES VUES (SOURCE : DOSSIER CREATION ZAC)

Le dossier de création de la ZAC a été adopté par le conseil communautaire le 25 novembre 2010. Les études pré-opérationnelles sont en cours afin d'obtenir un dossier de réalisation au 3^{ème} trimestre 2016 et d'entamer les premiers travaux d'aménagement courant 2017. La date prévisionnelle d'achèvement de la ZAC est fixée à fin 2025.

Toutes ces dates sont susceptibles d'évoluer selon le déroulement du projet.

2.2. Mise en œuvre de la démarche de développement durable

2.2.1. Profil de développement durable du projet

La charte de développement durable a vocation à réunir l'ensemble des acteurs concernés par le projet autour d'objectifs de développement durable pour l'aménagement de la ZAC des Belles Vues. La définition de cette charte résulte d'un diagnostic du site et d'un processus d'échanges et de partage avec les parties prenantes, en particulier les collectivités, l'aménageur et le public.

Ces travaux ont permis de définir les axes forts du projet au regard du développement durable et plus spécifiquement un profil de développement durable propre au projet.

Ce profil est défini selon les thèmes de la démarche HQE Aménagement™, dont quelques thèmes ont été retravaillés dans un souci de cohérence avec le projet. Aussi 15 thèmes sont formulés.

Pour chaque thème un niveau de performance est visé, selon les objectifs et enjeux du projet : réglementaire, performant ou très performant

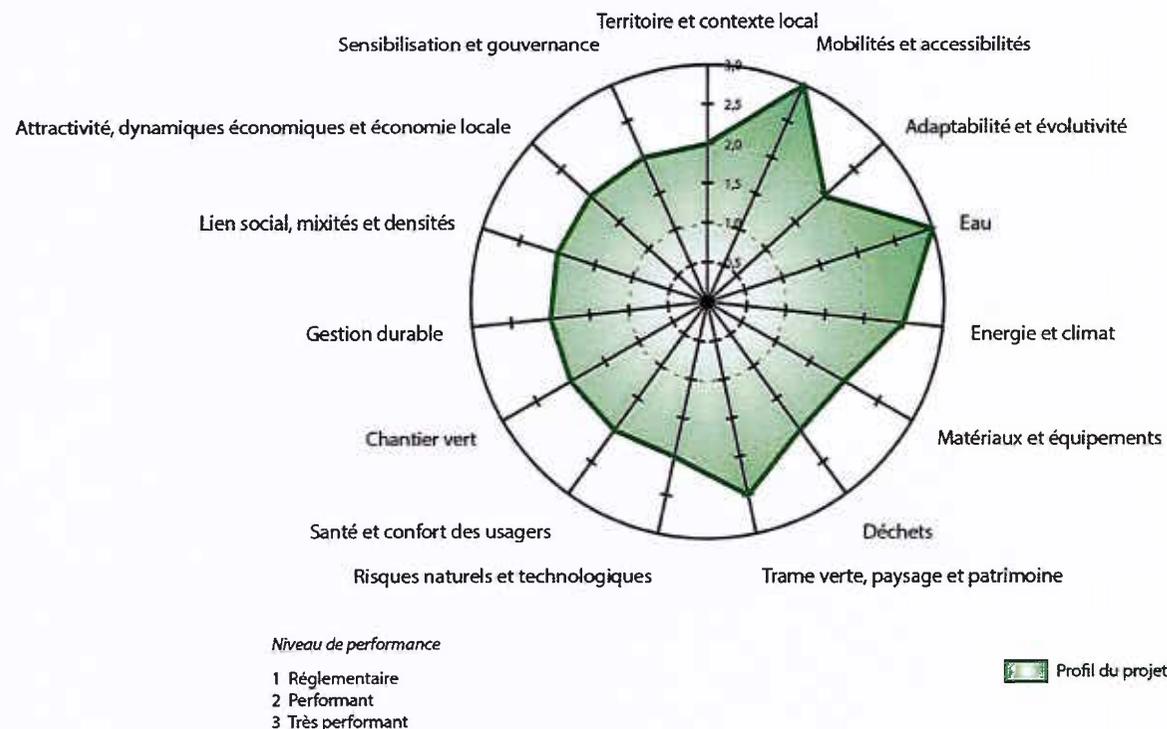


FIGURE 2 : PROFIL DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA ZAC DES BELLES VUES

2.3. Définition d'un plan d'action

La charte de développement durable est organisée autour de 4 groupes thématiques et 15 thèmes :

ASSURER L'INTEGRATION ET LA COHERENCE DU QUARTIER AVEC LE TISSU URBAIN ET LES AUTRES ECHELLES DU TERRITOIRE

1. Territoire et contexte local
2. Mobilités et accessibilité
3. Adaptabilité et évolutivité

PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES ET FAVORISER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET SANITAIRE DE L'OPERATION

4. Eau
5. Energie et climat
6. Matériaux et équipements
7. Déchets
8. Trame verte, paysage et patrimoine
9. Risques naturels et technologiques
10. Santé et confort des usagers
11. Chantier vert
12. Gestion durable

PROMOUVOIR UNE VIE SOCIALE DE PROXIMITE ET CONFORTER LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES

13. Lien social, mixités et densité
14. Attractivité, dynamiques économiques et économie locale

15. SENSIBILISATION ET GOUVERNANCE

Pour chacune de ces thématiques, sont précisés les enjeux qui y sont liés et les actions à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement et la gestion de la ZAC, pour chaque partenaire, afin de s'inscrire dans une démarche globale de développement durable. Ce plan d'actions s'applique ainsi à la fois aux espaces publics et aux parcelles privées.

Des indicateurs permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif figureront dans le Tableau de bord de suivi de la charte, conformément au SME (Système de Management Environnemental).

La charte de développement durable comprend ainsi des actions à mettre en œuvre pour quatre types de partenaires, amenés à intervenir dans l'aménagement et la vie de la ZAC :

- **Les Collectivités (communes et communauté de communes)**

Il s'agit d'actions à mettre en œuvre par la communauté de communes de l'Arpajonnais, et les communes d'Arpajon et d'Ollainville, afin de prolonger la démarche de développement durable à plus large échelle dans un objectif de cohérence et d'efficacité. Des partenariats peuvent être requis selon les compétences des collectivités et les actions concernées. Ces actions sont numérotées **C x.x**

- **L'Aménageur**

La SORGEM, en tant qu'aménageur, intègre dans le projet d'aménagement un certain nombre d'actions visant à assurer l'aménagement de la ZAC selon les objectifs de développement durable définis. Ces actions sont numérotées **A x.x**

- **Les acteurs des projets de construction, à l'échelle du Bâtiment et de ses espaces extérieurs : Promoteurs, Preneurs, Maîtrises d'œuvre (Concepteurs/ BE/ Entreprises de construction) - En phases programmation/conception/réalisation**

Sous ce terme sont regroupés l'ensemble des acteurs des maîtrises d'ouvrage et des maîtrises d'œuvre des projets menés sur la ZAC, qui s'engagent à réaliser des opérations de haute qualité environnementale, dans le respect des exigences imposées par l'aménageur dans les fiches de lot. Ces actions sont numérotées **B x.x**.

- **Les Gestionnaires de bâtiments (entreprises, EPCI, société privée, ...) et des espaces publics (Collectivités : communes ou communauté de communes) - En phase exploitation**

Les actions définies pour ces acteurs concernent la phase d'exploitation des espaces privés et publics. En effet, si les phases d'aménagement, de conception et construction des bâtiments représentent des phases déterminantes en termes de développement durable, il est également essentiel de pérenniser la démarche tout au long de la durée de vie de la ZAC. Ces actions sont numérotées **G x.x** pour les gestionnaires privés et **C x.x** pour les collectivités.

CHARTRE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1. TERRITOIRE ET CONTEXTE LOCAL

OBJECTIFS

- Inscrire le projet dans les stratégies et orientations de territoire : PLH, Plan Climat, Projet de Territoire, PLU, PADD, ...
- Veiller à l'intégration de l'opération dans son environnement existant
- Valoriser le site existant

ACTIONS

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
<p>C 1.1 Inscrire le projet dans les objectifs et exigences des documents de planification territoriale : Agenda 21, Plan Climat et Projet de Territoire sur le territoire de la CCA, PLU* et PADD sur les communes d'Arpajon et Ollainville,...</p> <p><i>* Les documents d'urbanisme (PLU notamment) sont en cours de mise en compatibilité dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique.</i></p>	<p>A 1.1 Construire des logements dans le respect des objectifs du PLH : 35 à 50 logts/ha sur Arpajon et 20 à 35 logts/ha sur Ollainville.</p> <p>A 1.2 Réaliser sur Ollainville du logement social, (dans une logique de conformité avec les objectifs de la loi SRU) et du logement privé ou en accession aidée. Diversifier également l'offre sur Arpajon.</p> <p>A 1.3 Développer un quartier mixte sur le site des Belles Vues, tout en intégrant la vision stratégique économique soutenue par le Projet de Territoire.</p>	<p>B 1.1 Veiller à la bonne intégration des opérations sur le territoire existant, notamment aux interfaces avec le tissu urbain proche (activités rue de Chevreuse et route de la Roche, pavillonnaire rue Soufflet...)</p>	<p>/</p>

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
	<p>A 1.4 Intégrer à l'aménagement du nouveau quartier les objectifs formulés dans le Plan Climat Energie de l'Arpajonnais, notamment ceux relatifs à l'axe « créer une dynamique globale avec les acteurs du territoire (citoyens, associations, entreprises, communes...) ».</p> <p>A 1.5 Travailler qualitativement les interfaces entre le site et les tissus urbains et agricoles d'Arpajon et Ollainville. Une continuité urbaine avec les terrains résidentiels bâtis, les maisons conservées au sud du giratoire de La Roche et l'accroche sur la RD 97 sera particulièrement recherchée.</p> <p>A 1.6 Répondre aux besoins du territoire proche par le projet : espaces verts publics, équipements publics, commerces de proximité...</p>		

2. MOBILITES ET ACCESSIBILITE

OBJECTIFS

- Connecter le quartier aux centralités proches, pôles d’attractivité et gare RER
- Construire un cœur de quartier limitant l’usage de la voiture, en confortant la place des modes doux et en favorisant la mutualisation du stationnement
- Désenclaver le site et atténuer les contraintes topographiques et coupures urbaines
- Développer la desserte en transports en commun
- Limiter le stationnement sur le quartier et les zones d’activité
- Limiter le trafic lié aux zones d’activité et en préserver les secteurs d’habitation

ACTIONS

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
2.1 - CREER UNE TRAME DE CIRCULATIONS DOUCES EN LIEN AVEC LES ESPACES NATURELS ENVIRONNANTS, LES ZONES URBANISEES			
<p>C 2.1.1 Connecter et prolonger à moyen et long terme les aménagements piétons et cyclables créés sur la ZAC vers les pôles de déplacements alentours (gares, centre-ville d’Arpajon et bourgs d’Ollainville, vallée de l’Orge et de la Rémarde...)</p> <p>C 2.1.2 Sécuriser et faciliter les déplacements piétons et vélo par un jalonnement clair des itinéraires.</p>	<p>A 2.1.1 Créer des itinéraires piétons et cyclables sur le quartier, lisibles et sécurisés. Prévoir la traversée du quartier d’Est en ouest via l’un des itinéraires, de manière à relier les bourgs nord et sud d’Ollainville, ainsi qu’une liaison vers la Vallée de l’Orge et de la Rémarde ou encore le centre d’Arpajon. Atténuer, dans la mesure du possible, la pente des itinéraires cyclables via des aménagements au plus proche des courbes de niveau.</p>	<p>B 2.1.1 Logements et tertiaire : Prévoir des espaces de stationnements pour vélos sécurisés et abrités, dans tous les bâtiments de logements collectifs et tertiaires, plus ambitieux que ne l’impose la réglementation.</p> <p>B 2.1.2 Activités : Prévoir des espaces de stationnements pour vélos sécurisés et abrités dans tous les bâtiments d’activité</p>	/

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
<p>C 2.1.3 Travailler particulièrement la traversée de la RN20, via un passage sur la rue de la Libération, ou la mise en œuvre d'une passerelle, à étudier avec le syndicat mixte de la RN20.</p> <p>C 2.1.4 Sécuriser les aménagements cyclables existants sur le site : traversée de la RD97, tunnel sous la RD116 par exemple.</p>	<p>A 2.1.2 Privilégier les zones de rencontre, zones 20 ou zones 30 en cœur de quartier, notamment sur la traversée du parc et aux abords de l'équipement public.</p> <p>A 2.1.3 Etudier la mise en place d'un pôle de vie sur le quartier et le desservir par les itinéraires doux piétons / vélos qualitatifs. <i>Une action partie 13 - Lien social précise l'étude de faisabilité de mise en place d'un tel équipement.</i></p> <p><i>Ce pôle de vie serait un lieu d'échanges regroupant différents services associatifs ou non, accessibles à la fois aux activités, salariés du tertiaire, habitants...</i> <i>(Cf partie 13. Lien social)</i></p> <p>A 2.1.4 Relier les différents secteurs d'activité (Est, nord et ouest) par des itinéraires sécurisés piéton et/ou vélo, de manière à inciter de type d'échanges (à la place de l'usage de la voiture).</p> <p>A 2.1.5 Aménager des espaces de stationnements pour vélos sur l'espace public. En installer particulièrement aux abords du parc et de l'équipement public.</p>		

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
2.2 - LIMITER LE TRAFIC ROUTIER SUR LA ZAC ET FAVORISER LES MODES DE TRANSPORT PARTAGES			
<p>C 2.2.1 Améliorer la connexion du site au tissu existant en transport en commun par le renforcement de l'offre existante. Des petites navettes pourraient être mises en place de manière à relier le quartier aux communes, et une liaison directe entre le site et la gare RER pourra être recherchée.</p> <p>C 2.2.2 Evaluer, avec les transporteurs, la possibilité d'augmenter les plages horaires et fréquences des lignes de bus existantes desservant la ZAC.</p> <p>C 2.2.3 Faire aménager des espaces d'attente des transports en communs faciles d'accès et protégés des intempéries.</p> <p>C 2.2.4 Communiquer sur le covoiturage de la ZAC via le site Internet du département¹, ou bien un site Internet créé pour l'occasion.</p>	<p>A 2.2.1 Etudier la possibilité de mutualiser les espaces de stationnement public entre logements et activités rue de Chevreuse.</p> <p>A 2.2.2 Aménager des espaces de stationnement réservés au covoiturage, à la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos électriques, accessibles à tous.</p> <p>A 2.2.3 Mettre en place, en partenariat avec la CCA, un site Internet de covoiturage dédié à la ZAC ou au territoire de la CCA, en relation avec le site du département, ou en communiquant via le site Internet du département.</p>	<p>B 2.2.1 Mutualiser les espaces de stationnement à l'îlot afin de limiter le nombre d'accès et la circulation automobile.</p> <p>B 2.2.2 Activités : Aménager, sur chaque parking privé des activités, 10% des places de façon à pouvoir accueillir un point de recharge de véhicules électriques ou hybrides (avec un minimum d'une place).</p> <p>B 2.2.3 Activités : Réserver sur chaque parking privé des activités, 5% de places dédié aux personnes covoiturant avec un minimum d'une place (le plus proche de l'entrée).</p>	<p>G 2.2.1 Suivre la gestion du site Internet sur le covoiturage dédié à la ZAC ou sur le site du département.</p> <p>G 2.2.2 Initier et suivre les démarches de PDE mises en œuvre et les faire vivre au quotidien (communication, nouvelles actions, retours...)</p>

¹ <http://covoiturage.essonne.fr/>

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
2.3 - ORGANISER LE TRAFIC LIE AUX ACTIVITES			
<p>C 2.3.1 Prendre en compte le plan de circulation du quartier des Belles Vues dans le schéma de circulation local, en portant une attention sur les rues Soufflet et Cerfeuille.</p>	<p>A 2.3.1 Limiter les flux de circulation des poids lourds et véhicules de livraison impliqués par les activités de la ZAC aux secteurs concernés, afin de ne pas être en conflit avec les autres flux de circulation du quartier.</p>	<p>B 2.3.1 Prévoir, sur chaque parcelle, un accès adapté au passage des poids lourds et véhicules de livraison, ainsi que des dispositifs optimisant leur stationnement.</p>	/

3. ADAPTABILITE ET EVOLUTIVITE

OBJECTIFS

- Anticiper les besoins futurs des usagers du quartier des Belles Vues
- Anticiper l'évolutivité des espaces bâtis, des espaces publics et des équipements

ACTIONS

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
<p>C 3.1 Privilégier sur le parc paysager des aménagements réversibles, évolutifs ou en structure légère, en réponse aux besoins des usagers : terrains de sport, aires de jeu, espace de rencontre...</p> <p>C 3.2 Mettre en place une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert sur le parc central tout en limitant les contraintes sur l'aménagement futur de cet espace.</p>	<p>A 3.1 Activités : Anticiper le changement d'usage des bâtiments d'activité dans les exigences du cahier de prescriptions architecturales : adaptabilité des locaux, création systématique d'emplacement de livraisons...</p> <p>A 3.2 Logements : Anticiper les évolutions des besoins des familles par l'aménagement de logements évolutifs².</p>	<p>B 3.1 Activités : Privilégier des techniques constructives démontables pour les bâtiments d'activité offrant peu de potentiel d'adaptabilité à de nouveaux usages.</p> <p>B 3.2 Logements : Intégrer une réflexion sur l'évolutivité des logements, dans la continuité des engagements de l'aménageur.</p>	/

² Evolution par exemple de pièces dans le logement selon le besoin des familles, une chambre équipée pouvant se transformer en studio indépendant ou être rattachée au logement principal

4. EAU

OBJECTIFS

- Atténuer l'impact du projet sur les zones inondables en aval, en limitant le ruissellement et en privilégiant l'infiltration sur le site.
- Respecter à minima le débit de 1L/s/ha imposé par le SIVOA⁵ pour une pluie d'occurrence vingtenale à l'échelle de la ZAC⁶ et chercher à atteindre le zéro rejet.
- Réduire de 50% les consommations conventionnelles des bâtiments de la ZAC par rapport à une consommation conventionnelle de référence⁷.
- Réduire les consommations d'eau pour l'entretien des espaces verts privés et publics par la réutilisation des eaux pluviales.
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- 100 % des toitures fonctionnelles (dédiées à la récupération des eaux pluviales, à la production d'énergie renouvelable, végétalisées ou accessibles aux usagers du bâtiment).

ACTIONS

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
4.1 – METTRE EN PLACE UNE GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES VALORISANT LE PAYSAGE			
/	A 4.1.1 Respecter le débit de fuite imposé par le SIVOA fixé à 1L/s/ha pour une pluie vingtenale sur les espaces publics. Chercher à atteindre un débit de fuite plus performant en cohérence avec les résultats des études de sol ⁶ , en tendant vers le zéro rejet.	B 4.1.1 Respecter le débit de fuite imposé par le SIVOA fixé à 1L/s/ha pour une pluie vingtenale sur les espaces privés.	C 4.1.1 Assurer un entretien régulier et adapté des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur l'espace public, en respectant les éco-systèmes.

³ SIVOA : Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orge Aval

⁴ Débit à préciser selon la nature des sols, dont les résultats de l'étude sont en attente

⁵ 150L/personnes/jour pour les logements, voir méthode de calcul HQE pour les autres programmes

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
	<p>A 4.1.2 Conserver à minima 20% d'espaces perméables sur l'espace public (surface hors parc) afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales vers la vallée de l'Orge et de la Rémarde, soumise au risque inondation. Réserver une part importante de ces surfaces en pleine terre.</p> <p>A 4.1.3 Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales à ciel ouvert sur les espaces publics, en cohérence avec les résultats des analyses de sol à venir. Prévoir à cet effet plusieurs bassins aux points bas du site.</p> <p>A 4.1.4 Aménager les espaces verts situés aux points bas du site (parc central, ruisseau de la Fontaine) comme espaces de rétention d'eau pluviale du quartier. Concernant le parc central, les eaux pluviales se rejoignant sur la rue Soufflet (talweg du site) y seront particulièrement dirigées.</p> <p>A 4.1.5 Privilégier sur le parc des bassins d'infiltration des eaux pluviales à sec une partie de l'année, plus propices au marnage et dont la variation du niveau d'eau favorise l'évolution d'espèces animales et végétales.</p> <p>A 4.1.6 Valoriser le ru à l'ouest du site par des aménagements paysagers et liés à la gestion des eaux pluviales.</p>	<p>B 4.1.2 Privilégier la gestion alternative des eaux pluviales, et réserver à cet effet un espace vert perméable ou autre système technique, sur chaque parcelle assurant l'infiltration des eaux de pluie.</p> <p>B 4.1.3 Intégrer la problématique de la pente à la réflexion de l'aménagement des parcelles, notamment vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales et du risque lié au ruissellement.</p>	

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
4.2 - REDUIRE LA CONSOMMATION D'EAU POTABLE			
<p>C 4.2.1 Récupérer les eaux pluviales en toiture de l'équipement public et les réutiliser pour des usages extérieurs (arrosage...)</p> <p>C 4.2.2 Installer dans les équipements publics des systèmes hydro-économiques (chasse d'eau à double commande, mitigeurs, robinets à détecteur de présence, ou équivalents...).</p> <p>C 4.2.3 Intégrer des compteurs intelligents dans les équipements publics.</p>	<p>A 4.2.1 Planter sur l'espace public des espèces végétales adaptées au climat, nécessitant un entretien et un arrosage limités.</p>	<p>B 4.2.1 Installer des systèmes hydro-économiques (chasse d'eau à double commande, mitigeurs, robinets à détecteur de présence...) dans l'ensemble des bâtiments.</p> <p>B 4.2.2 Intégrer des compteurs intelligents dans les bâtiments résidentiels comme d'activité.</p> <p>B 4.2.3 Intégrer, dès la conception des bâtiments d'activité et de logement, des systèmes de récupération d'eau de pluie pour l'entretien des espaces verts et éventuellement pour les sanitaires et les machines à laver.</p> <p>B 4.2.4 Planter sur les parcelles privées des espèces végétales adaptées au climat, nécessitant un entretien et un arrosage limités.</p>	<p>C 4.2.1 Assurer une gestion raisonnée des espaces verts sur l'espace public.</p> <p>C 4.2.2 Veiller à l'entretien du réseau de distribution afin d'éviter les fuites.</p> <p>G 4.2.1 Mettre en place une gestion raisonnée des espaces verts sur les parcelles privées.</p> <p>G 4.2.2 Sensibiliser les usagers sur l'amélioration des consommations en eau potable.</p> <p>G 4.2.3 Réaliser un suivi des consommations en eau des bâtiments. Envisager l'installation de dispositifs d'alerte en cas de consommations anormalement élevées.</p>

5. ENERGIE ET CLIMAT

OBJECTIFS

- 100% des bâtiments performants énergétiquement, via une production individuelle de chaleur et/ou une performance énergétique allant au-delà de la réglementation thermique en vigueur.
- 100% des éclairages publics intégrant des systèmes permettant de réduire les consommations électriques.
- 100 % des toitures fonctionnelles (dédiées à la récupération des eaux pluviales, à la production d'énergie renouvelable, végétalisées ou accessibles aux usagers du bâtiment).

ACTIONS

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
5.1 – METTRE EN PLACE UNE ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE SUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS ET LIMITER LES CONSOMMATIONS D'ENERGIE			
<p>C 5.1.1 Viser l'exemplarité énergétique sur l'équipement public prévu sur la ZAC (BEPAS).</p> <p><i>BEPAS : Bâtiment Passif</i></p>	<p>A 5.1.1 Réaliser une étude des masques solaires sur la ZAC, favorisant la mise en œuvre des principes bioclimatiques. Porter une attention aux masques induits par les activités sur les logements.</p> <p>A 5.1.2 Installer un système d'éclairage public performant à faible consommation (cellules crépusculaires, LEDs, luminaires directionnels, variateurs de puissance, gestion par tranche horaire...)</p> <p>A 5.1.3 Vérifier, avant leur dépôt, que les demandes de PC respectent les critères attendus quant à la gestion de l'énergie.</p>	<p>B 5.1.1 Concevoir les bâtiments selon une architecture bioclimatique : orientations des façades, organisation interne des pièces de vie, masques solaires,... Aménager les parcelles d'activité de façon à en limiter les masques solaires sur les logements.</p> <p>B 5.1.2 Logements collectifs : Respecter une performance énergétique Effinergie +.</p> <p>B 5.1.3 Logements individuels : Viser les niveaux énergétiques Effinergie + ou Passif.</p> <p>B 5.1.4 Logements : Réaliser un maximum de logements traversant, et les concevoir à minima selon une double orientation.</p>	<p>G 5.1.1 Réaliser un suivi des consommations énergétiques des bâtiments et de l'éclairage extérieur. Mettre en place des actions correctrices en cas de surconsommations.</p>

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
		<p>B 5.1.5 Pour limiter les consommations énergétiques, aucun bâtiment (tous secteurs confondus) ne disposera de système de rafraîchissement actif, sauf besoins spécifiques en froid (salle de serveurs, de réunion, salles/résidence pour personnes âgées..).</p>	
5.2 - AVOIR RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES ET DE RECUPERATION			
/	<p>A 5.2.1 S'assurer de la réalisation d'études de faisabilité des approvisionnements en énergie à l'échelle de chaque opération (<i>vérification préalable au stade PC</i>).</p>	<p>B 5.2.1 Activités : Etudier la mise en place de panneaux solaires photovoltaïques pour la production d'électricité.</p> <p>B 5.2.2 Logements : Installer des panneaux solaires thermiques en toiture permettant de couvrir 50% des besoins en ECS.</p> <p>B 5.2.3 Logements : Etudier la possibilité d'installer des systèmes de récupération de chaleur sur eaux grises.</p>	<p>G 5.2.1 Assurer la maintenance des systèmes de production et de réutilisation d'énergie renouvelable.</p>

6. MATERIAUX ET EQUIPEMENTS

OBJECTIFS

- Limiter l'impact du projet sur l'environnement par le choix des matériaux.
- Au moins 3 familles de produits⁶ 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

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
/	<p>A 6.1 Privilégier, dans la mesure du possible les matériaux renouvelables et/ou recyclés et/ou locaux (ressource en bois de l'Essonne par exemple) pour le mobilier urbain.</p> <p>A 6.2 Etudier la possibilité d'effectuer une partie des voiries partagées grâce à la récupération des briques de la société PACEMA.</p> <p>A 6.3 Privilégier des revêtements perméables pour les cheminements piétons et cyclables et les aires de stationnement véhicules légers.</p> <p>A 6.4 Etudier la possibilité d'utiliser des revêtements de voirie à impact environnemental limité, notamment sur les circulations douces (matériaux de type chaux-ciment, enrobés à basse énergie, à base de liants végétaux...).</p>	<p>B 6.1 Utiliser des matériaux issus de filières locales. Justifier que les matériaux utilisés sur le chantier soient fabriqués comme suit : au moins 20% (en €) à moins de 100km autour du site, 50% (en €) à moins de 1000km et 95% (en €) en Europe.</p> <p>B 6.2 Intégrer les matériaux biosourcés à la conception du bâti et viser le niveau 1 du label biosourcé.</p> <p>B 6.3 Prendre en compte l'impact environnemental (eau, énergie,...) dans le choix des matériaux en le justifiant par un comparatif (analyse comparative demandée à minima pour le gros œuvre et les isolants).</p> <p>B 6.4 Choisir des matériaux et produits ayant de faibles émissions en substances nocives (COV, formaldéhydes,...) pour l'aménagement intérieur des bâtiments.</p>	<p>G 6.1 En cas de mise en place d'une chaufferie bois, privilégier son approvisionnement par la ressource locale en bois (Ile-de-France ou régions limitrophes).</p>

⁶ Familles de produits : Gros œuvre / VRD / isolants / revêtements intérieurs (sols, murs, plafonds / façades / mobilier urbain / toitures / cloisons / menuiserie)

7. DECHETS

OBJECTIFS

- Optimiser le tri des déchets à travers la conception des bâtiments (espaces dédiés au tri...)
- 100% des poubelles de l'espace public permettant le tri
- Initier des démarches de compostage et d'écologie industrielle sur le quartier.

ACTIONS

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
7.1 – OPTIMISER LA VALORISATION ET LE RECYCLAGE DES DECHETS			
<p>C 7.1.1 Prévoir la collecte sélective des déchets sur l'espace public (poubelles disposées dans la rue ou sur le parc).</p> <p>C 7.1.2 Réserver un espace pour le compostage des déchets verts des espaces publics sur le parc.</p> <p>C 7.1.3 Dans le cadre du compostage des déchets, entamer les premières démarches auprès de l'organisme responsable de la gestion des déchets équivalent pour la formation d'un maître composteur.</p>	<p>A 7.1.1 Disposer des poubelles permettant le tri des déchets sur l'espace public et le parc (mobiliier urbain).</p> <p>A 7.1.2 Disposer des bornes d'apport volontaire pour le tri des déchets, à destination des logements, sur l'espace public et le parc, dans un rayon de 100m maximum de l'entrée des logements.</p>	<p>B 7.1.1 Logements : Prévoir dans chaque logement, dès la conception, un espace spécifique destiné à 3 à 4 bacs de tri des déchets (dans la cuisine, le cellier,...) et fournir des équipements de tri sélectif (meubles adaptés, emplacement pour poubelles compartimentés...).</p> <p>B 7.1.2 Logements collectifs, activités et tertiaire : Réserver un espace pour le compostage des déchets verts et fermentescibles en cœur d'îlot des bâtiments de logements collectifs, ou sur les parcelles des activités.</p> <p>B 7.1.3 Des espaces de stockage pour les encombrants seront prévus au droit des bornes d'apport volontaire.</p>	<p>G 7.1.1 Activités et tertiaire : Suivre le tri mis en place par les entreprises.</p> <p>G 7.1.2 Activités et tertiaire : Suivre la démarche d'écologie industrielle initiée sur le parc d'activité, en relation avec des entreprises à proximité du quartier.</p> <p>C 7.1.1 et G 7.1.3 Favoriser la tonte des pelouses du parc par une tonte animale (moutons, chèvres...), si pour des raisons techniques, sécuritaires... ce moyen de tonte n'est pas possible, favoriser des engins de tonte vertueux.</p>

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
<p>C 7.1.4 Etudier la possibilité d'étendre les points d'apport volontaire sur la totalité du territoire communal, notamment sur les rues Cerfeuille, Soufflet et les rues annexes à la ZAC, en lien avec l'organisme responsable de la gestion des déchets</p>		<p>B 7.1.4 Activités : Etudier la mise en place d'une démarche d'écologie industrielle⁷ sur le parc d'activités. Intégrer si possible les activités à proximité du quartier, déjà génératrices de déchets.</p>	
7.2 - LIMITER LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX LIES A LA COLLECTE DES DECHETS			
<p>C 7.2.1 Optimiser les circuits de collecte des déchets sur la ZAC, afin de limiter les nuisances.</p>	<p>A 7.2.1 Activités : Initier le dialogue entre les entreprises sur la mutualisation des contrats de collecte des déchets.</p>	/	<p>G 7.2.1 Prévoir une gestion mutualisée des déchets non ménagers à l'échelle de la ZAC : contrats et passages mutualisés.</p>

⁷ Cette démarche repose sur un principe d'échanges et de mutualisation entre les entreprises, les déchets de l'une pouvant être utilisés comme ressource (énergétique, matière) par une autre. Aussi l'utilisation des ressources est optimisée et l'émission de déchets limitée.

8. PAYSAGE, PATRIMOINE ET BIODIVERSITE

OBJECTIFS

- Connecter les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques relevés sur le territoire proche.
- Intégrer la « valeur écologique » des ilots (dimension biodiversité, perméabilité et lutte contre l’îlot de chaleur) par le calcul du CBS⁸, fixé dans chaque fiche de lot.
- 100 % d’espèces adaptées au climat local et aux caractéristiques pédologiques des sols.
- 100 % des toitures fonctionnelles (dédiées à la récupération des eaux pluviales, à la production d’énergie renouvelable, végétalisées ou accessibles aux usagers du bâtiment).
- Valoriser les vues depuis le quartier.
- Exploiter le végétal et l’eau dans le projet d’aménagement.

ACTIONS

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
8.1 – ASSURER LA QUALITE PAYSAGERE DES ESPACES PUBLICS ET CONSERVER L’IDENTITE DU SITE			
C 8.1.1 Poursuivre les continuités écologiques initiées sur le quartier en direction des réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire : vallée de l’Orge et de la Rémarde, forêt de la Roche Turpin, Parcs du Château de La Roche et de Chanteloup.	A 8.1.1 Relier les réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire par l’aménagement de trames vertes et bleues : continuité le long du ru à l’ouest du site orientée vers la forêt de la Roche Turpin et la vallée de l’Orge, continuité transversale sur le quartier connectant les parcs du Conseil Général et du Château de La Roche.	B 8.1.1 Limiter l’impact des constructions sur le paysage urbain en favorisant des matériaux locaux et naturels s’intégrant dans l’environnement du site, des hauteurs adaptées au paysage et à la pente naturelle du coteau, une végétalisation de la parcelle et du bâti.	/

⁸ Des prescriptions seront précisées à l’échelle de la parcelle dans le cahier de prescriptions environnementales. Voir le détail du calcul du CBS en Annexe.

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
<p>C 8.1.2 Faire du parc paysager un espace vert de qualité sur le quartier, tant pour ses usagers que d'un point de vue écologique.</p>	<p>A 8.1.2 Faire des trames vertes et bleues mises en œuvre sur le quartier des éléments à la fois paysagers et support de biodiversité. Conforter ainsi le ru existant à l'ouest du site des Belles Vues.</p> <p>A 8.1.3 Intégrer et valoriser le dénivelé naturel du coteau de la vallée de l'Orge dans le traitement paysager des espaces publics.</p> <p>A 8.1.4 Valoriser les vues, notamment sur le coteau opposé, depuis les bâtiments et le parc paysager.</p>		

8.2 – DEVELOPPER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

<p>C 8.2.1 Travailler l'aménagement du parc d'un point de vue écologique de manière à compenser les destructions des quelques biotopes présents antérieurement sur le site (zones herbeuses et bosquets boisés notamment). La compensation écologique pourra intégrer la création de nouveaux espaces verts, la diversification des essences des plantations, la mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts, ...</p>	<p>A 8.2.1 Mettre en place une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert comme support de biodiversité sur les espaces publics, en particulier sur le parc paysager et aux points bas du site : noues, bassins avec marnage, espaces verts inondables...</p> <p>A 8.2.2 Imposer un CBS dans chaque fiche de lot, adapté au contexte paysager du lot : le CBS imposé aux logements sera plus contraignant que celui des activités.</p> <p>A 8.2.3 Conserver au maximum les zones herbeuses et bosquets boisés sur le site, et y porter une attention en phase de chantier.</p>	<p>B 8.2.1 Logements collectifs : Réserver à minima 25% de pleine terre sur chaque parcelle.</p> <p>B 8.2.2 Logements individuels : Réserver à minima 25% de pleine terre sur chaque parcelle.</p> <p>B 8.2.3 Activités et tertiaire : Réserver à minima 20% de pleine terre sur chaque parcelle.</p> <p>B 8.2.4 Compléter l'aménagement paysager des parcelles par des surfaces végétalisées intégrées aux bâtiments (toitures végétalisées, parkings végétalisés, ...).</p>	<p>C 8.2.1 et G 8.2.1 Appliquer une gestion différenciée des espaces verts en évitant l'utilisation de produits phytosanitaires.</p>
---	---	---	--

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
<p>C 8.2.2 Mener une réflexion sur la mise en œuvre d'une trame noire sur le quartier, par l'extinction des luminaires sur une partie de l'espace public une partie de la nuit au moins.</p>	<p>A 8.2.4 Compenser les destructions des biotopes présents sur le site (bosquets...) par la création de nouveaux espaces verts favorables au développement d'espèces animales et végétales.</p> <p>A 8.2.5 Planter des espèces végétales complémentaires entre elle et non invasives.</p> <p>A 8.2.6 Limiter la pollution lumineuse extérieure sur la faune et la flore, par un choix d'équipements adaptés : programmation horaire, puissance adaptée, orientation vers le bas...</p> <p>A 8.2.7 Etudier la possibilité, en relation avec les collectivités, de mettre en place une trame noire sur le quartier, sur une partie de la nuit au moins.</p>	<p>B 8.2.5 En cas de végétalisation des toitures, l'épaisseur du substrat sera supérieure à 10 cm afin de présenter un réel intérêt en matière de biodiversité et de rétention d'eaux pluviales.</p> <p>B 8.2.6 Planter sur les parcelles des espèces végétales complémentaires entre elles, non invasives, limitant les besoins en eau et entretien.</p> <p>B 8.2.7 Favoriser, dans les projets de construction, l'intégration d'abris pour la faune (nichoirs pour l'avifaune, murs à interstices de type gabions...).</p> <p>B 8.2.8 Sur les espaces extérieurs des parcelles, mettre en place un éclairage extérieur orienté vers le bas et régulé en fonction des besoins (luminosité, présence).</p> <p>B 8.2.9 Inscire, dans le carnet de vie des bâtiments, les dispositions à mettre en place par le responsable de l'entretien des espaces verts.</p>	

9. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

OBJECTIFS

- Protéger les aménagements et les usagers du quartier des risques potentiels : sols pollués, mouvement de terrain.
- Limiter les risques de l'opération sur l'environnement
- Développer l'information préventive et l'identification des risques
- Intégrer la contrainte de la canalisation de gaz dans le projet d'aménagement

ACTIONS

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
<p>C 9.1 Contrôler les pratiques des entreprises au regard des risques et nuisances pouvant impacter les secteurs résidentiels du quartier.</p> <p>C 9.2 Développer l'information préventive, l'identification et la gestion des risques (retrait et gonflement des argiles, GRT Gaz,...).</p>	<p>A 9.1 Prendre en compte les risques de pollution des sols dans la conception des espaces verts publics et leur usage (intégrant les résultats des études de sol notamment). Porter une attention particulière aux espaces accessibles aux enfants (espaces de jeu, équipement public...).</p> <p>A 9.2 Contrôler les pratiques des entreprises au regard des risques et nuisances pouvant impacter les secteurs résidentiels du quartier.</p> <p>A 9.3 Informer les preneurs des risques naturels et technologiques du site.</p>	<p>B 9.1 Logements : Prendre en compte les risques de pollution des sols dans la conception des espaces verts privés et leur usage, notamment les espaces accessibles aux enfants (espaces verts individuels ou en cœur d'ilot).</p> <p>B 9.2 Traiter les eaux de ruissellement de voiries contre la pollution avant leur rejet au réseau d'eaux pluviales : phytoremédiation, filtre à sable ...</p> <p>B 9.3 Durant la phase chantier, prendre des dispositions pour éviter l'infiltration des eaux polluées dans le sol. Installer notamment des aires de lavage des bennes à béton afin d'éviter l'écoulement des laitances dans le sol.</p>	<p>G 9.1 Travailler sur une sensibilisation régulière auprès des entreprises sur les pollutions qu'elles pourraient générer : produits dangereux, déchets dangereux,...</p>

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
	<p>A 9.4 Traiter les eaux de ruissellement des parkings contre la pollution avant leur rejet au réseau d'eaux pluviales : phytoremédiation, filtre à sable ...</p> <p>A 9.5 Prendre en compte la canalisation de gaz dans le plan d'aménagement de la ZAC.</p>		

10. SANTE ET CONFORT DES USAGERS

OBJECTIFS

- Garantir une conception des bâtiments respectueuse de l'environnement et optimisant le confort et la santé des occupants.
- Garantir une bonne qualité de l'air au sein des logements.
- Préserver des espaces calmes sur le quartier, protégés des nuisances acoustiques.
- Traiter l'interface entre les habitations et les parties activités au sein du quartier.
- Offrir aux usagers des espaces extérieurs de qualité

ACTIONS

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
10.1 – GARANTIR LE CONFORT ET LA SANTE DES OCCUPANTS A L'INTERIEUR DES BÂTIMENTS			
/	<p>A 10.1.1 Prévoir l'implantation des activités les moins sensibles au bruit aux abords de la RN 20, de manière à jouer le rôle d'écran acoustique.</p> <p>A 10.1.2 Veiller au respect des exigences environnementales sur les bâtiments avant le dépôt de permis de construire.</p>	<p>B 10.1.1 Logements : Favoriser l'éclairage naturel et les vues agréables dans les espaces de vie.</p> <p>B 10.1.2 Activités et tertiaire : Favoriser l'éclairage naturel et les vues agréables dans les espaces de travail et de repos.</p> <p>B 10.1.3 Protéger acoustiquement les locaux situés aux abords de la RN 20 et la RD 97, classées catégorie 2 et impactant le site sur 250 m. La RD 116 est aussi classée, catégorie 3.</p> <p>B 10.1.4 Logements : Prévoir des espaces de stockage (cellier, cave ...) pour chaque logement.</p>	<p>C 10.1.1 G 10.1.1 Assurer un entretien adapté des équipements (chauffage, ventilation) du bâtiment afin d'assurer la pérennité des performances environnementales et le confort des usagers.</p>

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
		<p>B 10.1.5 Choisir des matériaux et produits ayant de faibles émissions en substances nocives (COV, formaldéhydes,...) pour l'aménagement intérieur des bâtiments (qualité de l'air,...).</p>	
10.2 - GARANTIR LE CONFORT ET LA SANTE DES OCCUPANTS A L'EXTERIEUR DES BÂTIMENTS			
<p>C 10.2.1 Veiller au respect des ambitions du projet afin de garantir aux usagers du quartier un cadre de vie qualitatif.</p>	<p>A 10.2.1 Aménager un réseau d'espaces calmes sur le quartier, intégrant le parc et les cœurs d'îlot des parcelles de logement collectif.</p> <p>A 10.2.2 Effectuer une étude sur la circulation des vents ». Cette étude prendra en compte une réflexion plus globale sur la notion de confort lié au climat dans les espaces publics.</p> <p>A 10.2.3 Limiter les nuisances sonores et visuelles liées aux activités sur les logements, par un travail sur l'architecture des bâtiments d'activité et leur position sur les parcelles. Traiter particulièrement les activités au plus proche des habitations.</p>	<p>B 10.2.1 Faire des espaces verts en cœur d'îlot de qualités : les préserver de la circulation des vents notamment.</p> <p>B 10.2.2 Informer le gestionnaire afin d'assurer la pérennité des performances environnementales des bâtiments (DIUO, livret d'entretien et de maintenance, etc.).</p>	/

11. CHANTIER VERT

OBJECTIFS

- Limiter les impacts environnementaux des chantiers avec 100% des chantiers disposant d'un REC et appliquant la charte chantier vert
- Valoriser 40% de la masse totale des déchets générés par le chantier.
- Limiter les nuisances des chantiers
- Favoriser l'activité locale

ACTIONS

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
11.1 – REDUIRE LES NUISANCES ET POLLUTIONS ENGENDREES LORS DE LA PHASE CHANTIER			
/	<p>A 11.1.1 Mettre en place une charte chantier vert à l'échelle de la ZAC, qui devra être respectée par l'ensemble des promoteurs. Prévoir un suivi des chantiers de la ZAC, assurant le respect des modalités de cette charte.</p> <p>A 11.1.2 Nommer un responsable environnement chantier (REC) supervisant les chantiers à faibles impacts environnementaux sur la ZAC, afin d'assurer le suivi sur les lots libres.</p> <p>A 11.1.3 Limiter l'impact du chantier sur les espèces présentes sur le site : (flore : Renoncules sarde, Laïches faux-souchet - faune : Perdrix grise, Bruant zizi, Epervier et Hérisson d'Europe, Bergeronnette grise)</p>	<p>B 11.1.1 Nommer, sur chaque chantier, un Responsable Environnement Chantier, chargé de veiller au respect de la charte chantier de la ZAC.</p> <p>B 11.1.2 Réaliser des opérations de sensibilisation des compagnons pour les informer des objectifs environnementaux du chantier et des dispositions à respecter.</p> <p>B 11.1.3 Traiter les effluents polluants du chantier sur place : (récupération des laitances...)</p>	/

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
11.2 - OPTIMISER LA GESTION DES DECHETS DE CHANTIER			
/	<p>A 11.2.1 Imposer la valorisation de 40% de la masse totale des déchets générés par le chantier, ainsi que la valorisation matière de 20% minimum de ces déchets.</p> <p>- Valorisation globale = réutilisation + recyclage + énergétique - Valorisation matière = réutilisation + recyclage</p>	<p>B 11.2.1 Réaliser un plan d'installation de chantier intégrant un Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets. Y identifier la quantité des futurs déchets sur chaque chantier.</p> <p>B 11.2.2 Choisir, pour chaque typologie de déchet, la filière d'enlèvement la plus satisfaisante d'un point de vue technique, environnemental et économique en favorisant une valorisation matière (recyclage, réemploi ou réutilisation) ou énergétique.</p>	/
11.3 – ASSURER L'EQUILIBRE DEBLAIS / REMBLAIS			
/	<p>A 11.3.1 Viser un équilibre déblais / remblais sur les espaces publics et pré-terrassement du site, dans la mesure où les résultats des études géotechniques le permettent. Fournir un bilan des terres enlevées / restituées, sur la base des documents fournis par les entreprises de travaux..</p>	<p>B 11.3.1 Respecter la réglementation quant à l'évacuation des terres excavées.</p> <p>B 11.3.2 Réutiliser autant que possible sur site les terres excavées lors des terrassements du chantier et éviter ainsi leur évacuation hors du chantier. <i>Une réflexion est en cours à l'échelle de la ZAC quant à la valorisation de la terre végétale</i></p>	/

12. GESTION DURABLE

OBJECTIFS

- S'assurer du suivi, maintien et de l'évolution des performances de développement durable sur la ZAC.
- 100 % des entreprises ayant, à terme, recours à au moins un service mutualisé.

ACTIONS

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
12.1 - S'ASSURER DU SUIVI, MAINTIEN ET DE L'EVOLUTION DES PERFORMANCES DE DEVELOPPEMENT DURABLE SUR LA ZAC			
<p>C 12.1.1 Etudier les conditions de la prise en charge du site par un gestionnaire de zone. <i>Un gestionnaire de zone peut être une entreprise privée s'installant sur la ZAC et apportant des services aux usagers et salariés. Un lien avec le pôle de vie (cf partie 13) est envisageable.</i></p>	<p>A 12.1.1 Activités : Sensibiliser les acteurs des projets de construction au respect des objectifs de développement durable de la ZAC. Leur distribuer à cet effet une notice environnementale.</p> <p>A 12.1.2 Activités : Favoriser, dans la mesure du possible, les entreprises certifiées ISO 14001.</p>	<p>B 12.1.1 Garantir une pérennité des performances environnementales du bâtiment grâce à l'installation de moyens de suivi et de contrôle des systèmes de chauffage, de ventilation, d'éclairage et de gestion de l'eau.</p>	<p>C 12.1.1 Activités et tertiaire : Mettre en place un Système de Management Environnemental pour la structure de gestion de la ZAC, reposant sur le principe d'amélioration continue (sur la base des référentiels ISO 14001 ou EMAS).</p> <p>C 12.1.2 Activités et tertiaire : Informer et conseiller chaque entreprise sur l'amélioration de la qualité environnementale dans sa gestion et son fonctionnement, sur la base de la notice environnementale de la société remise par l'aménageur. Inciter les entreprises à mettre en place un SME.</p>

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
12.2 - METTRE EN PLACE UNE GESTION COLLECTIVE DE LA ZAC			
/	<p>A 12.2.1 Etudier la mise en place d'un pôle de vie sur le quartier des Belles Vues, accessible à tous les usagers et géré par le gestionnaire de zone.</p> <p><i>Ce pôle de vie serait un lieu d'échanges regroupant différents services associatifs ou non, accessibles à la fois aux activités, salariés du tertiaire, habitants...</i></p> <p><i>(Cf 13.2.1 Lien social)</i></p>	/	<p>G 12.2.1 Activités : Aider à la création d'une association des entreprises du parc d'activités.</p> <p>G 12.2.2 Activités : Rédiger un rapport environnemental annuel, faisant part des données chiffrées, évaluations et actions menées en matière d'environnement.</p> <p>G 12.2.3 Activités et tertiaire : Mettre en place des services mutualisés entre les entreprises du parc d'activité et le tertiaire, tels que l'entretien des espaces verts privés.</p>

13. LIEN SOCIAL, MIXITES ET DENSITE

OBJECTIFS

- 30 % de logements sociaux minimum sur la ZAC.
- 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.
- Renforcer le lien entre le quartier et le tissu urbain existant.

ACTIONS

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
13.1 – TRAVAILLER LES MIXITES ET LE DENSITE DU QUARTIER			
	<p>A 13.1.1 Développer une densité propre au site, alliant un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces libres de la ZAC, et ce dans la continuité des densités du tissu urbains des communes d’Arpajon et d’Ollainville, présentant chacune leurs propres caractéristiques.</p> <p>A 13.1.2 Activités : Diversifier les activités sur la ZAC : PME-PMI, petite industrie, tertiaire...</p> <p>A 13.1.3 Aménager un point d’information sur l’une des entrées de la ZAC côté activités, présentant les principales caractéristiques. d’aménagement durable du site et les services disponibles (pôle de vie, location de véhicules, covoiturage,...)</p>	<p>B 13.1.1 Activités : Travailler l’architecture des bâtiments de manière à limiter l’emprise au sol (compacité, ...)</p> <p>B 13.1.2 Logements : Réserver des espaces mutualisés ou prévoir des équipements mutualisés au sein des bâtiments de logements collectifs (laverie, espace de travail mutualisé, studio à louer...).</p>	

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
---------------	-----------	---	--

A 13.1.4 Logements : Etudier la possibilité de réserver une parcelle pour un projet d'habitat coopératif (autopromotion par exemple).

13.2 – FAIRE DU QUARTIER UN LIEU DE VIE CONVIVIAL ET ANIME

C 13.2.1 Faire des espaces public, et notamment du parc un espace d'animation et de convivialité sur le quartier. Il pourra y être aménagés des espaces de jeux, de sport, de détente / pause déjeuner pour les habitants et employés du quartier, un marché, un espace pouvant accueillir des événements ponctuels (fête, cinéma en plein air, concert...),...

C 13.2.2 Prévoir d'organiser des événements à l'échelle intercommunale sur le parc du quartier des Belles Vues, de manière à renforcer les liens avec les populations des quartiers alentours (notamment centre d'Arpajon, bourgs d'Ollainville).

C 13.2.3 Communiquer sur la création du nouveau quartier et ses espaces publics aux populations d'Arpajon et Ollainville.

C 13.2.4 Etudier la possibilité de réserver quelques parcelles à l'aménagement de jardins partagés ou familiaux, sur le parc.

A 13.2.1 Etudier la faisabilité d'aménager un pôle de vie sur le quartier, lieu d'échanges associant plusieurs services associatifs ou non, et accessibles à la fois aux activités, salariés du tertiaire, habitants... (services de mobilité douce, point de location de véhicules, restauration collective pour les activités...).

A 13.2.2 Activités et tertiaire : Assurer un accès au parc paysager et au pôle de vie rapide et sécurisé (10 min à pieds), par des itinéraires piétons et/ou vélos qualitatifs.

B 13.2.1 Etudier la possibilité de réserver quelques parcelles à l'aménagement de jardins partagés, en cœur d'ilot.

14. ATTRACTIVITE, DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET ECONOMIE PROJET

OBJECTIFS

- Conforter l'attractivité économique du nord du territoire de la Communauté de Communes de l'Arpajonais.
- Aménager un site attractif pour les activités artisanales, commerciales, tertiaires ainsi que pour les habitants.
- Penser le projet sur le long terme.

ACTIONS

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
14.1 – DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DU SITE ET LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES LOCALES TOUT EN GARANTISSANT L'ECONOMIE DU PROJET			
<p>C 14.1.1 Avoir une réflexion globale sur l'activité économique du territoire, intégrant les entreprises existantes à proximité de la ZAC des Belles Vues.</p>	<p>A 14.1.1 Activités : Privilégier une mixité des activités : PME, tertiaire, artisanat...</p> <p>A 14.1.2 Améliorer l'accessibilité au site en créant de nouveaux aménagements : accès, pistes cyclables, bus, ...</p> <p>A 14.1.3 Réaliser une étude en coût global de manière à anticiper les coûts de gestion, évaluer les retours sur investissement du projet et les bénéfices obtenus sur l'entretien des aménagements.</p>	<p>B 14.1.1 S'appuyer sur les entreprises locales ou les compagnons formés en Essonne par alternance dans le bâtiment pour les travaux de construction.</p>	<p>C 14.1.1 Suivre le développement d'activités sur la ZAC, dans la continuité du Projet de Territoire.</p>

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
14.2 – INSERTION ET FORMATION			
<p>C 14.2.1 Etudier la possibilité de former des apprentis sur les chantiers, dans la continuité des « Plateaux techniques de l'Arpajonnais » organisés sur le territoire.</p>	<p>A 14.2.1 Imposer dans la charte chantier 5% minimum du nombre d'heures travaillées sur les chantiers réservés à des personnes rencontrant des difficultés d'insertion.</p>	<p>B 14.2.1 Réserver 5% minimum du nombre d'heures travaillées sur les chantiers à des personnes rencontrant des difficultés d'insertion.</p>	/

15. SENSIBILISATION ET GOUVERNANCE

OBJECTIFS

- Concevoir le projet en concertation avec les futurs habitants et riverains.
- Sensibiliser tous les usagers du quartier en partageant des objectifs communs de développement durable
- Remettre à l'ensemble des habitants un livret vert précisant les bonnes pratiques environnementales à tenir.

ACTIONS

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
15.1 - CONCEVOIR LE PROJET EN CONCERTATION AVEC LES FUTURS HABITANTS ET RIVERAINS			
<p>C 15.1.1 Soutenir le processus de concertation en faisant le lien entre l'aménageur et les habitants des communes d'Arpajon et Ollainville.</p> <p>C 15.1.2 Associer, dès la conception, les habitants et employés aux choix de conception du parc paysager.</p>	<p>A 15.1.1 Engager un processus de concertation tout au long du projet d'aménagement avec les habitants, associations, entrepreneurs du territoire. Ce processus pourra intégrer des ateliers d'échanges avec les riverains et futurs usagers, dans l'optique d'une réelle appropriation du projet. S'appuyer à cet effet sur le prestataire communication pour la mise en place d'un site internet, d'ateliers, de réunions publiques, ...</p> <p>A 15.1.2 Présenter la démarche de développement durable menée sur la ZAC lors de la concertation.</p>	/	/

Collectivités	Aménageur	Acteurs des projets de construction (Preneurs, Promoteurs, MOE) Phases programmation/conception/réalisation	Gestionnaires et collectivités Phase exploitation
	<p>A 15.1.3 Associer les gestionnaires à la conception des équipements et espaces publics lors des réunions et visites de site. Prendre en compte leurs avis, dans la faisabilité du projet et de ses contraintes</p>		

15.2 - SENSIBILISER LES USAGERS DU QUARTIER AUX BONNES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES

C 15.2.1 Remettre aux usagers des équipements publics un livret vert précisant les bonnes pratiques environnementales à tenir sur le site (fonctionnement des locaux et de la ZAC).

A 15.2.1 Rédiger un livret des gestes verts à transmettre aux usagers du quartier via les gestionnaires et les collectivités.

B 15.2.1 Remettre aux usagers des activités un livret vert précisant les bonnes pratiques environnementales à tenir sur le site (fonctionnement des locaux et de la ZAC).

C 15.2.1 et **G 15.2.1** Transmettre le livret des gestes verts aux habitants / usagers et l'afficher dans les espaces communs.

C 15.2.2 et **G 15.2.2**: Mettre en place un suivi des performances environnementales des bâtiments et communiquer sur les résultats auprès des usagers.

ANNEXES

ANNEXE 1 – ACRONYMES

CBS	Coefficient de Biotope par Surface
COV	Composé Organique Volatil
CCCT	Cahier des Charges de Cession de Terrain
DI	Déchet Inerte
DIB	Déchet Industriel Banal
DIS	Déchet Industriel Spécial
ECS	Eau chaude sanitaire
EP	Eaux Pluviales
HQE	Haute Qualité Environnementale
PLU	Plan Local d'Urbanisme
SME	Système de Management Environnemental
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée

ANNEXE 2 – CALCUL DU CBS

Source : ADEME / Ville de Berlin

Le calcul du CBS est le suivant :

$CBS = [0.3 \times \text{surfaces semi-perméables (revêtements poreux)} + 0.5 \times \text{surface végétalisée au sol d'une épaisseur inférieure à 80cm} + 0.7 \times \text{surface végétalisée au sol d'une épaisseur supérieure à 80cm} + \text{surface de pleine terre} + 0.5 \times \text{surface de mur végétalisé} + 0.7 \times \text{surface de toiture végétalisée} + Y \times \text{autres types de surfaces}] / \text{surface totale}$.

Par exemple

Sur une parcelle présentant les caractéristiques suivantes : emprise au sol de bâti de 50% ; et un parking imperméable et des voiries occupant 30% de la parcelle, L'objectif de CBS > 0.3 peut être atteint par les dispositions suivantes : 20% de la superficie conservée en pleine terre, et 50% de la toiture traitée en toiture végétalisée.

Les surfaces partielles d'une parcelle auront donné des coefficients dépendant de leur "valeur écologique".

