



un quartier **brétignolais**, tout **naturellement**

Les **carnets** de l'Eco-quartier **Clause-Bois Badeau**



Au cœur de la ville, face à la gare, les terrains Clause-Bois Badeau offrent la chance exceptionnelle de créer un nouveau quartier, un nouvel art de bien vivre ensemble. Sur ce site marqué par une activité industrielle et agricole qui a rythmé la vie de la ville durant des décennies, l'avenir se prépare. Créer **un Eco-quartier vraiment durable**, respectueux de la nature, économe en énergie et en espace : voilà l'enjeu. Offrir à tous la possibilité de se loger selon ses moyens, ses besoins ou son âge à proximité des services et des transports, au centre d'une ville tournée vers l'avenir : voilà l'ambition.

Sommaire : Respectueusement protégé (4) ; Volontairement solidaire (7) ; Naturellement exigeant (8) ; Économiquement vivant (12) ;
Totaletement accessible (16) ; Complètement durable (18) ; Véritablement partagé (22)



Clause-Bois Badeau, c'est la mémoire agricole et industrielle de nombreux Brétignolais. De nombreux édifices témoignent encore du temps où plus de 1200 salariés y travaillaient chaque jour.

Un patrimoine respectueusement protégé. Pour respecter cette mémoire, un travail d'archéologie industrielle et une étude de l'écologie du site ont été réalisés. Les bâtiments remarquables seront conservés et connaîtront une seconde vie. La maison des Sorbiers et son parc qui ont connu bien des vicissitudes, seront sauvés, et retrouveront leur aspect d'origine. La « maison », rendue aux Brétignolais, accueillera les services publics dont cette partie de la commune est dépourvue.

un patrimoine architectural et naturel mis en valeur





L'achat des terrains par la collectivité publique garantit la réalisation d'un aménagement maîtrisé et équilibré.

Un quartier volontairement solidaire. Cela veut dire un quartier où chacun, chaque famille, jeunes ou anciens pourront, quels que soient leurs revenus, trouver une réponse à leurs besoins d'habitat. Les 25 % de logement locatifs sociaux seront complétés par des logements en accession sociale pour permettre aux plus jeunes d'accéder à la propriété. La moitié des logements seront proposés en accession à la propriété dans une harmonieuse répartition de petits immeubles, maisons de ville ou pavillons individuels.

le mélange des générations et la diversité sociale

Page 6 > les villas du Mesnil associent maisons individuels et appartements.



Brétigny affirme son identité de « ville à la campagne ». Avec un parc public de 13 hectares, la nature arrive au cœur de la ville et forme une liaison naturelle avec le futur parc régional des Joncs-Marins. Les vastes jardins, celui de la maison des Sorbiers bien sûr, mais aussi les jardins intérieurs de chacune des opérations immobilières, assureront les continuités écologiques indispensables au maintien de la biodiversité si riche aux abords de l'Orge. Toute cette trame verte sera parcourue par des itinéraires cyclables et piétonniers, jalonnée de terrains de sport et de lieux de détente sur lesquels s'ouvriront les logements.

Un quartier naturellement exigeant

respecter les continuités écologiques

A vibrant, sunlit meadow filled with tall grasses and various green plants. In the background, there are several trees and a path leading through the grass. The scene is bright and natural, suggesting a park or a green space in an urban area.

**La prairie du Bois Badeau,
des Joncs-Marins au centre ville...**





Face à la sortie Ouest de la gare, une vaste place arborée rassemble les activités économiques, les commerces et concentre l'animation du quartier. **Un quartier économiquement vivant.** Dans l'ancien bâtiment « des machines » réhabilité, le Conseil Général installera la Maison des Solidarités actuellement installée de façon précaire et l'ANPE trouvera une localisation plus accessible. Des services publics, deux écoles, des équipements sportifs, des locaux associatifs, attendus par les habitants de l'Ouest brétignolais, feront de ce quartier vivant et animé un prolongement du centre ville.

Page 13 > le quartier des Sorbiers, un prolongement du centre ville existant.

Pages 14 et 15 > vue de la future place Lucien Clause, l'autre place de la gare.

À droite de l'illustration le bâtiment existant des « machines » réhabilité accueille activités et logements.







Un quartier de qualité « durable », c'est un quartier où l'on a « tout sous la main ». **Un quartier totalement accessible**. C'est un quartier où l'on peut partir de chez soi à pied ou à vélo pour faire ses courses, aller à son travail, emmener ses enfants à l'école, aller chez son médecin, participer à la vie associative, échanger avec ses voisins ou faire du sport. En organisant la diversité et la solidarité entre les générations, en mêlant habitat et nature, le quartier Clause-Bois Badeau rejoint les modèles d'éco-quartiers encore trop rares en Europe qui ont inventé un nouvel art de vivre en harmonie avec l'environnement, et presque sans voiture...

un quartier vivant et accessible à tous



Un quartier complètement durable

Les voitures et les logements sont responsables de 50 % des émissions de gaz à effet de serre. Dans le quartier Clause-Bois

Badeau, les déplacements piétons et cyclables seront donc favorisés. Les 1600 logements seront conçus en haute qualité environnementale : logements traversants pour un meilleur éclairage et une meilleure ventilation, orientations étudiées pour utiliser au mieux l'énergie solaire, des isolations thermiques et phoniques performantes, terrasses et balcons pour la qualité de la vie. Les eaux de pluie seront laissées à la nature et non pas collectées dans des canalisations souterraines. La priorité sera donnée aux énergies renouvelables ; investir pour réduire les factures de chauffage et d'électricité c'est à la fois répondre à la vocation sociale du quartier et préserver la planète.



EQUIPEMENTS PUBLICS

- 1. ARIELLES PAYSANNE RESTRUCTUREES
- 2. PARCS POSSIBLES, PLACES, PARVIS, PAYSANERIE DE LA RCM
- 3. VUES PLANTÉES DE LA ZONE D'ÉQUIPEMENT
- 4. PARVIS DES ARIELLES - PARVIS LAZARUS MAILLÉ
- 5. PAYSANERIE DE LA ZONE D'ÉQUIPEMENT (PZ) - ZONE LAZARUS
- 6. PLACES, PARVIS, ZONES DE COMPOSANTS

EQUIPEMENTS PRIVÉS

- 1. 17 000 m² DE PAYSANERIE (PZ) - ZONE LAZARUS
- 2. GROUPE SCOLAIRE DU NERRE (Surface payante = 1200 m²)
- 3. COURTOIS D'ART ET DE CRAFTS (Surface payante comprise au sol = 1500 m²)
- 4. 12 000 m² (Surface payante = 1000 m²)
- 5. 17 000 m² DE PAYSANERIE D'ÉQUIPEMENT (PZ) - ZONE LAZARUS (Surface payante = 1000 m²)





Un quartier véritablement partagé

pour et avec les Brétignolais, tout simplement

La réussite du quartier Clause-Bois Badeau implique la mobilisation de tous. La ville et les Brétignolais naturellement, les professionnels mais aussi la Communauté d'Agglomération du Val-d'Orge, le Conseil Général, la Région Ile-de-France et l'Etat. Pour poursuivre la construction de ce premier éco-quartier en Essonne, la concertation et l'information seront renforcées. Des maquettes, des expositions sont d'ores et déjà prévues pour présenter les premiers projets de logements sur lesquels travaillent plusieurs équipes d'architectes parmi les plus renommés actuellement en France.





Au cours des dix prochaines années, la Sorgem, société d'aménagement du Val-d'Orge (société d'économie mixte dont le capital est détenu pour l'essentiel par des collectivités publiques dont la ville de Brétigny), conduira et veillera au strict respect des engagements pris pour faire du quartier Clause-Bois Badeau le premier éco-quartier de l'Essonne et de l'Île-de-France.

Cette première édition des carnets de l'Éco-quartier vous en présente les ambitions et les orientations. Il sera suivi, très régulièrement, à chaque phase importante du projet, de nouvelles éditions plus détaillées qui vous permettront de prendre une part active à sa réussite et qui sait, à devenir un(e) des premiers(ères) habitants(es) de ce futur quartier exemplaire.







un quartier **brétignolais**, tout **naturellement**

Les **camets** de l'Eco-quartier **Clause-Bois Badeau**