

## L'éco quartier Clause Bois-Badeau, un projet de référence



# Sommaire

Brétigny-sur-Orge, une ville d'avenir .....	3
Economie et vie associative.....	3
Niveau d'équipements .....	3
Urbanisme .....	3
Projets 2010.....	4
Le projet d'éco quartier.....	5
Un patrimoine protégé et réhabilité.....	5
Un quartier volontairement solidaire.....	5
Un quartier naturellement exigeant.....	6
Un quartier économiquement vivant.....	6
Un quartier complètement durable .....	6
Un quartier véritablement partagé.....	6
Clause-Bois Badeau : premier Nouveau Quartier Urbain d'Ile-de-France.....	7
Un nouveau cadre de vie.....	8
Un quartier idéalement desservi.....	8
Des logements confortables et économes en énergie .....	8
Des équipements publics de qualité .....	9



## Brétigny-sur-Orge, une ville d'avenir

La ville de Brétigny sur Orge dispose de nombreux atouts en matières économique, associative, d'équipements et d'urbanisme pour le service des 23 094 habitants qu'elle compte.

### Economie et vie associative

Brétigny a un tissu économique fourni. La ville compte 751 entreprises basées sur son territoire (2007), elle emploie 594 salariés dans ses services municipaux.

La vie associative est également importante puisque Brétigny compte 175 associations domiciliées sur son territoire.

### Niveau d'équipements

Pour faire vivre la solidarité, la culture, la vie sportive, la ville de Brétigny met à disposition de ses habitants un niveau élevé d'équipements, couvrant des secteurs essentiels.

- **Equipements scolaires** (6 écoles maternelles, 8 écoles primaires, 1 établissement privé (maternelle, primaire et collège), 2 collèges dont une classe SEGPA, 1 lycée, 1 C.F.A, 1 I.U.T )
- **Equipements de loisirs sociaux éducatifs** (3 centres de loisirs : maternel, primaire, préadolescent, 2 ludothèques : la Marinière, les Noyers, un local Service Jeunesse d'une capacité d'accueil de 18 personnes)
- **Equipements culturels** (le Centre culturel Jules Verne qui comprend : un théâtre, une médiathèque, un Centre d'Art Contemporain, le Ciné 220 (cinéma d'Arts et d'essais), le Rack' Am (scène de musiques actuelles), une école de musique au centre Gérard Philippe)
- **Equipements sociaux éducatifs** (2 centres sociaux, un Point Information Jeunesse, une maison de la petite enfance)
- **Equipements sociaux** (Centre Communal d'Action Sociale, Service des Solidarités, Bureau séniors)
- **Equipements sportifs** (un dojo, 4 gymnases, 2 stades, une piscine, tennis couvert, 3 city stades)

### Urbanisme

Sur la totalité de la surface de la ville (1 460ha), il reste plus de la moitié (776 ha) d'espaces verts libres. Pour faciliter la circulation, 9 km de liaisons douces traversent déjà la ville et la municipalité prévoit d'étoffer ce réseau.



Préserver l'identité de Brétigny, mieux penser le développement, favoriser la circulation et la proximité dans la ville sont les objectifs de cette ville d'avenir. La ville développe également des projets pour décliner les valeurs auxquelles elle est attachée.

### **Projets 2010**

Un ensemble de travaux visant à l'amélioration de la qualité des espaces publics est prévu avec en particulier le début des travaux du doublement du tunnel du cinéma pour de meilleures conditions de circulation ;

Un chantier portera sur l'avenir des terrains de la base aérienne libérés en 2010 transférables à l'euro symbolique aux communes de Brétigny, Plessis-Pâté, Vert-le-Grand et Leudeville sur lesquelles il se situe ;

Brétigny a élaboré un projet de vivre ensemble en harmonie avec les enjeux du développement durable. Ce projet se décline dans l'aménagement de l'espace et le projet d'éco quartier Clause-Bois Badeau en est l'illustration.



## Le projet d'éco quartier

Entre le **centre-ville** et l'espace naturel de la **Vallée de l'Orge**, à seulement 30 mn de Paris, 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 éco-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.

Les **objectifs de l'éco-quartier** sont les suivants : satisfaire les besoins en logements identifiés dans le cadre du plan local de l'habitat du Val d'Orge, mettre en valeur la géographie du site et relier le centre ville, la gare et la vallée de l'Orge, donner à la gare une position centrale et un rôle de lien plutôt que de coupure entre l'est et l'ouest, organiser physiquement un rabattement vers la gare et limiter l'étalement urbain.

### Un patrimoine protégé et réhabilité

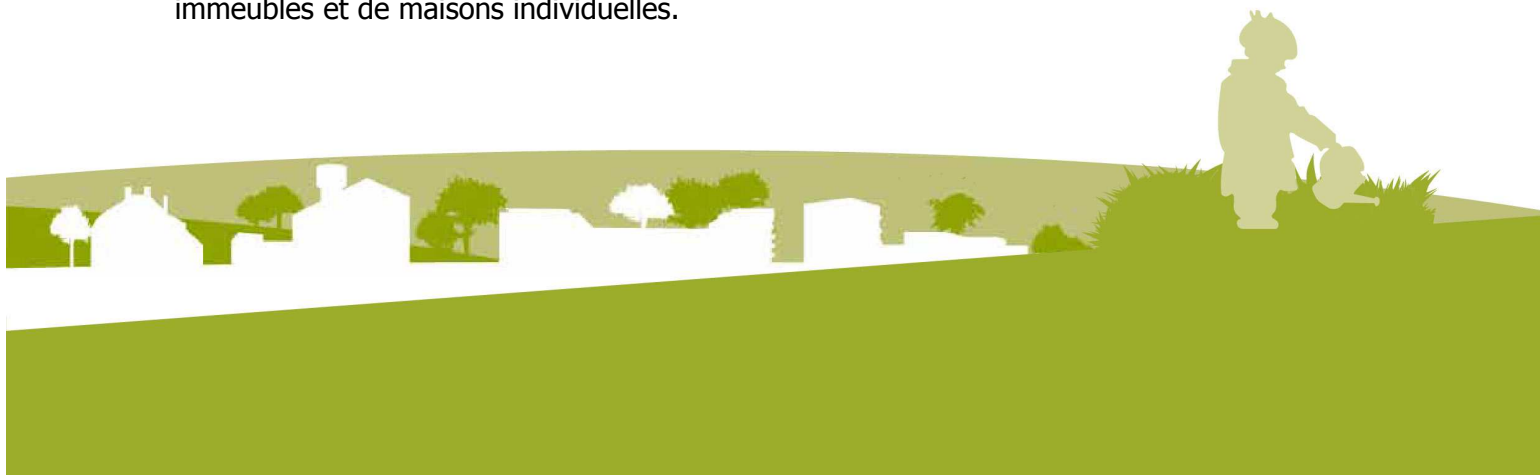
Clause-Bois Badeau, c'est la **mémoire agricole et industrielle** de nombreux Brétignolais. De nombreux édifices témoignent encore du temps où plus de 1 200 salariés y travaillaient chaque jour.

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 jardin qui ont connu bien des vicissitudes seront réhabilités. La «maison», donnée aux Brétignolais, deviendra à terme un équipement public structurant.

### Un quartier volontairement solidaire

L'achat des terrains par la collectivité publique garantit la réalisation d'un **aménagement maîtrisé et équilibré**. 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 d'accession aidée** avec le dispositif Pass Foncier (pour plus d'information **www.service-public.fr**) pour permettre aux plus jeunes d'accéder à la propriété. La moitié des logements sera proposée en accession à la propriété dans une harmonieuse répartition de petits immeubles et de maisons individuelles.



## Un quartier naturellement exigeant

Brétigny affirmera son identité de « **ville à la campagne** ». Avec un parc public de 7 hectares, la nature arrivera au coeur de la ville et formera 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 lieux de détente sur lesquels s'ouvriront les logements.

## Un quartier économiquement vivant

Face à la sortie Ouest de la gare, une vaste place arborée rassemblera des **commerces, des bureaux et des services publics**. Il est à noter que le Conseil Général installera la Maison des Solidarités et le centre de protection maternelle et infantile (PMI) dans le bâtiment historique des "machines".

## Un quartier complètement durable

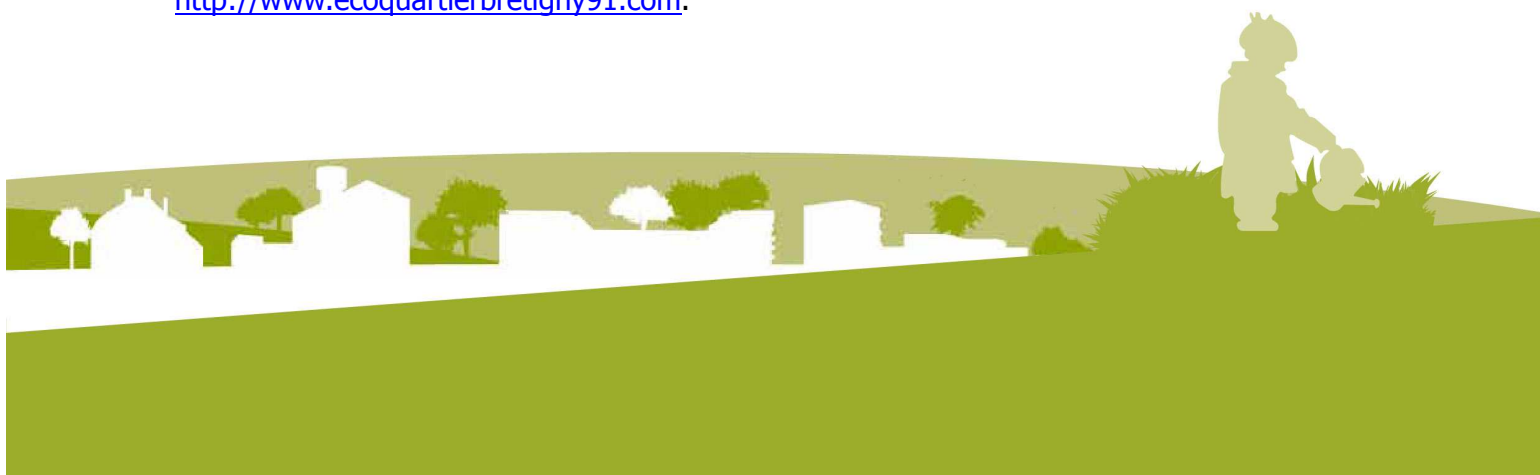
Les voitures et les logements sont responsables de 50 % des émissions de gaz à effet de serre. Dans le quartier Clause-Bois Badeau, les **déplacements piétons et cyclables seront donc favorisés**.

A l'échelle de l'éco quartier, ce sont plus de 2 000 logements prévus qui répondent à des exigences en matière de performance énergétique : 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. Pour chauffer les constructions, un réseau de chaleur de 5 km et une chaufferie biomasse d'une puissance de 3 MW seront conçus. Cette dernière sera alimentée à la fois par du bois, à 80 % (essentiellement des plaquettes forestières produites localement) et par des huiles alimentaires usagées à 20 %. A l'échelle des 30 prochaines années, l'utilisation de biomasses solide et liquide, ainsi que la distribution mutualisée, permettront d'éviter l'émission de 63 000 tonnes de CO<sub>2</sub>.

## Un quartier véritablement partagé

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 cet éco-quartier, la **concertation et l'information seront renforcées**. Une visite virtuelle du projet est possible sur le site Internet <http://www.ecoquartierbretigny91.com>.



## Clause-Bois Badeau : premier Nouveau Quartier Urbain d'Ile-de-France

Les qualités du programme Clause-Bois Badeau lui ont valu la reconnaissance du Conseil Régional d'IDF qui l'a déclaré Lauréat de l'appel à projets "Nouveaux Quartiers Urbains". Parmi les 10 quartiers sélectionnés, Clause-Bois Badeau est celui qui a obtenu les **notes les plus élevées sur l'ensemble des critères retenus**.

### L'Appel à projets : le principe

Afin de réussir l'aménagement de son territoire tel que le prévoit le Sdrif, son schéma directeur en la matière, la Région a mis en place un dispositif innovant pour les collectivités porteuses de projets.

Baptisé « Nouveaux quartiers urbains », il exige de celles-ci, dès l'élaboration, des concertations à de multiples niveaux : avec les habitants, les entreprises, la commune, l'intercommunalité, les sociétés de transports publiques...

En contrepartie, il offre deux garanties : un soutien financier et – beaucoup plus original – un accompagnement à tous les stades de la réalisation (sous forme de conseils ou de mises en relation avec des partenaires régionaux essentiels comme le Syndicat des transports d'Île-de-France – Stif – ou l'Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies – Arene).

Source : [www.iledefrance.fr](http://www.iledefrance.fr)



## Un nouveau cadre de vie

### Un quartier idéalement desservi

A proximité immédiate de la Gare RER de Brétigny-sur-Orge, l'éco-quartier Clause - Bois Badeau offrira à ses habitants des conditions privilégiées d'accès aux transports en commun pour se déplacer en Ile de France. Le réseau routier à proximité (nationales et autoroutes) permet également des trajets en voiture simplifiés.

#### **Brétigny-sur-Orge > Gare d'Austerlitz : 30 mn en RER !**

La gare RER de Brétigny est le 2e pôle de transport du département de l'Essonne et un pôle majeur du sud francilien : 8 650 voyageurs s'y croisent chaque jour. La gare attire les habitants du sud Essonne par son trafic très important, et offre une vraie alternative à l'utilisation de la voiture individuelle.

La ligne C du RER bénéficie de nombreux embranchements. Elle traverse de part en part l'agglomération parisienne et ses nombreuses correspondances avec le métro permettent un accès simple et rapide à de multiples destinations.

Brétigny se situe à l'intersection des deux branches qui relient respectivement Paris à Dourdan (branche C4) et Paris à Saint-Martin d'Étampes (branche C6).

#### **Nationales et Autoroutes à proximité > Porte d'Orléans : 30 mn en voiture (selon les conditions de circulation) !**

Les principaux axes routiers desservant notamment le Sud de l'Ile de France sont à proximité de Brétigny-sur-Orge :

N 20, N 118, N 104, N 7, A 86, A 6.

### Des logements confortables et économes en énergie

Les logements visent le meilleur **confort** pour leurs occupants tout en **limitant la consommation d'énergie**. De l'implantation des constructions jusqu'au choix des matériaux, tout a été pensé pour atteindre ces objectifs :

- orientation sud/sud-est des bâtiments pour privilégier l'éclairage naturel et les apports solaires de chaleur,
- disposition traversante des logements pour apporter une ventilation naturelle l'été et éviter ainsi l'usage de la climatisation, grande consommatrice d'énergie,
- isolation importante des logements pour un plus grand confort thermique,
- utilisation de matériaux renouvelables pour préserver la santé et limiter l'impact sur la nature (bois recyclable et auto-régénérant utilisé pour les menuiseries et les bardages par exemple).





### **La limitation des consommations d'énergie**

Ces efforts cumulés permettent de limiter la consommation d'énergie pour réaliser des bâtiments confortables, performants et respectueux de l'environnement.

La RT 2005 (Réglementation Thermique 2005) définit un seuil de consommation maximale exprimée en énergie primaire pour les consommations de chauffage, refroidissement et production d'eau chaude sanitaire. Il s'élève à 130 kWh ep\*/m<sup>2</sup>/an.

Le projet Clause-Bois Badeau va d'ores et déjà plus loin et anticipe sur les réglementations qui découleront demain du Grenelle de l'Environnement.

En effet, les premiers logements réalisés consommeront 80kWh/m<sup>2</sup>/an. Par la suite, un niveau maximal de 65kWh/m<sup>2</sup>/an sera recherché (bâtiments basse consommation).

### **Une opération pilote de 54 logements sociaux «énergie 0» par I3F**

Enfin, afin d'anticiper les évolutions, une opération pilote de 54 logements «énergie 0» est à l'étude. La consommation annuelle des logements sera compensée en totalité par la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques).

### **Des équipements publics de qualité**

#### **Une école pour les générations nouvelles**

L'ancienne ferme du Mesnil, entièrement rénovée et agrandie, accueillera un nouveau groupe scolaire baptisé Aimé Césaire composé de 15 classes (5 pour l'école maternelle et 10 pour l'école primaire) qui devrait ouvrir en 2012.

Afin d'assurer une nécessaire mixité, l'école sera ouverte aux enfants de Clause-Bois Badeau et à ceux des quartiers voisins.

Au sein de l'école, des locaux communs seront ouverts à l'ensemble des Brétignolais. Entièrement réalisé en bois, cet équipement de 4 000 m<sup>2</sup> s'intégrera parfaitement dans la démarche de développement durable du quartier. Il est candidat à la certification Haute Qualité Environnementale (HQE).

#### **Un parc public de 7 hectares pour créer une continuité écologique**

Brétigny affirmera son identité de « ville à la campagne ». Avec un parc public de 7 hectares, la nature arrivera au cœur de la ville et formera une liaison naturelle avec le futur parc régional des Joncs-Marins

Le parc Clause-Bois Badeau assurera un lien physique et écologique entre la Vallée de l'Orge et le centre-ville de Brétigny. Il offrira des zones humides et sauvages propices à la protection et à l'observation de la nature, ainsi que des espaces aménagés en prairie dédiés aux loisirs et à la détente.

\* *énergie primaire*

