



Charte d'aménagement durable
du quartier **Clause Bois-Badeau**

à Brétigny-sur-Orge

Pour réussir un quartier durable

L'aménagement du site Clause Bois-Badeau est l'occasion pour la ville de Brétigny-sur-Orge d'harmoniser son projet urbain et ses ambitions de ville durable.

Avec la Société d'Économie Mixte du Val d'Orge (SORGEM), elle a conçu et s'apprête à réaliser un véritable quartier durable à proximité de sa gare RER.

Les élus et les acteurs du territoire ont volontairement placé la barre haut. Ils ont travaillé autour d'un projet d'aménagement ambitieux au regard du développement durable intégrant des préoccupations à la fois environnementales, sociales et économiques. Les nouvelles formes de gouvernance qu'il initie et son réalisme technique et financier sont les signes de sa qualité.

Cette charte du projet Clause Bois-Badeau, conçue en collaboration entre la ville de Brétigny-sur-Orge et la SORGEM, constitue un outil essentiel de la concrétisation d'un des premiers quartiers durables en Essonne et en Ile-de-France. Structurée en trois chapitres, elle expose la démarche de développement durable qui a prévalu à la conception de ce projet, décrit ses partis-pris et ses ambitions puis précise les engagements de la ville et de la SORGEM. Cette charte définit enfin un cadre de mobilisation pour les institutions, les partenaires, mais aussi pour les Brétignolais et leur propose de s'associer à la réussite de ce projet exemplaire.



Gérard QUITTARD
PDG de la SORGEM



Bernard DECAUX
Maire de Brétigny-sur-Orge



1. Fondements d'une charte d'aménagement durable

page 6

2. Clause Bois-Badeau, un quartier durable en Ile-de-France

page 8

2.1 Une opportunité historique

page 8

2.2 Une démarche de conception novatrice

page 10

2.3 Clause Bois-Badeau : un projet exigeant

page 11

3. Des engagements pour réussir le quartier durable Clause Bois-Badeau

page 20

3.1 La ville de Brétigny-sur-Orge s'engage

page 20

3.2 La SORGEM s'engage

page 22

3.3 La SORGEM engage contractuellement les opérateurs

page 23

3.4 La ville et la SORGEM appellent au partenariat

page 25

1 • Fondements d'une charte d'aménagement durable

Pour les générations actuelles et futures, la ville durable répond aux besoins de logements, de services et d'activités, notamment pour les plus modestes. Mais elle exige dans le même temps de gérer plus précautionneusement les ressources naturelles et de préserver l'espace. Elle favorise pour cela l'utilisation des énergies et matériaux renouvelables, la mobilité choisie en limitant au maximum les déplacements contraints et les nuisances. Elle répond ainsi à la nécessaire maîtrise de l'étalement urbain et à l'enjeu climatique. Elle redonne à la nature toute sa place, tout son rôle dans le maintien de la biodiversité et en fait un élément majeur de la qualité de vie de ses habitants.

Mais comment traduire concrètement ces ambitions globales et exigeantes des collectivités telles que celles de Brétigny-sur-Orge dans l'aménagement d'un quartier ? Comment un aménageur, producteur des conditions d'un mode de vie durable pour les communes, peut-il maîtriser une démarche d'aménagement durable ? Comment peut-il s'organiser pour assembler et mobiliser à long terme tous les moyens nécessaires alors que les équilibres financiers conduisent à privilégier les investissements de court terme ? Comment peut-il associer tous les partenaires et institutions nécessaires à la réussite d'un aménagement durable alors qu'il doit faire face à des limites opérationnelles ?

L'aménagement durable, de la conviction à la réalité



C'est à ces questions que la ville et la SORGEM, société d'économie mixte du Val d'Orge, essayent d'apporter des réponses dans l'élaboration du projet urbain Clause Bois-Badeau.

Par son métier d'aménageur, la SORGEM dispose de leviers concrets pour intégrer les finalités du développement durable dans l'aménagement urbain. Études, programmations de quartiers et d'équipements publics, cessions de terrains, prescriptions aux constructeurs, réalisations d'espaces et de constructions publics, etc, ses missions lui confèrent une part de la responsabilité collective dans la production d'une ville durable.

Depuis plusieurs années, la SORGEM intègre progressivement et pragmatiquement le développement durable dans ses pratiques professionnelles. Après une certification ISO 9001, un moyen de produire une culture interne de la qualité et de la garantir à ses clients, elle va aujourd'hui plus loin et construit sa démarche de conduite d'opération durable.

Elle repose sur un principe d'étapes clés à parcourir avec la commune. Dans la phase de conception, elle s'appuie sur l'étude d'impact, premier outil d'évaluation du projet au regard des finalités du développement durable. Elle permet de déterminer les conditions de réduction de son

impact environnemental, de fixer les premiers objectifs et d'évaluer les projets proposés par les concepteurs. En phase opérationnelle, la méthode introduit :

- Des mesures de protection et des procédures de contrôles pour limiter les nuisances environnementales des chantiers et en tout premier lieu des chantiers de démolitions.
- Des clauses relatives au développement durable dans les dossiers de consultation des entreprises pour les travaux dont l'aménageur est maître d'ouvrage (voirie, équipements publics).
- Des prescriptions environnementales et architecturales dans les cahiers des charges de cession de terrains.
- La systématisation d'une mission de coordination spécifique au développement durable, afin d'assurer l'adhésion de tous les acteurs au projet, d'identifier les besoins de formation ou d'assistance, de contrôler le respect des clauses.
- La mise en place d'une mission d'assistance à la gouvernance du projet qui inclut bien évidemment la concertation avec les habitants et les acteurs locaux.


Carte postale avec le symbole historique des graineteries Clause (1912)



À travers la conduite de ce projet d'aménagement durable, la SORGEM et la ville cherchent à produire, tout au long du projet, la qualité urbaine et paysagère des espaces mais aussi à dépasser les simples enjeux environnementaux. La transversalité nécessaire à l'intégration des finalités économiques et sociales, la réversibilité du projet et la prise en compte du coût global sont des objectifs majeurs même s'ils sont aujourd'hui difficiles à atteindre. Cette chartre d'aménagement durable du projet Clause Bois-Badeau est un outil essentiel pour la réussite de cette opération.

2 • Clause Bois-Badeau, un quartier durable en île-de-France

2.1. Une opportunité historique

 Pendant près d'un siècle, l'histoire de la ville de Brétigny et celle de Lucien Clause sont liées. L'industriel installe en 1889 son affaire parisienne de graines à proximité de la nouvelle gare de la commune. D'acquisitions successives (les fermes du Mesnil et Maison Neuve) en constructions progressives (en 1911, la maison des Sorbiers et son jardin, emblème de la réussite de l'entrepreneur), Clause marque durablement la vie de Brétigny-sur-Orge.

Au milieu du XX^e siècle, l'entreprise fait vivre près d'un millier de familles. La culture grainière rejoint, sur le blason de la ville, le centre d'essais en vol et les activités ferroviaires, deux autres emblèmes du rayonnement de Brétigny aux franges de l'urbanisation francilienne. Mais, à partir des années 1980, les activités déclinent progressivement. Seul un rachat par le groupe Limagrain permet aujourd'hui de faire vivre une activité de production réduite et de développer la recherche. Pendant dix années, ce site d'une cinquantaine d'hectares ne sera plus qu'une vaste friche agro-industrielle en face de la gare et certaines parties des terrains seront régulièrement soumises à la spéculation immobilière. En effet, bien que non-constructible, le Schéma Directeur d'Ile-de-France de 1994 pointe la qualité du site et des espaces naturels environnants et les désigne, pour l'avenir, comme zone à urbaniser.

Le rachat de l'ensemble des terrains Clause Bois-Badeau en 2003, sous l'impulsion de la municipalité, par la Communauté d'agglomération du Val d'Orge va redonner un avenir d'ensemble à ce site d'exception. La maîtrise foncière permet de projeter l'aménagement cohérent d'un nouveau fragment de ville et de faire son unité. Avec ce projet, Brétigny relève trois défis. Créer autour de sa gare le lien entre l'est et l'ouest de la commune, séparés depuis 150 ans par la voie de chemin de fer ; ouvrir son centre-ville sur la nature dans le respect de son passé agricole ; offrir les équipements et les services qui manquent aux habitants des quartiers ouest.

L'ampleur du projet Clause Bois-Badeau et sa position entre pôle d'échanges RER et vallée de l'Orge en font aussi une opération d'aménagement à l'échelle de l'agglomération du Val d'Orge et de la région Ile-de-France.

Dans le Plan Local d'Urbanisme et dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), cet espace est porteur des qualités du deuxième pôle structurant de l'agglomération. Il est, par ailleurs, désigné comme projet exemplaire de l'Agenda 21 communautaire. Dans le projet de SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France), le projet Clause Bois-Badeau fait partie des espaces urbanisés à optimiser. La partie du site à proximité de la gare est identifiée comme « secteur de densification préférentielle ».



En 2005, cette image devient l'emblème du quartier Clause Bois-Badeau.



À la sortie de la gare de Brétigny (en haut à droite), se trouvaient l'usine Clause, le pavillon des Sorbiers et son jardin, à proximité, des champs de culture des graines.

2.2. Une démarche de conception novatrice



L'aménagement des terrains Clause Bois-Badeau est l'occasion, pour la ville et la SORGEM, d'intégrer en amont avec les acteurs locaux, les finalités du développement durable dans le projet, avec la mobilisation d'une équipe d'experts. Trois premiers principes essentiels pour un aménagement durable structurent les réflexions : la complémentarité des échelles de temps et d'espaces, l'intégration du patrimoine naturel et immobilier dans la conception urbaine et la coproduction avec les partenaires.

Le marché de définition mené avec trois équipes a permis de les intégrer et de concevoir pas à pas un projet d'aménagement durable innovant répondant aux ambitions de la ville et aux besoins des Brétignolais. Pour cela, les équipes ont été amenées à confronter leur expertise d'architectes-urbanistes « fabricants de la ville », à l'expertise des habitants, « usagers de la ville », dans le cadre de rencontres et d'auditions auxquelles ont été naturellement associés les élus, les acteurs locaux, les habitants et les membres de la commission extra-municipale.

L'interaction entre le marché de définition et la concertation a fait progresser les projets de façon continue. Elle a permis de mieux répondre aux exigences du développement durable notamment sur la dimension environnementale du projet et sur le développement des modes alternatifs de déplacement. Elle a été le point de départ de la méthode de gouvernance que cette charte concrétise.

Après deux années de réflexion et d'analyse minutieuse des propositions, c'est le projet de l'équipe d'urbanistes Atelier Jam/ Latitude Nord/ Morel/Jeol qui a été choisi en juin 2006.



Un ancien bâtiment de l'usine a été aménagé pour devenir le local de concertation du projet, appelé la « Serre ». Ici, l'équipe d'urbanistes « Atelier JAM » présente le projet du quartier Clause Bois-Badeau.



Le projet d'aménagement du site Clause va permettre de relier la Vallée de l'Orge avec la gare et le centre de Brétigny .

2.3. Clause Bois-Badeau un projet exigeant

Un quartier compact pour unifier la ville et préserver son identité



La nature, composante essentielle de l'identité de Brétigny, fonde le parti d'aménagement. La création d'une prairie centrale de 7 hectares, ouverte sur le domaine régional des Joncs-Marins, garantira d'une part les continuités écologiques et d'autre part, les vues sur les paysages de la vallée de l'Orge dès la sortie de la gare RER.

Les jardins, les mails et les rues plantées, les places arborées renforceront aussi les continuités écologiques et inscriront ce quartier dans une trame verte de treize hectares au total, ouverts au public. Les voies du quartier s'aménagent en complémentarité. Par exemple, la future avenue urbaine des Sorbiers qui dessert le quartier, sera dissymétrique, en présentant un front bâti au sud et une frange nord ouverte sur le parc. Le cours Lucien Clause conserve quant à lui son alignement de platanes.

Un patrimoine naturel et industriel respecté, ouvert à tous les Brétignolais

Les principaux éléments du patrimoine bâti et industriel du site, sont réhabilités et reconvertis pour accueillir des équipements et services publics. Le monumental bâtiment des ateliers Clause (9700 m²) est conservé et accueille la Maison des Solidarités du Conseil général de l'Essonne, mais aussi des commerces et des logements. Un nouvel immeuble permet l'installation de l'Agence Nationale Pour l'Emploi et des ASSEDIC. La maison des Sorbiers devient un équipement public de proximité et accueille une salle d'exposition, le « jardin des Sorbiers » s'ouvre au public.



La maison des Sorbiers, aujourd'hui en ruines suite à un incendie, et son jardin vont être réhabilités. Elle deviendra un équipement de proximité et son jardin s'ouvrira au public. Le bâtiment des « machines » (à gauche de la maison) est réhabilité en bureaux et en logements.

Une trame urbaine qui tisse des liens avec les quartiers environnants et crée une nouvelle centralité

Clause Bois-Badeau, la « pièce manquante » de la ville, tisse les fils nécessaires à son unification. La création de l'avenue des Sorbiers, indispensable compte tenu de l'évolution de la circulation et de la coupure du faisceau ferré, permet d'améliorer l'accessibilité de la ville depuis la francilienne. Elle constitue la limite infranchissable de l'urbanisation de la ville. Elle permet le maintien de l'agriculture en limitant le mitage et la préservation de la biodiversité par le maintien d'une large jonction du parc avec le domaine régional des Joncs-Marins.

Le « faubourg du Mesnil » prolonge le tissu en lanières du quartier de la rue Lucien Clause.

Plusieurs types de bâti s'y combinent : immeubles d'avenue ou en plot, appartements superposés de deux niveaux, maisons.

La « rue du Bois de Châtres » favorise la mixité fonctionnelle par des programmes résidentiels et économiques et crée une nouvelle centralité autour du pôle gare qui laisse la possibilité d'envisager une double gare grâce à la réalisation d'un nouveau franchissement souterrain des voies de chemin de fer (pour les piétons, les bus et les véhicules).

La « ville au bois » se fonde sur une imbrication très forte entre la nature et l'habitat existant avec le Domaine Régional des Joncs-Marins. Le tissu repose sur la réduction minimum des voies de desserte et le principe des grandes parcelles et de larges corridors écologiques : mails boisés, jardins écologiques, clairières résidentielles.



La nouvelle trame urbaine crée des liens avec les quartiers voisins et respecte les architectures existantes. Les trois tissus urbains du nouveau quartier constituent des coutures douces avec l'environnement immédiat.

Un quartier vivant et accessible à tous

Une mixité des fonctions urbaines assure le dynamisme du quartier.

Le principe de mixité fonctionnelle sur lequel s'appuie le projet permet l'implantation d'activités, de commerces et de services de proximité au pied des immeubles d'habitation.

Les activités et équipements, implantés aux franges opérationnelles du projet, bénéficieront autant aux habitants du nouveau quartier qu'à ceux des quartiers environnants.

Deux nouveaux équipements scolaires sont ouverts, l'un dans le quartier des Cendrennes et l'autre dans la ferme du Mesnil entièrement rénovée [15 classes, maternelles et élémentaires]. Un espace petite enfance multi accueil prend place en pied d'immeuble, à proximité de l'école du Mesnil, pour créer des passerelles et simplifier les déplacements des parents. Un terrain de grands jeux et un nouveau gymnase consolident l'actuelle école L. Wallon. Une salle polyvalente ouverte aux habitants et aux associations complète l'ensemble.

Les activités qui s'implanteront sur les 49 600 m² dédiés représentent environ 1 250 emplois et l'usine Clause-Tézier maintient ses activités sur site.

En conformité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la ville de Brétigny, le projet vise le « mieux habiter ». C'est-à-dire à affirmer la mixité sociale, à satisfaire les nouveaux

besoins et à soutenir l'accès au logement de tous les habitants. La maîtrise foncière est un atout majeur pour y parvenir et construire les gammes de logements nécessaires tout en maîtrisant les coûts. **La construction de 25% de logements sociaux mais aussi de logements en accession à prix maîtrisés permettra d'éviter le départ de Brétignolais qui ne pourraient plus faire face à l'augmentation des prix de l'immobilier.**

La mixité des logements et des formes architecturales

Le projet prévoit la construction de 1 600 logements sur quinze ans, dont la mixité et la qualité architecturales sont les maîtres mots. La combinaison des formes de bâtiments évite la monotonie du paysage. Ainsi, s'imbriquent sur une même parcelle des petits immeubles collectifs, des logements intermédiaires, des maisons individuelles, etc. Il s'agit de promouvoir une mixité sociale : logements privés, intermédiaires et sociaux s'assembleront dans les mêmes espaces de vie. Par ailleurs, les formes architecturales et urbaines ne sont pas discriminantes socialement dans le paysage. Les tailles des logements répondent aux évolutions particulières de la population brétignolaise et à la structure du parc actuel de logements. Il se dégage principalement un besoin important de petites et moyennes surfaces pour les jeunes, les petits ménages et les personnes âgées, et une demande plus faible de grands logements pour les familles nombreuses.



La place devant la gare devient la nouvelle centralité à l'ouest de Brétigny. Des commerces de proximité, des services et équipements publics s'y installent. Habitants, salariés, piétons, cyclistes, automobilistes et utilisateurs du train RER : tous s'y croisent ou s'y retrouvent.

L'ancien bâtiment
des ateliers Clause
(en arrière plan)
accueille la Maison
des Solidarités
du Conseil général
de l'Essonne,
des commerces
et des logements.





On peut circuler à vélo facilement dans tout le quartier Clause Bois-Badeau.

Une accessibilité au quartier pour tous. Un quartier bien desservi par les transports en commun pour une plus grande liberté dans les déplacements

La notion d'accessibilité dans la conception du projet s'appuie sur la qualité de sa desserte et sur le développement du pôle gare et des transports en commun. Les déplacements et la mobilité sont des sujets très importants pour les Brétignolais et pour le développement durable du territoire. La gare RER de Brétigny est le 2^e pôle de transport du département de l'Essonne et un pôle majeur du sud francilien : 8 650 voyageurs s'y croisent chaque jour. De par son trafic très important, la gare attire les habitants du sud Essonne et offre une vraie alternative à l'utilisation de la voiture individuelle. Son développement (ouverture vers l'ouest, aménagement d'espaces publics de qualité, construction d'un nouveau bâtiment voyageurs, d'un parking relais, d'une gare routière, etc.) est un atout pour l'avenir du quartier et du territoire.

Des circulations douces pour des déplacements sécurisés
Le projet s'insère dans le schéma d'agglomération des liaisons douces du Val d'Orge et permet à tous les habitants de pouvoir se rendre à pied ou en vélo à la gare en ne traversant au maximum que trois voies de circulations. Une grande partie des pistes cyclables est donc aménagée de manière indépendante des rues, notamment à l'intérieur du parc. Lorsqu'elles partagent le même espace, elles sont protégées grâce à leur implantation sur des mails boisés. Ce plan assure une desserte continue de l'ensemble des logements et des équipements publics. Toutes les voies de petit gabarit sont aménagées en « zones 30 ». Les grandes voies du projet sont dimensionnées pour accueillir de nouvelles lignes de transport en commun. Tous les espaces publics font l'objet d'une attention particulière à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Un quartier pour des modes de vie durables

L'élaboration du projet se base sur des études écologiques détaillées. **La prairie centrale de 7 hectares constitue la principale liaison écologique est-ouest du quartier, de l'Orge vers le cœur de la ville. Elle est constituée à la fois d'espaces ouverts, de bosquets boisés et de zones humides. Cette diversité de milieu vise à conserver et à améliorer la diversité des espèces floristiques pour assurer la pérennité des espèces faunistiques.** Les traitements et aménagements du parc assureront la compatibilité entre les pratiques urbaines (promenades, jeux, etc.) et le maintien de zones naturelles protégées. Les jardins de traverses assurent les continuités écologiques nord-sud. De dimensions variables, totalement réservés aux circulations douces, ils permettent à la fois le tamponnement des eaux pluviales et la constitution d'habitats adaptés à l'accueil de la faune et de la flore.

Les rues mails boisés largement plantées assurent un tamponnement des eaux pluviales, favorables aux écosystèmes des milieux humides. Un travail particulier a également été mené sur la gestion de l'eau de pluie dans le but de réduire la surface imperméabilisée de chaque parcelle. Il s'agit de tendre collectivement vers l'objectif de zéro-rejet et de préserver le bassin versant de l'Orge. La gestion des eaux de pluie par des aménagements de noues végétalisées et des jardins d'eau renforcent la valeur de la trame verte et permettent d'atteindre l'objectif.

Des constructions confortables et économes en énergie

De l'implantation des constructions pour optimiser l'apport solaire jusqu'au choix des matériaux des logements, l'habitat est pensé selon des principes écologiques. Le projet vise à opérer concrètement une révolution technologique pour améliorer la performance énergétique des bâtiments. Cette ambition oblige les maîtres d'œuvre à penser à l'échelle de chaque parcelle, de chaque immeuble voire de chaque logement. **Pour y parvenir, différentes solutions sont adoptées : l'architecture bioclimatique pour profiter des services offerts par la nature, le travail sur l'enveloppe des bâtiments afin de limiter les déperditions de chaleur et l'utilisation des énergies renouvelables (60% de l'eau chaude sanitaire devra être chauffée par une énergie renouvelable) et de matériaux dont la gestion est éco-certifée.**

Par ailleurs, des études sont réalisées afin d'orienter de façon optimale les choix du mode de chauffage (réflexion sur la centralisation des moyens autour d'une chaufferie collective et la mise en place d'un réseau de chaleur). Deux solutions sont à l'étude : filière bois, géothermie.

La récupération des eaux pluviales et leur réutilisation (par exemple pour l'arrosage des espaces collectifs), le confort visuel par la transparence des façades, le confort acoustique, la gestion des déchets, la gestion des chantiers à faible nuisance, etc. sont également pris en compte par l'ensemble des partenaires et font l'objet de cahiers des charges de prescriptions environnementales et de développement durable détaillés dans la troisième partie de cette charte.



Le plan des liaisons douces combine deux configurations : des cheminements isolés de la structure viaire et des liaisons aménagées dans les grandes voies mails boisés. Les premiers constituent le réseau du parc. Ils sont aménagés dans la prairie centrale et les jardins naturels pour un usage mixte piétons et cycles. Les secondes constituent des pistes cyclables protégées le long des voies principales. Les voies de desserte résidentielle sont aménagées en zone 30. L'aménagement des locaux vélos et poussettes prévoit 2 emplacements par logement et 1 emplacement pour 10 salariés.



Le projet s'insère dans son environnement naturel et favorise les continuités écologiques.



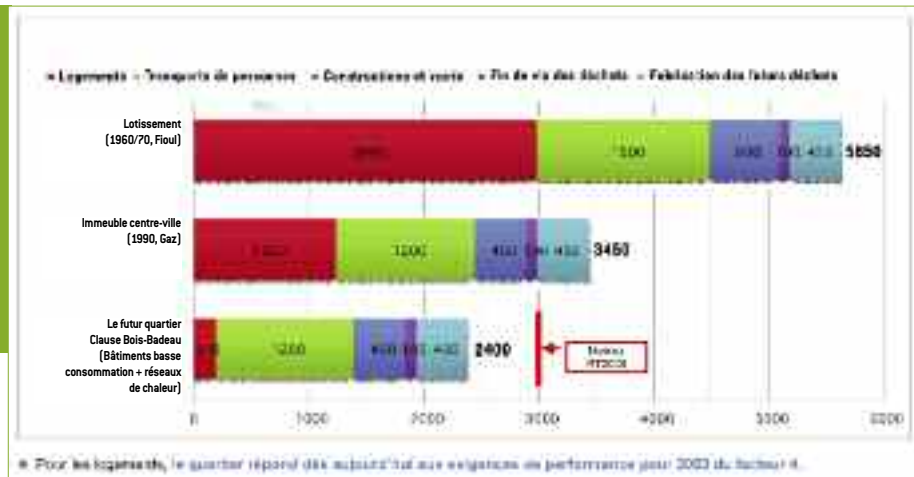
Le groupe scolaire du Mesnil, installé dans l'ancienne ferme

Un quartier qui évalue et maîtrise ses émissions de gaz à effet de serre

Le Bilan Carbone réalisé, comme aide à la décision, pour le compte de la SORGEM, montre que le quartier participera concrètement à la lutte contre le réchauffement climatique.

Le parti pris d'aménagement et le niveau de qualité exigé pour les constructions vont permettre une performance très significative en matière d'émissions de gaz à effet de serre (GES). Pour le logement par exemple, le choix du label « bâtiment basse consommation (BBC) » au lieu du simple respect de la réglementation thermique RT2005, conduirait à éviter pour l'ensemble du projet Clause, l'émission de 1100 tonnes de CO₂ par an. Les choix urbanistiques, notamment la liaison entre le site et la gare et le réseau de circulations douces, permettront d'éviter l'émission de 1000 autres tonnes de CO₂ par an. Cette performance pourrait être encore améliorée par l'utilisation massive du bois sur le site (bois énergie et bois de construction) ou le recours à la géothermie.

Bilan comparatif des émissions de carbone de trois quartiers de Brétigny : un quartier de lotissements des années 60, un immeuble de centre-ville des années 90 et le futur quartier Clause Bois-Badeau.



Une nouvelle gouvernance pour réussir ensemble le quartier

Dès juin 2005, des réunions publiques, une exposition itinérante dans les quartiers préalable à la création de la ZAC ont réuni des Brétignolais. L'ambition du projet d'aménagement des terrains Clause Bois-Badeau à proximité de la gare est acceptée et la maîtrise foncière publique perçue comme un atout pour l'avenir pour éviter la spéculation immobilière. Trois thèmes font consensus : la nécessité d'assurer la mixité des fonctions du quartier et la mixité sociale, l'exigence de préserver la nature et de conserver le patrimoine et la mémoire du site, la volonté d'assurer un lien entre l'est et l'ouest de la ville. Deux questions ont fait débat : le nombre de logements et l'organisation de la circulation. Derrière ces deux préoccupations, c'est la question de la place du projet dans la ville et au sein du Val d'Orge, de l'Essonne et de l'Île-de-France qui est posée. La commission extra-municipale les a examinées avant de donner un avis unanime sur les trois propositions des équipes. Cette commission, composée de 17 Brétignolais, poursuit aujourd'hui ses travaux et sera associée tout au long du projet.

La ville a ouvert en juin 2006 un local dédié au projet dans un ancien bâtiment de l'usine Clause. C'est désormais dans ce lieu que se tiennent les réunions et les enquêtes publiques, les rencontres avec les professionnels sur le projet. Une exposition permanente y raconte l'histoire du lieu et présente régulièrement les avancées du projet.

Les acteurs ayant participé au projet ont également fait part de leurs préoccupations en termes de transparence dans la gestion du projet et de suivi à long terme. En réponse, la Ville et la SORGEM élaborent un panel d'indicateurs globaux dont les valeurs seront calculées en interne ou via un organisme extérieur et publiées régulièrement. **Seront calculés et évalués les bilans économiques, le bilan carbone, l'empreinte écologique, la durabilité du projet fera également l'objet d'une appréciation en liaison avec la Communauté d'agglomération du Val d'Orge.**

De nombreux équipements publics s'installeront dans le quartier Clause Bois-Badeau et rééquilibreront ainsi l'offre de la ville pour tous les Brétignolais vivant côté ouest.



3 • Des engagements pour réussir le quartier durable Clause Bois-Badeau



La prairie du Bois-Badeau

Pour mettre en œuvre les principes d'aménagement durable qui structurent la conception de ce quartier durable et répondre à son niveau d'ambition, il est indispensable de coordonner l'action de multiples acteurs. Cette troisième partie de la charte d'aménagement durable du quartier Clause Bois-Badeau constitue un cadre de gouvernance pour sa réussite et fixe le cap. Elle présente naturellement les engagements de la ville et de la SORGEM et propose aux institutions et partenaires, actuels et futurs, un cadre d'action.

3.1. La ville de Brétigny s'engage



Le niveau d'ambition et les priorités détaillés dans le deuxième chapitre de cette charte constitue sur le plan politique les choix adoptés par la collectivité. Pour les atteindre, la commune s'est engagée à sauvegarder 13 hectares de terrain de toute urbanisation (réserve d'espaces naturels) dont les 7 hectares de la prairie centrale sont affectés en zone naturel dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et qu'elle aménage elle-même.

Pour aller plus loin, la ville souhaite mettre en place progressivement **une gestion mutualisée et différenciée des espaces verts et publics** en partenariat avec l'Agglomération du Val d'Orge, l'Agence des Espaces Verts, le Syndicat mixte de la Vallée de l'Orge (SIVOA). Il s'agit ainsi de combiner de façon exemplaire fréquentation des espaces et fonction écologique.

Avec la Communauté d'agglomération, la ville s'engage à mettre en œuvre dans la réalisation du quartier les différentes actions retenues dans le cadre de l'**Agenda 21 communautaire** (pour la gestion de l'eau, la gestion des déchets, le développement économique notamment)

Pour améliorer les déplacements, la ville s'engage à créer **une nouvelle voie d'entrée à l'Ouest** nécessaire à une bonne desserte du quartier tout en veillant à préserver les continuités écologiques existantes. En complémentarité, la ville veillera à insérer le futur quartier et les quartiers existants des Cendrennes et du Mesnil dans un schéma des circulations douces à l'échelle de la ville de Brétigny afin de limiter l'usage de la voiture.

La ville cherchera également à associer ses partenaires à l'aménagement et au développement d'un **futur pôle multimodal ouest de la gare de Brétigny**, comprenant un nouveau bâtiment voyageur, une gare routière et un parc relais.

Pour faciliter la vie quotidienne des habitants de l'ouest de Brétigny, la ville et la SORGEM réaliseront: deux écoles, une halte-garderie, un gymnase, un terrain de grands jeux et restaureront la Maison des Sorbiers en équipement public. Compte tenu du bilan carbone de l'opération et pour limiter l'utilisation des énergies fossiles, les études enga-



La réussite complète du quartier « durable » est conditionnée par le réaménagement de la gare en un pôle multimodal accueillant un nouveau bâtiment voyageur, une gare routière et un parc relais.

gées concernant l'optimisation du réseau de chaleur et l'utilisation des énergies renouvelables (bois, géothermie) seront approfondies.

Pour pérenniser dans le temps, la gouvernance participative de projet mise en place avec les Brétignolais, les commerçants, les acteurs économiques, les promoteurs, la ville de Brétigny proposera de **prolonger le travail de la Commission extra-municipale**. Pour conduire la concertation, la ville demande à la SORGEM de concevoir les outils d'information utiles. **La ville s'engage à présenter les résultats du travail de suivi et d'évaluation de manière régulière** (bilan carbone régulier par exemple) demandé à son aménageur, la SORGEM.

3.2. La SORGEM s'engage



Comme maître d'ouvrage de l'ensemble du projet à l'exception du parc et des équipements municipaux, la SORGEM s'engage à respecter les critères de développement durable du projet.

Pour assurer la cohésion territoriale

et réussir les mixités, la SORGEM s'engage à :

- assurer une mixité fonctionnelle à l'échelle de l'îlot,
- participer avec la Ville à la recherche de solutions innovantes pour le logement des jeunes et des personnes âgées pour assurer une mixité générationnelle,
- assurer la réalisation de logements sociaux et l'accessibilité de ces logements pour une véritable mixité sociale.

Pour assurer une bonne cohérence

entre nature et bâti, la SORGEM s'engage à :

- assurer, sur la totalité du quartier, une mosaïque d'« îlots verts » constituant des corridors écologiques entre le domaine régional des Joncs Marins, le quartier Clause Bois-Badeau et le centre-ville de Brétigny,
- favoriser au sein de la mosaïque verte une intégration intime et cohérente du bâti et des diverses fonctions du quartier. Les « jardins de traverses » seront aménagés pour faire l'objet d'une gestion différenciée.

Pour privilégier les déplacements les moins polluants,

la SORGEM s'engage aux côtés de la Communauté d'agglomération du Val d'Orge à :

- assurer la perméabilité et le maillage du quartier par des liaisons douces à travers un aménagement adéquat des voiries, associant corridors écologiques, gestion des

eaux pluviales, cheminements piétons, vélos,

- réaliser des parkings vélos devant tous les équipements publics,
- négocier avec les transporteurs les nouveaux circuits de desserte du quartier en transports en commun.

Pour assurer la qualité du quartier, la SORGEM s'engage à :

- organiser une gestion globale des terres (déblais, remblais) pour limiter les circulations de chantier dans le quartier,
- concevoir un plan lumière basse consommation,
- concevoir un quartier qui tend vers « zéro rejet d'eaux pluviales ».

Pour garantir la qualité de vie du quartier et celles

des riverains à chaque étape, la SORGEM s'engage à :

- garantir un phasage cohérent permettant la présence d'équipements ou de services.

Pour évaluer le projet et le respect de ses engagements

au fil du temps, et répondre ainsi à la demande de la Ville, la SORGEM procédera au suivi en continu, et à l'évaluation régulière du projet dans sa phase de réalisation. Ce suivi / évaluation sera conduit sur la base de quelques indicateurs intégrateurs permettant de mesurer le niveau d'atteinte des critères de développement durable du projet. Ainsi le calcul du bilan carbone sera reconduit pour chaque secteur livré. La mesure de l'efficacité écologique des aménagements sera établie annuellement à travers le suivi d'espèces marqueurs de la biodiversité du site. D'autres indicateurs sont en cours de définition pour tracer le niveau de satisfaction sociale des futurs habitants et riverains, ainsi que la dynamique économique générée par le projet.

Le projet fera également l'objet d'une évaluation de sa performance « développement durable » globale, conduite à l'aide de l'outil développé par l'Agglomération du Val d'Orge dans le cadre de son Agenda 21.

Dans le cadre de sa démarche de management environnemental la SORGEM conduira une réflexion pour passer avec ses partenaires d'une logique en coût d'investissement à une réflexion en coût global dans l'attente d'une nouvelle réglementation.

3.3. La SORGEM engage contractuellement les opérateurs



Pour permettre aux promoteurs de respecter les exigences d'aménagement durable du projet, la SORGEM met en place un suivi et un contrôle à toutes les étapes de réalisation par un prestataire spécialisé. Il procède à une évaluation réelle des consommations après réalisation des bâtiments et sanctionne l'opérateur en cas de non-respect.

Le **Cahier des Prescriptions Environnementales et de Développement Durable constitue une pièce du Cahier des Charges de Cession de Terrain**. Ce document définit trois niveaux d'exigences en termes de consommation énergétique et d'émissions annuelles de CO2 et de déchets nucléaires.

Des objectifs pour les maîtres d'ouvrage pour répondre aux enjeux environnementaux

Énergie

- La consommation énergétique ira au-delà des exigences légales (Réglementation Thermique 2005) et anticipera sur les mesures issues du Grenelle de l'environnement.
- Une priorité donnée aux énergies renouvelables : plus de 5% des besoins électriques dans les bâtiments tertiaires, 60% des besoins en eau chaude sanitaire dans les logements collectifs.

Anticiper l'application des conclusions du Grenelle de l'Environnement

Les promoteurs s'engageront progressivement sur un label « Bâtiment Basse Consommation » (BBC inférieur ou égal à 65kWh/m²/an).

Un concours d'opérateurs pour la réalisation de 60 logements sociaux « énergie 0 » sera lancé : chaque logement devra produire l'énergie nécessaire à son fonctionnement. Ces logements, bien utilisés, permettront de réduire fortement les charges des futurs locataires. Le suivi individualisé des consommations permettra de sensibiliser et d'inciter les habitants à adopter des modes de vie durables et économes en énergie.

Eau

- La gestion des eaux pluviales est conforme au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération du Val d'Orge (surfaces perméables et volume de rétention limitant le débit de fuite à 1L/s/ha sur la parcelle).

Les promoteurs s'engagent collectivement sur l'objectif zéro rejet à l'échelle de la ZAC : (cheminements, toitures végétalisées si possible)

Les eaux pluviales seront recueillies et recyclées pour le nettoyage des locaux collectifs, les voiries, les véhicules et l'arrosage des espaces verts.

Nature

- La gestion des eaux pluviales sera traitée prioritairement par des dispositifs végétalisés (noues, fossés). Le traitement végétal du bâti (toitures, façades), s'il est envisagé, sera réalisé dans le souci de renforcer la biodiversité.
- Le traitement des espaces verts de la parcelle s'inscrit dans le réseau de corridors écologiques mis en place à l'échelle de la ZAC.

Des objectifs bioclimatiques et architecturaux pour les maîtres d'oeuvre

Ils concernent le confort thermique d'hiver et d'été et les économies d'énergie :

- engagement de deux heures minimum d'ensoleillement des séjours au 21 décembre par une orientation sud / sud-est privilégiant l'éclairage naturel,
- ventilation naturelle privilégiée : tous les logements bénéficieront d'une disposition traversante qui évitera l'utilisation de la climatisation,

- isolation performante de l'enveloppe des bâtiments (isolation par l'extérieur recommandée),
- une utilisation majoritaire des matériaux à base de matières renouvelables bons pour la santé et qui ne menacent pas la nature (par exemple, bois pour les menuiseries extérieures, parquet ou linoléum pour les revêtements de sol, laines de cellulose, chanvre, lin, plume pour les isolants, bois pour l'ossature, bois pour le bardage).


Une série de prescriptions techniques détaillées pour les bureaux d'études

Ces prescriptions précisent le cadre d'action qui s'applique pour les constructions publiques et privées et prévoit la réversibilité du mode de chauffage en fonction du résultat des études menées par la Ville et la SORGEM sur la possibilité d'un réseau de chaleur.

Elles concernent aussi des prescriptions pour la santé des futurs habitants produits (peinture, colle), revêtements muraux (isolant) et de sol (moquette) non-nocifs pour la santé et éco-labellisés, les matériaux en bois (issus d'exploitations certifiées).

Enfin, elles encadrent la gestion du chantier par une charte de chantier à faible nuisance qui couvrira : la limitation du bruit, des pollutions et risques apportés lors du chantier ; la mise en œuvre des exigences réglementaires pour organiser la valorisation maximale des déchets de chantier et de déconstruction, en fonction des filières locales de valorisation ; la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau.

3.4. La ville appelle au partenariat

 Sa réussite passe par une mobilisation large qui dépasse son cadre opérationnel et vise la ville durable que souhaite devenir la commune de Brétigny-sur-Orge. Sa réussite nécessite que la gare devienne un lieu d'échanges à la hauteur de son rôle de deuxième gare RER d'Ile-de-France, un pôle économique vivant à l'échelle du Val d'Orge. Sa réussite passe dans les années qui viennent par un nouveau franchissement sous voies du faisceau ferré qui coupe le rayonnement du centre-ville. Elle passe également par la mobilisation de partenaires logements, sociaux et

privés susceptibles de partager la volonté de mixité et de durabilité du projet et donc d'investissements à long terme. Sa réussite passe par une nouvelle gestion des espaces naturels, de l'eau, des transports, de nouvelles filières énergétiques ... Elle passe par la mobilisation des entreprises. Elle passe par de nouveaux comportements des citoyens qui choisiront d'y habiter, d'y travailler ou de l'utiliser. Alors « si l'utopie d'aujourd'hui est la réalité de demain* » la réalisation de ce quartier invite à une belle aventure tous ceux qui voudront y participer et contribuer à sa réussite.

*André Gide

Les partenaires qui partagent l'ambition de ce projet et soutiennent cette charte d'aménagement durable du quartier Clause Bois-Badeau peuvent la signer et ainsi s'engager à se mobiliser et à participer, à la hauteur de leurs moyens, à la qualité du quartier durable.

Le jardin des Sorbiers : un jardin écologique ouvert au public



Potentiel lien entre le centre ville et la vallée de l'Orge, les terrains Clause Bois-Badeau constituent un enjeu majeur pour l'unité de la ville de Brétigny-sur-Orge, mais aussi pour le développement équilibré de l'agglomération du Val d'Orge. Réussir leur aménagement, par la création d'un nouveau quartier exemplaire en matière de développement durable, en face de la gare RER et autour d'un parc, telle est l'ambition de la commune et de la SORGEM, aménageur.

La Communauté d'agglomération du Val d'Orge, le Conseil général de l'Essonne et le Conseil régional d'Ile-de-France partagent et soutiennent cette ambition. Ensemble nos collectivités sont très attentives au devenir de cet espace, symbole de l'interface urbain-rural, ville-nature dans notre région. Comme le vise le nouveau Schéma Directeur d'Ile de France, c'est à proximité des pôles majeurs de transports que se joue une partie du futur de la métropole. Loger les brétignolais et les franciliens, accueillir les activités en maîtrisant l'étalement urbain et en limitant les déplacements subis tel est l'objectif. Pour nous les qualités de ce projet et cette charte sont exemplaires des finalités d'aménagement durable que nous défendons dans nos politiques ou dans nos Agendas 21. Satisfaire les besoins d'aujourd'hui et de demain, réduire les émissions de gaz à effets de serre, respecter l'environnement naturel dans une approche économique dynamique, construire le futur dans la concertation et la transparence tel est le but que nous poursuivons. Ensemble, et avec les partenaires du projet nous souhaitons contribuer à la réalisation et à la réussite de ce projet novateur.



Pierre CHAMPION
Président
de la Communauté d'agglomération
du Val d'Orge



Michel BERSON
Président
du Conseil général de l'Essonne



Mireille FERRI
Vice-présidente
du Conseil régional
d'Ile-de-France

Cette charte a été signée le 8 février 2008
par Bernard DECAUX, Maire de Brétigny-sur-Orge et Gérard QUITTARD, PDG de la SORGEM
à la Serre du quartier Clause Bois-Badeau.
Elle a reçu le soutien du Conseil régional d'Ile-de-France,
du Conseil général de l'Essonne et de la Communauté d'agglomération du Val d'Orge.
Cette charte a été conçue en collaboration avec les services de la ville de Brétigny-sur-Orge et les équipes d'AMO du projet
(Tribu, Odile Conchou, Alphaville, Atelier Jam, Dac communication, Adage, Effet de levier)
et a été pilotée par Clément GUILLAUME, chargé d'opérations à la SORGEM.



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

Charte d'aménagement durable du quartier **Clause Bois-Badeau**