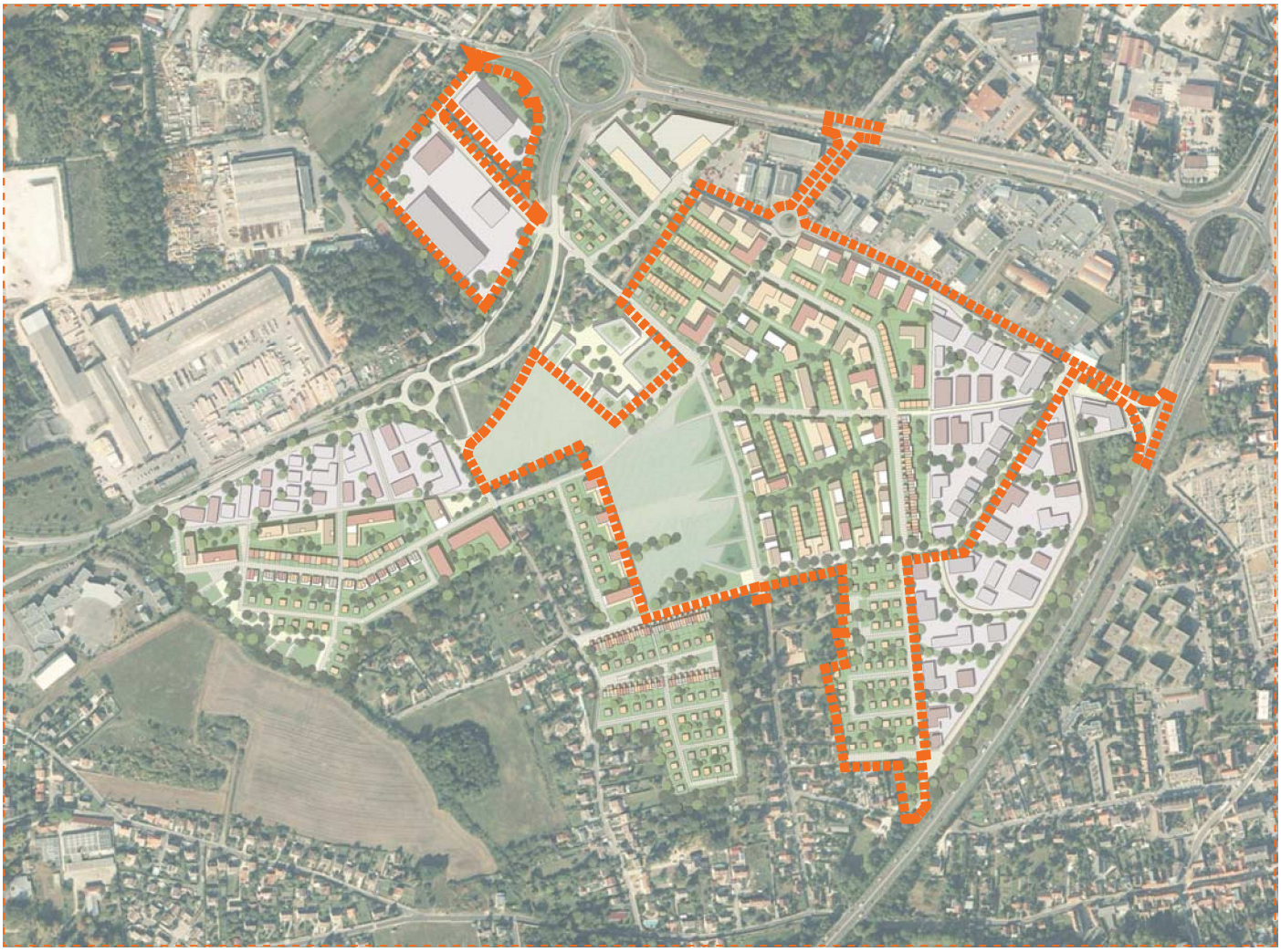
LES BELLES VUES

Un cœur de vie exemplaire

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS - Secteur 1

URBAINES, PAYSAGERES, ECOLOGIQUES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PROGRAMMATIQUES

Volet I: Présentation générale



MAI 2015

Le contexte 3
Les Belles Vues 3
Les orientations du projet 5
Les valeurs paysagères du site 5
Un tissu bâti diversifié et adapté aux valeurs paysagères du site 7
Une conception minimale des espaces publics pour une plus forte appropriation 9
Un quartier durable 10
Le Secteur 1 13
Caractéristiques et enjeux du secteur 1 15
Construire dans la pente 15
Une structure parcellaire porteuse d'un tissu bâti diversifié 17
Un tissu fédérateur de paysage à grande échelle 19
La typologie à cour 21
Annexe 23
Les espaces publics et paysagers du Secteur 1 24
Principe de gestion des eaux pluviales 25
Mobilité 26
Implantation des bornes d'apport volontaire dans l'espace public 27
Nomenclature des ilôts et des parcelles 28
Calendrier prévisionnel et phases des travaux du Secteur 30



Le contexte

Les Belles Vues

Entre plateau, coteau et vallée, le projet des Belles Vues se fonde en premier lieu sur son inscription dans un territoire et la mise en valeur des qualités environnementales du site : pente, crête et thalweg, (belles) vues lointaines, écoulement de l'eau, bosquets d'arbres existants, constituent des données fondamentales du projet et fabriquent son unité, sa structure pérenne et sa cohérence environnementale.
Projet communautaire porté par le Coeur d'Essonne Agglomération, situé sur Arpajon et Ollainville dont les identités communales et les modes de développement sont différenciés, les "Belles Vues" ne doit pas prétendre être une nouvelle centralité urbaine en concurrence des centres villes d'Arpajon et d'Ollainville, ni être simplement une opération résidentielle péri urbaine qui 'comblerait' une des dernières réserves foncières urbanisables.

L'enjeu est de faire émerger et de développer un quartier de vie spécifique à sa situation dans le territoire et qui ne soit ni ville ni lotissement, en privilégiant :

- une relation forte au paysage et aux valeurs environnementales présentes, autant dans les espaces publics (parc, voies arborées, chemin de l'eau) que dans les espaces privés (tissu urbain autant bâti que paysager, faibles hauteurs de constructions, respect des pentes naturelles)

- une qualité d'usages et d'appropriation des espaces par les futurs habitants : création d'espaces publics qui rassemblent (le Parc) au-delà du quartier, voies partagées favorisant une autre manière de se déplacer vers les équipements et commerces du quartier et au-delà vers les centres villes.

Un projet communautaire sur les communes d'Ollainville et d'Arpajon

Une ZAC de 56 hectares
Une programmation mixte, quartier de logements et quartier d'activités
> 1030 logements (300 sur Ollainville et 730 sur Arpajon), soit environ 95 000m²SP
> entre 75 000m²SP et 100 000m²SP d'activités et bureaux
> 1 équipement inter-communal (groupe scolaire)
> 1 équipement public
> 3 500m²SP de commerces
> 18 hectares d'espaces publics dont 1 parc de 5 hectares

Les étapes du projet

> 2007-2010: études préalables
> 2010: dossier de création
> 2014-2015: AVP des espaces publics
> Fin 2015: lancement de la DUP
> 2016: PRO-DCE des espaces publics



Les orientations du projet

Les valeurs paysagères du site

Le paysage et le rapport à la géographie fabriquent l'unité du projet, sa trame, sa structure pérenne.
Les Belles Vues sont fondées sur le respect et la mise en valeur des qualités environnementales du site :

- La topographie: le projet dans ses grands tracés se fonde sur le respect et la mise en valeur de la topographie générale du site en s'appuyant sur les lignes basses (talweg rue Soufflet), les lignes hautes (crête rue de Chevreuse), sur les courbes de niveau pour organiser des voies horizontales ou de très faible pente (rue du Ruisseau de la Fontaine ou la voie intermédiaire sur les coteaux côté Arpajon) et sur les pentes les plus fortes pour d'autres voies afin d'organiser, par étagements réguliers, les plateformes des emprises constructibles.

- Le chemin de l'eau: en cohérence avec les qualités paysagères et topographiques du site, le projet d'aménagement des Belles Vues est fondé sur le principe d'une gestion de l'eau pluviale à ciel ouvert.
Les espaces de gestion hydraulique ne sont pas uniquement techniques et permettent des usages possibles (jardins, terrains de jeux/ sport) en dehors des épisodes pluvieux, aussi bien dans les espaces publics (parc, noues) que dans les espaces privés.

- Le parc: un trait d'union entre Arpajon et Ollainville, espace de rassemblement, d'appropriation et d'usages à définir dans le temps avec les habitants.

- Le renforcement paysager: la construction du paysage des coteaux s'appuit sur le renforcement et la multiplication des boisements existants, le renforcement des continuités écologiques existantes et la préservation du caractère «champêtre» et naturel de cet espace de c– ur de quartier.

La valeur « paysage » de ce quartier repose aussi sur des partis pris urbains et architecturaux en relais de ces valeurs environnementales: le 'construit', l'artefact 'bâti et non bâti', sont aussi des vecteurs de paysage qu'il faut penser en cohérence avec le sol, la vue, la lumière, la ligne de crête, la pente.





Un tissu bâti diversifié et adapté aux valeurs paysagères du site

- **une diversité d'architectures et de type d'habitat à la parcelle**, de la maison individuelle au petit collectif, répondant à une diversité de besoins et de modes d'habiter.

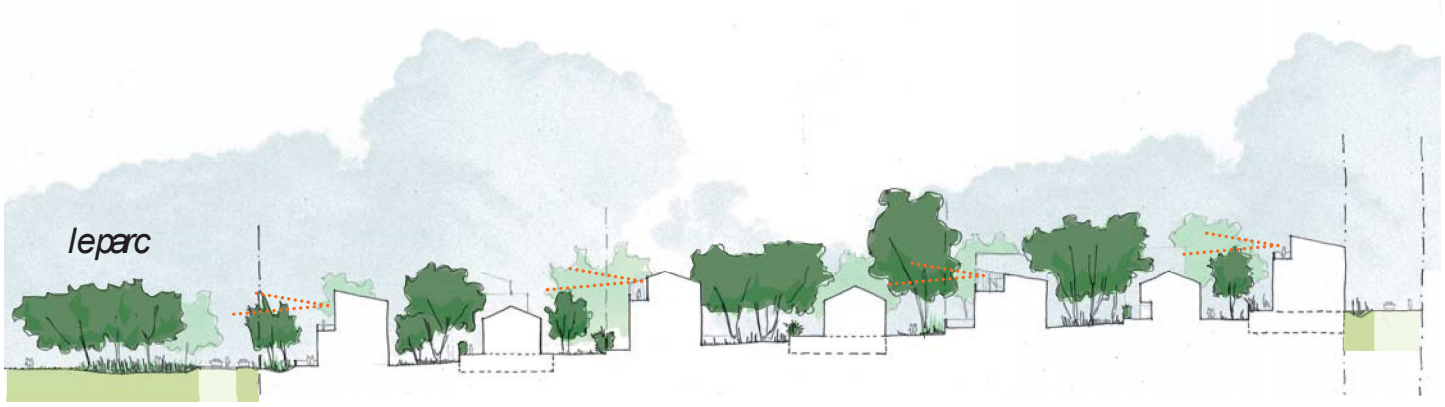
- **un tissu mêlant bâti et végétal** : une large part d'espaces paysagers dans chaque parcelle, pour des plantations d'arbres en pleine terre et à grand développement, la gestion des eaux pluviales et une qualité d'usages des espaces résidentiels.

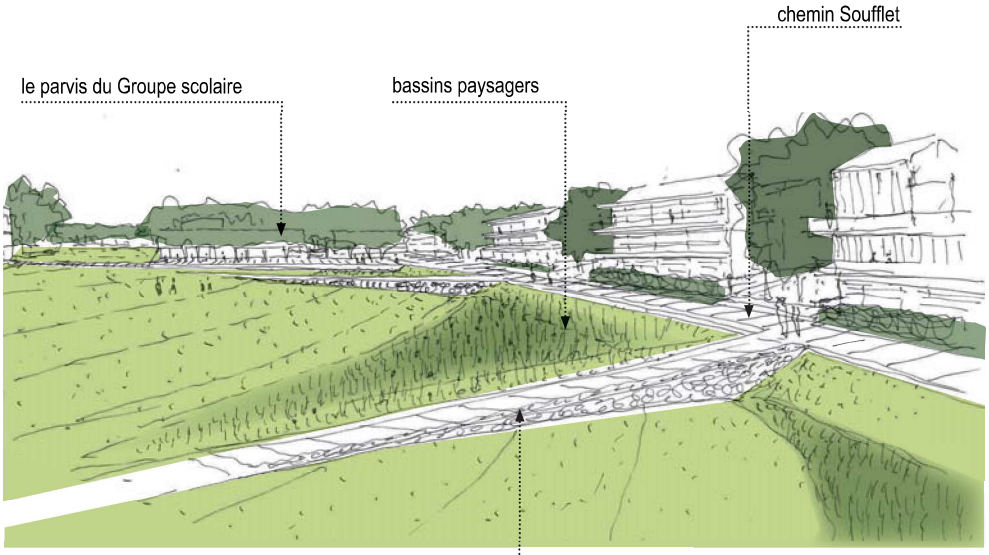
- **des hauteurs bâties limitées** et des toitures diversifiées en harmonie avec le paysage : du R+1+C à R+2 correspondant au vélum végétal à maturité avec quelques émergences (R+3) pour profiter des vues lointaines.

- **une fragmentation du bâti** avec des constructions limitées en longueur, pour favoriser l'intégration paysagère des îlots construits, et des implantations bâties organisant des cours et jardins résidentiels en retrait de la rue (intimité).

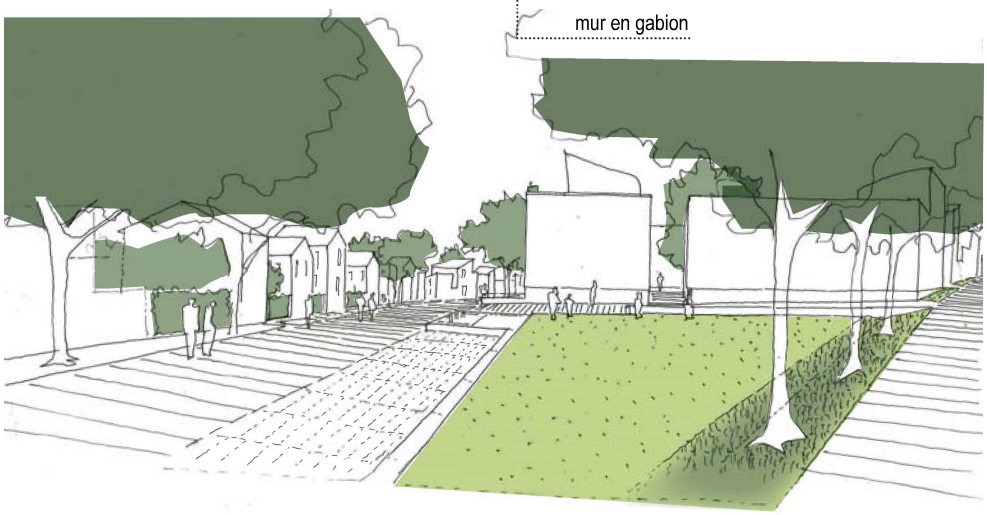
- **une architecture du sol adaptée aux pentes**, en optimisant cette contrainte en atout (gestion du stationnement en socle semi enterré, cour en belvédère).

- **du bâti discontinu sur les rues** : perspectives, alternance entre le construit et les jardins, des rythmes évitant la monotonie, présence du végétal qualifiant les rues non plantées.

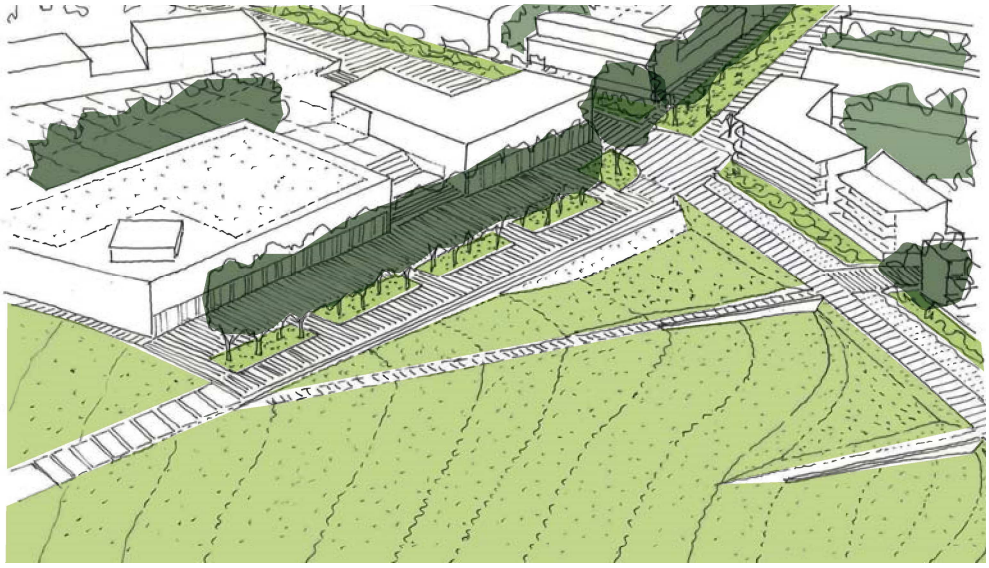




les darses du parc



la place Cerfeuille



le parc

Une conception minimale des espaces publics pour une plus forte appropriation

A l'exception des voies principales du quartier, et en particulier les voies distribuant les activités traitées de manière classique en dissociant les différents usages (piéton, circulation), la quasi-totalité des espaces publics du projet est traité selon le principe d'un sol unique pour tous les usages, sans bordure ni trottoir, en espace partagé.

Cette conception des espaces publics et paysagers concrétise les grands principes d'usages et d'identité souhaités:

- une large place aux usages piétons et mode doux en réduisant l'impact des espaces circulés selon un maillage bien hiérarchisé et en développant des zones de rencontre.
- des espaces non sur-déterminés laissés appropriables dans le temps (le parc) par les futurs habitants.
- une présence constante du végétal dans les espaces publics (plantations, noues).



Un quartier durable

La dimension durable est une approche incontournable de tout projet d'aménagement. La notion de 'durable' pose étymologiquement la question du temps : comment un projet peut il évoluer, comment est il appropriable, désirable ?

Il n'y a pas de durable sans à la fois une structure de départ et une marge d'indéterminé, d'évolution et d'adaptation potentielle, de capacité à construire une histoire qui échappe à la conception initiale.
Autrement dit, il faut penser le projet comme un processus d'appropriation dans le temps, par les habitants, les usagers, et non comme une forme réglée, finie et définitive.

Coeur d'Essonne Agglomération, les communes d'Arpajon et Ollainville, ainsi que la SORGEM aménageur sur ce projet, se sont engagés 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 du projet sur l'environnement extérieur, à créer un environnement confortable et sain pour ses usagers et à préserver les ressources naturelles en optimisant leur usage.

Dans le cadre de cette démarche environnementale, une Charte de Développement Durable1 spécifique au projet a été réalisée par Les EnR (amo DD) et signée par les collectivités et l'aménageur fin Octobre 2015.

Le projet sera réalisé par phases et selon des secteurs de cohérence.

LE SECTEUR 1



Le Secteur 1

Le secteur 1 constitue le premier périmètre opérationnel du projet des Belles Vues, il est situé principalement sur la commune d'Arpajon, à l'exception du parc situé sur Ollainville et de l'emprise située à proximité du giratoire La Roche.

Son périmètre est limité au nord par la rue de Chevreuse, au sud par une voie à créer dont la réalisation est incluse dans ce premier secteur, à l'ouest le parc, en particulier la frange dédiée à la gestion hydraulique du projet.
Au nord, le périmètre inclut les emprises situées au-delà de la RD 116 à vocation de développement d'activités, et les voies de desserte nécessaires.

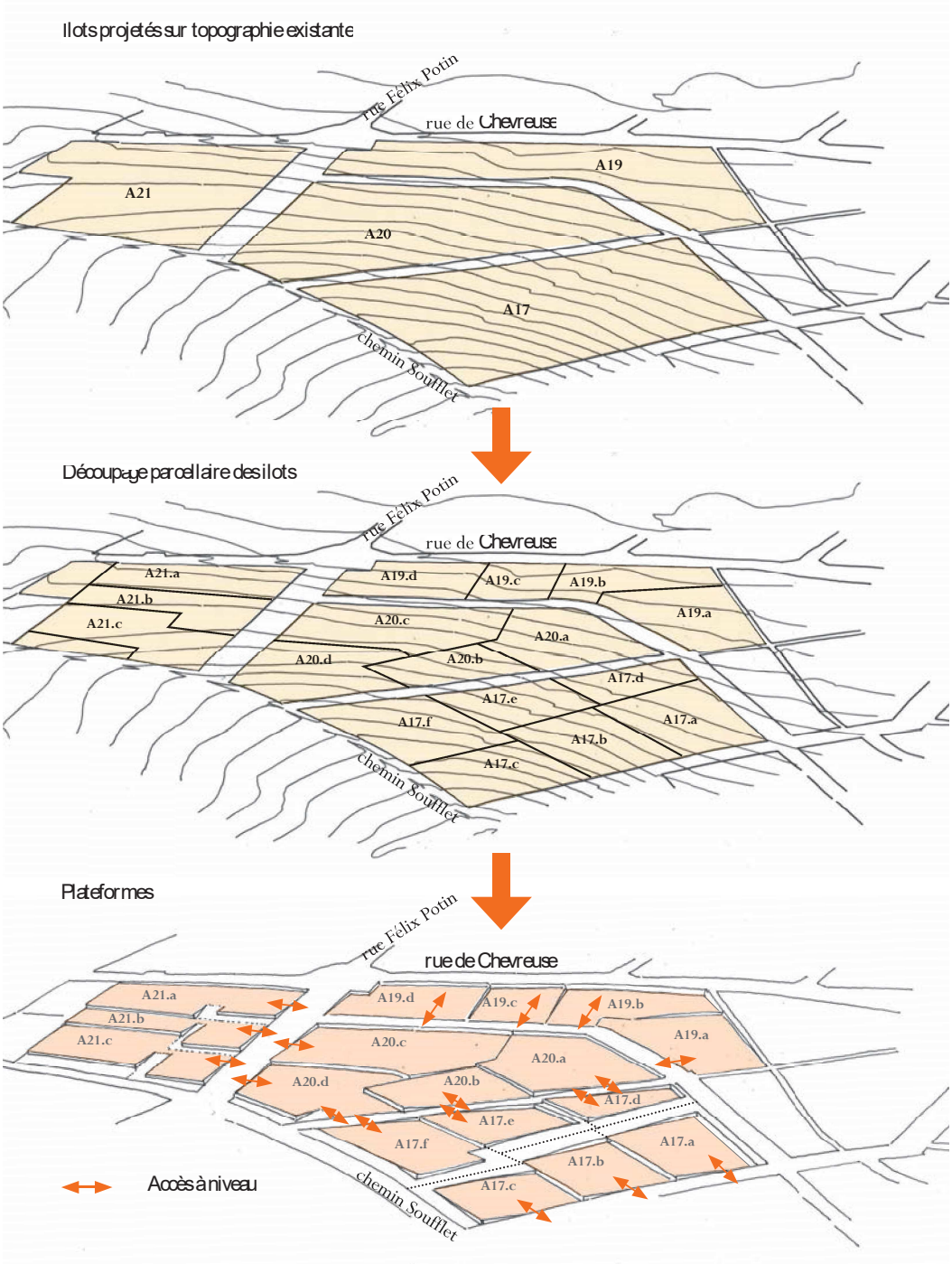
La définition de ce premier périmètre opérationnel a été motivée à plusieurs niveaux:

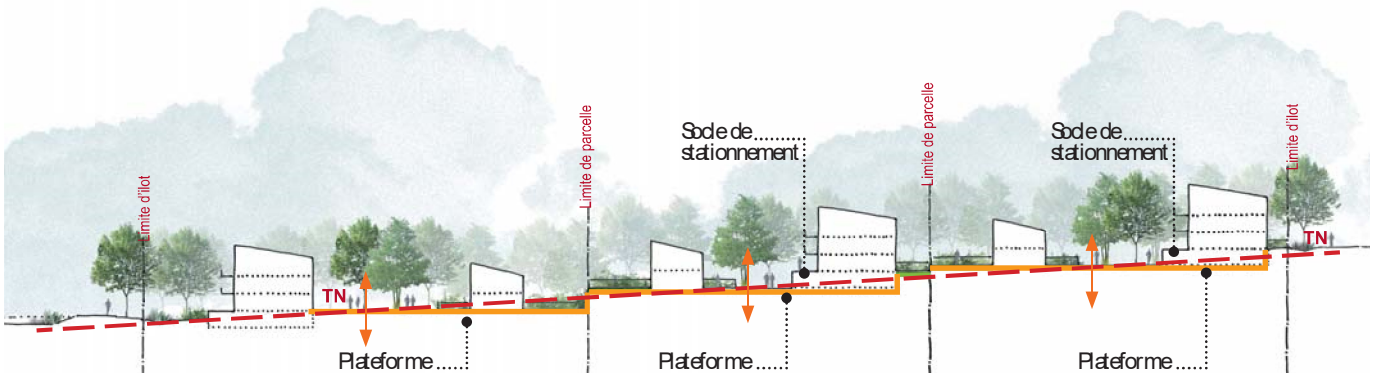
- au regard de l'avancée des maîtrises foncières;
- au regard du fonctionnement urbain selon un principe d'autonomie de desserte et bouclage avec les voies existantes, sans voie en impasse en attente d'un prolongement ultérieur;
- au regard des bassins versants pour la gestion des eaux pluviales;
- au regard d'une cohérence du développement urbain et des formes urbaines dans leur inscription dans le site.

Le programme du Secteur 1

> 724 logements:
- 50 lots libres
- 20 maisons de ville
- 654 logements collectif résidentiels dont 128 individualisés

> 2 400 m²/SP de commerces
> 1 157 m²/SP de services
> 51 400 m²/d'emprise activités et bureaux


Ilots projetés sur topographie existante
rue Félix Potin
rue de Chevreuse
A21
A19
A20
A17
Chemin Soufflet
Découpage parcellaire des ilots
A21.a
A21.b
A21.c
A19.d
A19.c
A19.b
A19.a
A20.c
A20.a
A20.d
A20.b
A17.d
A17.e
A17.f
A17.a
A17.b
A17.c
Plateformes
Accès à niveau


Limite d'îlot
TN
Plateforme
Limite de parcelle
Socle de stationnement
Plateforme
Limite de parcelle
Socle de stationnement
Plateforme
Limite d'îlot
TN

Caractéristiques et enjeux du secteur 1

La spécificité de ce premier secteur, au-delà des orientations générales définies à l'échelle du projet global, est de s'inscrire dans une partie du site où la prise en compte de la pente va organiser les découpages et les principes d'implantation du bâti dans un objectif de fabrication d'un tissu bâti très intégré aux contraintes du site et générateur d'une forte qualité paysagère.

Construire dans la pente

L'intégration du projet urbain dans son territoire physique, paysager comme topographique, a conduit à définir un étagement de plateformes constructives, une 'architecture des sols' réglée permettant conjointement :

- une accessibilité à niveau par rapport au nivellement des espaces publics de desserte projeté,
- l'intégration de socles de stationnement en semi enterré et sous construction située en amont du terrain,
- la création d'espaces permettant la gestion/ rétention hydraulique à la parcelle avec un rejet gravitaire dans les espaces publics.
- l'optimisation du rapport de déblais et remblais.

Le nivellement général de chaque plateforme sera fortement indicatif en particulier au droit des espaces publics de desserte, avec une adaptabilité possible à la marge mais sans remise en cause des principes d'accessibilité basé sur 'le moindre dénivelé' et des principes de gestion du stationnement sous bâtiment. Ces indications de nivellement seront fixées dans les fiches de lot.

Le dimensionnement des emprises constructibles permet également de dégager sur chaque unité parcellaire des espaces de pleine terre dédiés au développement de qualités paysagères à l'échelle résidentielle et à l'échelle du coteau, notamment par le développement d'un couvert arboré significatif et visant la fabrication d'un paysage d'ensemble autant bâti que végétal.
Le projet de plantation de chaque parcelle devra, par conséquent, participer à la construction du paysage commun identitaire du quartier des Belles Vues.
Cette qualité paysagère recherchée est une orientation forte du projet d'ensemble, et les préconisations permettant sa réalisation doivent être considérées comme majeures.

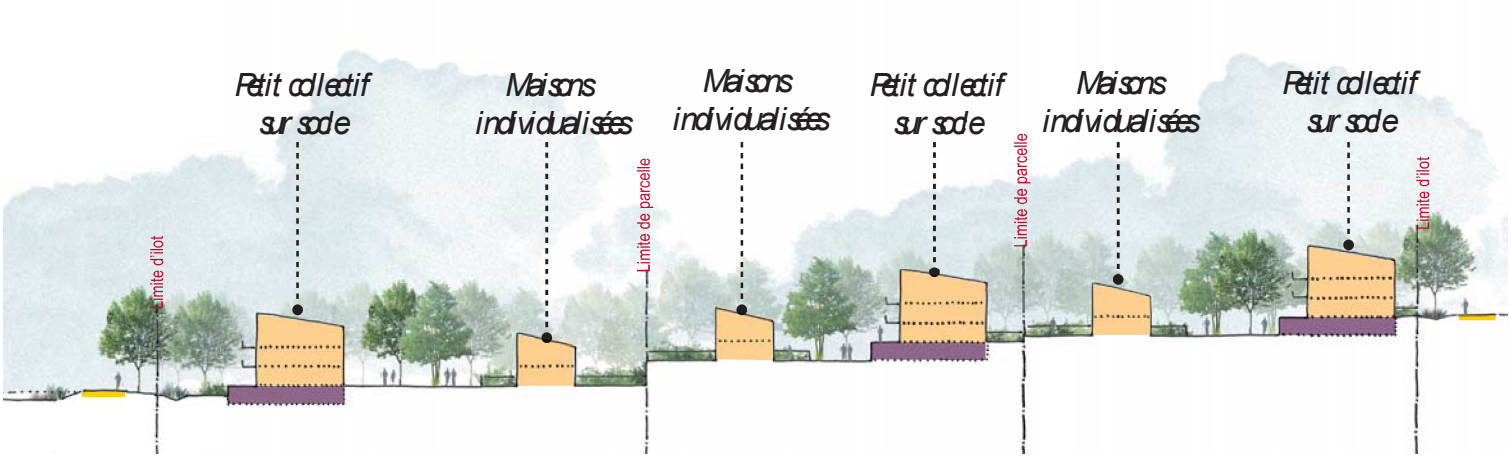

Sode de stationnement
Ilot A17
Unité parcellaire
Petit collectif sur sode
Maisons individualisées

Une structure parcellaire porteuse d'un tissu bâti diversifié

Le découpage parcellaire projeté est défini d'une part par l'étagement de plateformes de référence dans la pente, d'autre part selon un dimensionnement permettant 2 épaisseurs constructibles afin de développer sur chaque parcelle une diversité architecturale en typologie comme en volumétrie ainsi que d'offrir des modes d'habitat multiples.

Chaque parcelle de ce tissu portera ainsi des programmes de logements collectifs ou intermédiaires associés à de l'habitat individualisé, dans un principe de copropriété et d'unité de gestion.

Cette diversité à la parcelle est une orientation forte du projet d'ensemble.



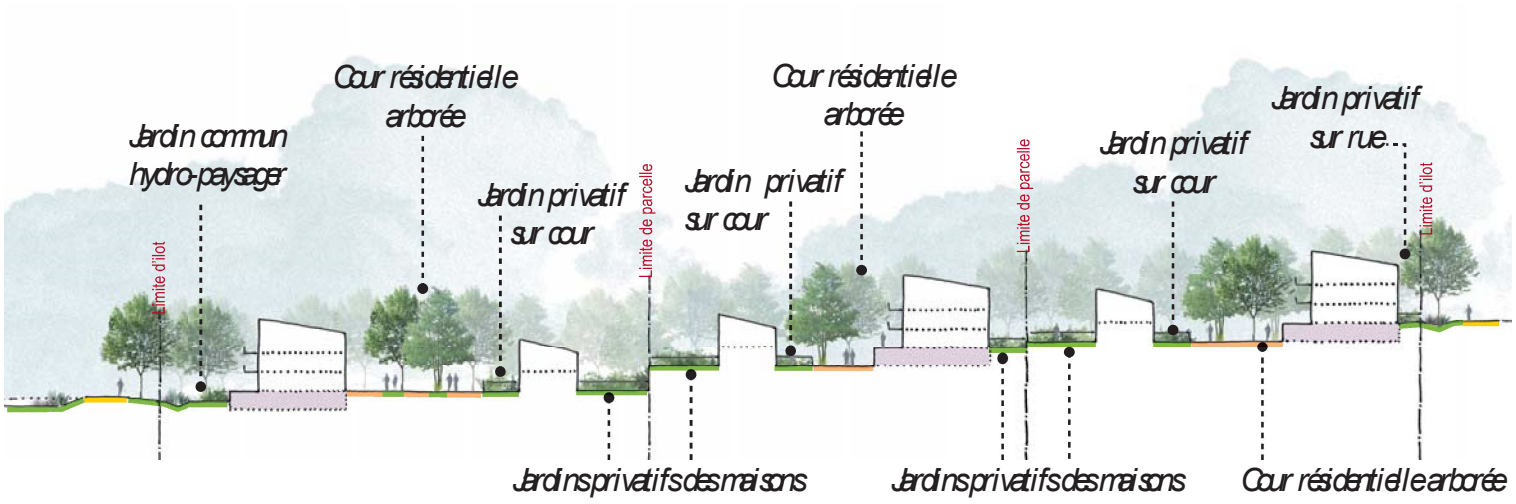

Ilot A17
Jardins privatifs sur cour
Jardin commun hydro-paysager
Jardins privatifs sur rue
Cour résidentielle arborée
Jardins privatifs

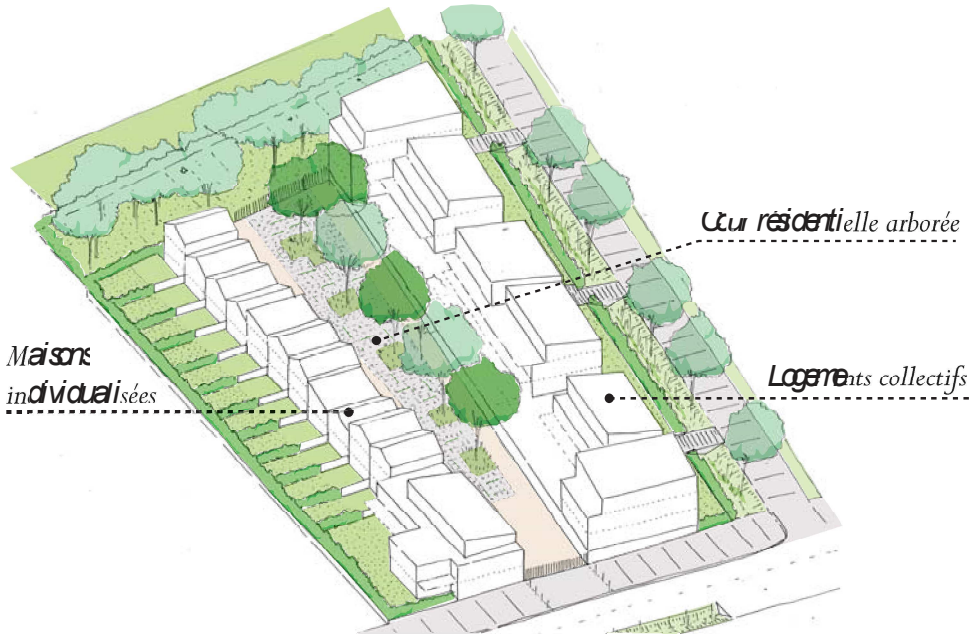
Un tissu fédérateur de paysage à grande échelle

Le dimensionnement des emprises constructibles permet également de dégager sur chaque unité parcellaire des espaces de pleine terre dédiés au développement de qualités paysagères à l'échelle résidentielle et à l'échelle du coteau, notamment par le développement d'un couvert arboré significatif et visant la fabrication d'un paysage d'ensemble autant bâti que végétal.

Le projet de plantation de chaque parcelle devra participer par conséquent à la construction du paysage commun identitaire du quartier des Belles Vues.

Cette qualité paysagère recherchée est une orientation forte du projet d'ensemble, et les préconisations permettant sa réalisation doivent être considérées comme majeures.




Cour résidentielle arborée
Maisons individualisées
Logements collectifs


Ilot A17
Unité parcellaire
Maisons individualisées
Cour résidentielle arborée
Logements collectifs

La typologie à cour

L'organisation des usages, des espaces bâtis et non bâtis dans chacune des parcelles d'habitats mixtes est réglée sur la présence d'un espace central : la cour.
Cour distributive, cour paysage, cour d'usages, elle se développera dans la profondeur de la parcelle, et sera l'espace commun résidentiel majeur aux programmes d'habitats diversifiés se répartissant de part et d'autre.
Cette cour devra être accessible directement et à niveau depuis la voie de desserte et sur laquelle elle s'ouvrira spatialement, permettant ainsi une transparence visuelle depuis la rue vers le cœur d'îlot et ses qualités paysagères, tout en recherchant une intimité et une singularité d'ambiance.
Cet espace de cour devra porter et combiner plusieurs vocations d'usages, de fonctions dans une grande qualité de traitement :

- Permettre la distribution des logements, halls et habitats individuels, dans un grand confort de pratiques et dans une qualité de séquence depuis la rue.
- Donner accès au stationnement en socle sous bâtiment et situé au même niveau que la cour.
- Permettre le développement d'usages résidentiels autre que la gestion du stationnement (jeux pour enfants,..).
- Développer une forte qualité et ambiance paysagère, notamment par la plantation d'arbres à grand développement associé à un traitement de sol adapté. A ce titre, aucun traitement en enrobé ne sera admis.
- Favoriser la gestion hydraulique en y intégrant les dispositifs adéquats à la rétention des eaux pluviales.
- Intégrer l'accessibilité des véhicules sécuritaires (voie pompier et aire de retournement selon les cas).

Cette typologie à cour est fixée pour l'ensemble des parcelles dédiées aux programmes d'habitats mixtes. Elle ne sera pas remise en cause dans sa typologie et les objectifs de vocations et de traitement paysager précédemment nommés. Elle pourra, selon les configurations et localisation de chaque parcelle, être singularisée et adaptée à la marge en fonction de la spécificité de l'opération.

Ces identités fortes et niveau de conception du projet —architecture des sols, structure parcellaire et typologie à cour - sont à considérer comme un cadre non amendable. Sur cette base, les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales visent à préciser par thématiques les objectifs et les modalités de fabrication de ce tissu bâti et paysager spécifique.

Autres enjeux :
Au-delà des grandes orientations concernant le tissu urbain et paysager, le premier secteur opérationnel du projet des BellesVues porte les enjeux spécifiques suivants :

- La construction de la première limite du Parc
- La requalification de la rue de Chevreuse
- La qualification et l'aménagement de 3 entrées dans le futur quartier : depuis la rue Felix Potin, depuis la contre-allée de la RN 20 et depuis la rue Soufflet.

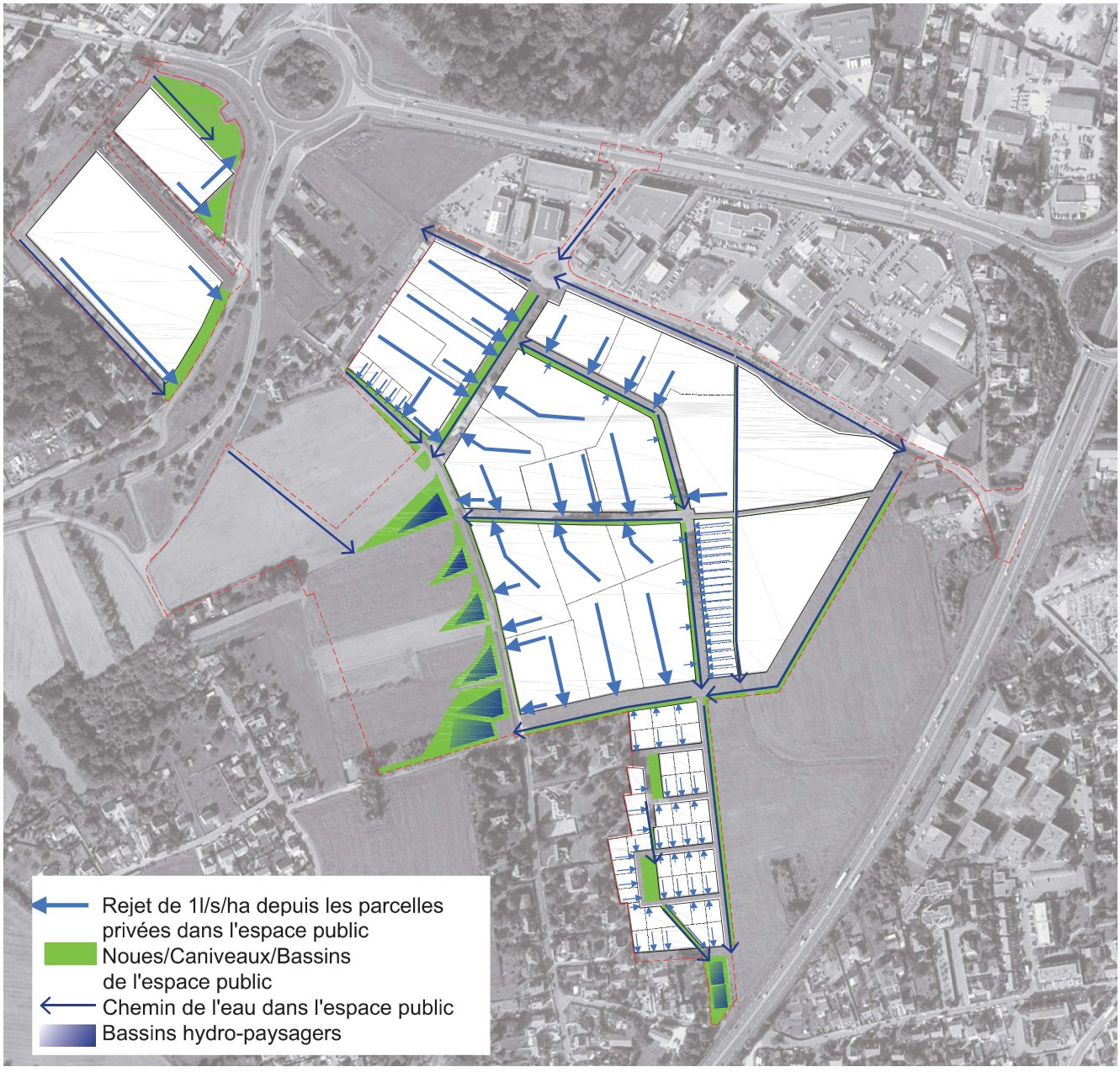
ANNEXE

Les espaces publics et paysagers du Secteur 1



[1] un parc aménagé: cheminements piétons, aires de jeux, parcours de santé,
dont des bassins hydro-paysagers le long du parc.
[2] la création du chemin Soufflet le long du parc
[3] la requalification de la rue de Chevreuse
[4] la création d'une voie d'insertion sur la RN20, vers le sud. Cette requalification sera mise en oeuvre après un travail avec le Syndicat d'études RN20.
[5] la création des voies de desserte (classiques/ partagées) des opérations
[6] le réaménagement du carrefour entre la rue Félix Potin et la Route de Limours, continuité sud/ nord et un tourne à gauche vers le giratoire de la Roche.

Principe de gestion des eaux pluviales



L'objectif de rétention des eaux pluviales est fixé par le SIVOA qui préconise un rejet zéro selon les possibilités techniques.
Cet objectif d'un rejet zéro n'étant pas possible au regard de la nature des sols, le débit de fuite maximal autorisé est de 1l/ s/ ha pour une pluie vingtenale, après rétention à la parcelle.

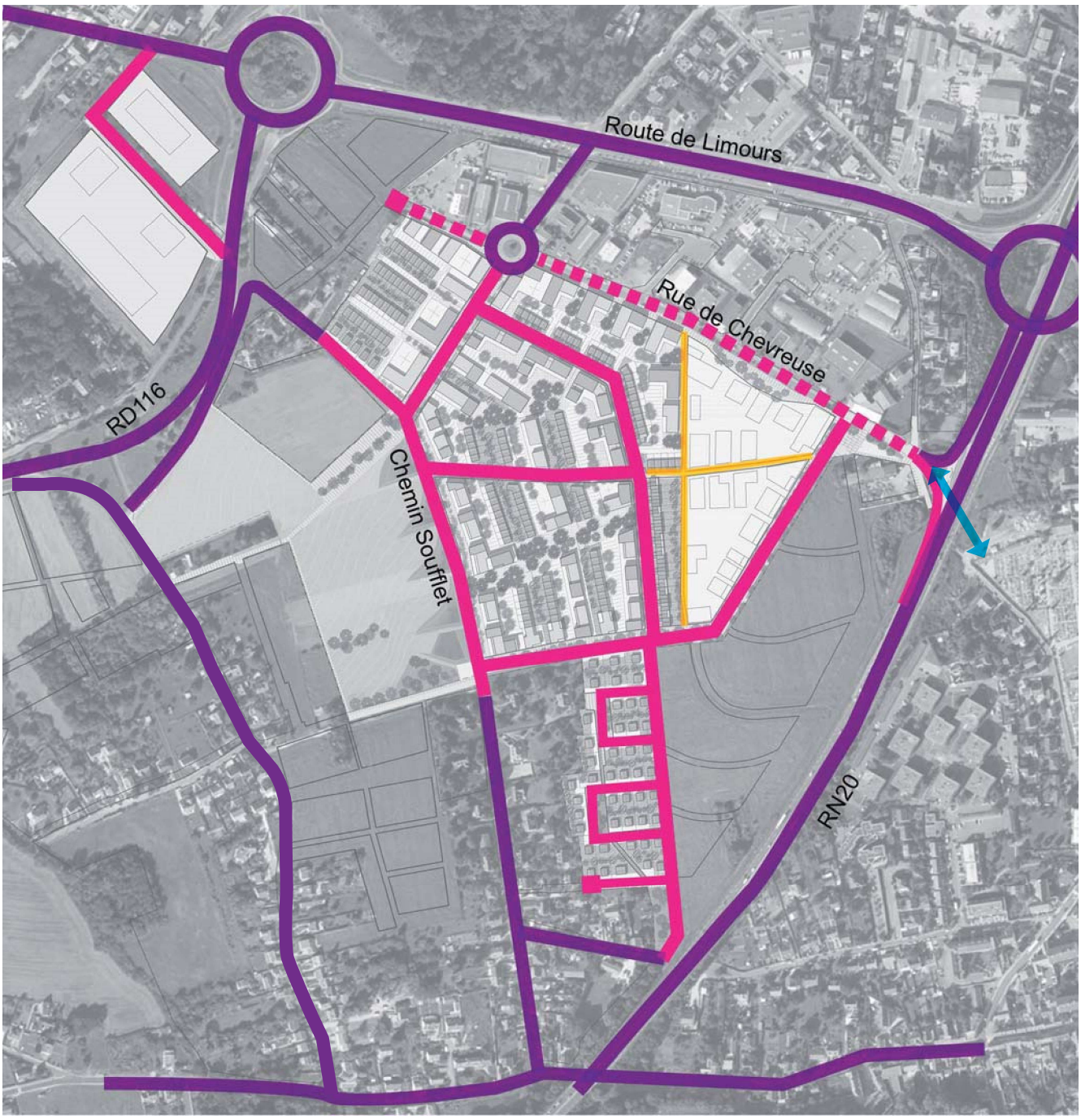
Malgré la nature des sols, l'infiltration sera favorisée autant que possible.

Le schéma ci-joint représente le sens général des rejets des eaux pluviales des parcelles privées dans les espaces publics. Les positions précises des points de rejet par parcelle seront indiquées dans les fiches de lot.

• minimiser l'imperméabilisation des sols en favorisant les surfaces perméables ou permettant l'évapotranspiration: espaces verts, terre battue, revêtements de sol permettant la percolation des eaux.

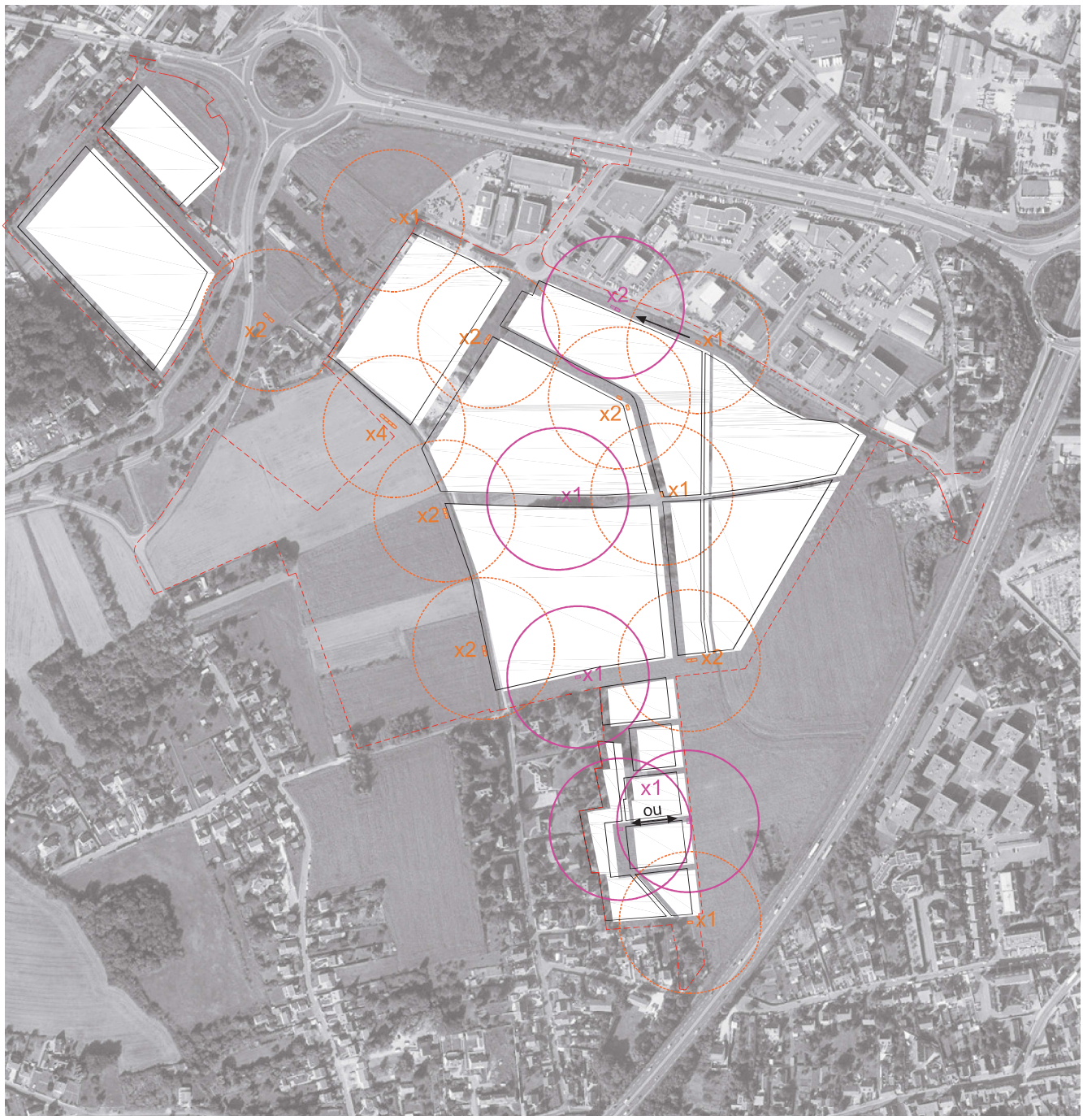
• en cas de rejet autorisé sur le réseau : prévoir des ouvrages de tamponnement/ rétention correctement dimensionnés pour réguler le débit de rejet et limiter les risques de pollution par débordements en aval (bassins, noues, fossés, chaussée à structure réservoir, etc…)

• en cas de débit de rejet nul : prévoir l'infiltration totale sur la parcelle : bassins, puits d'absorption, fossés d'infiltration plantés, chaussée à structure réservoir, tranchées drainantes, etc…



Voies existantes
Voies créées circulées
Voies requalifiées
Cheminements piétons créés
Ouvrage de traversée modes doux réalisé par le syndicat RN20

Implantation des bornes d'apport volontaire définie à l'AVP*



Bornes d'apport volontaire AVP
Rayon de 70 m

Bornes complémentaires
Rayon de 70 m

* Implantation prévisionnelle soumise à modification en raison des contraintes techniques du délégataire

Nomenclature des ilôts et des parcelles



Ilot A8	
Activités (emprise)	11594 m²

Ilot A9	
Activités (emprise)	11945 m²

Ilot A10	
Lots libres	5

Ilot A12	
Lots libres	8

Ilot A13	
Lots libres	13

Ilot A14	
Lots libres	7

Ilot A15	
Lots libres	6

Ilot A16	
Lots libres	6

Ilot A17	
6 parcelles	
Logements collectifs	181
Maisons individualisées	45

Ilot A18	
Maisons de ville	20

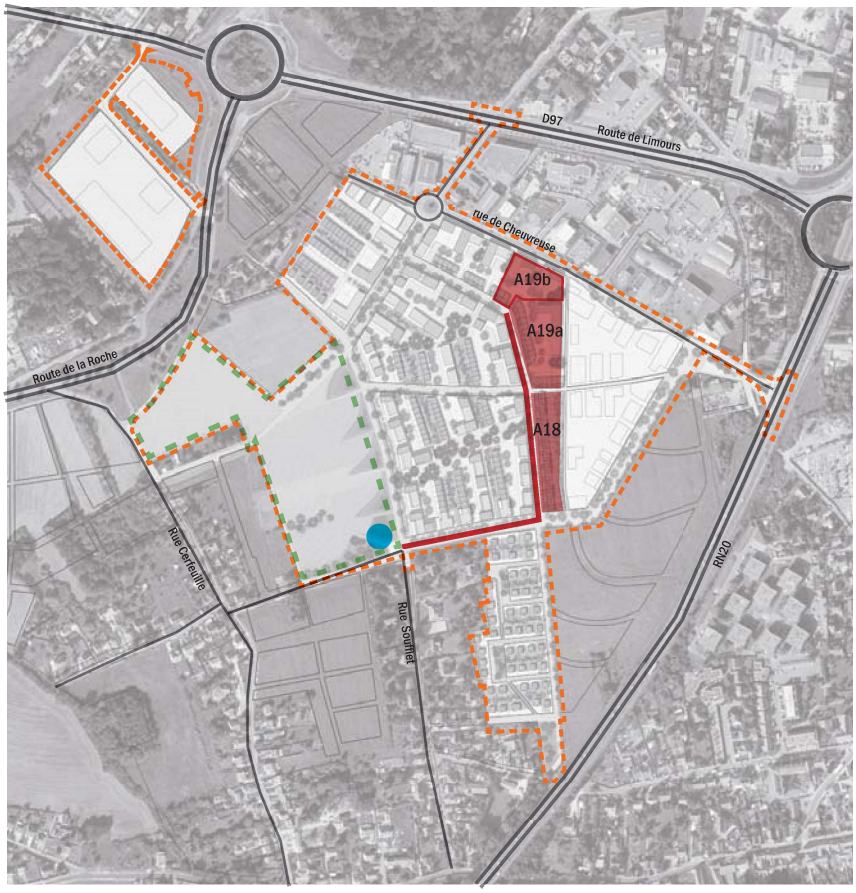
Ilot A19	
4 parcelles	
Logements collectifs	98
Maisons individualisées	29
Commerces (SP)	1144 m²
Services (SP)	1157 m²

Ilot A20	
4 parcelles	
Logements collectifs	160
Maisons individualisées	19

Ilot A21	
8 parcelles	
Logements collectifs	87
Maisons individualisées	35
Lots libres	5
Commerces (SP)	2071 m²

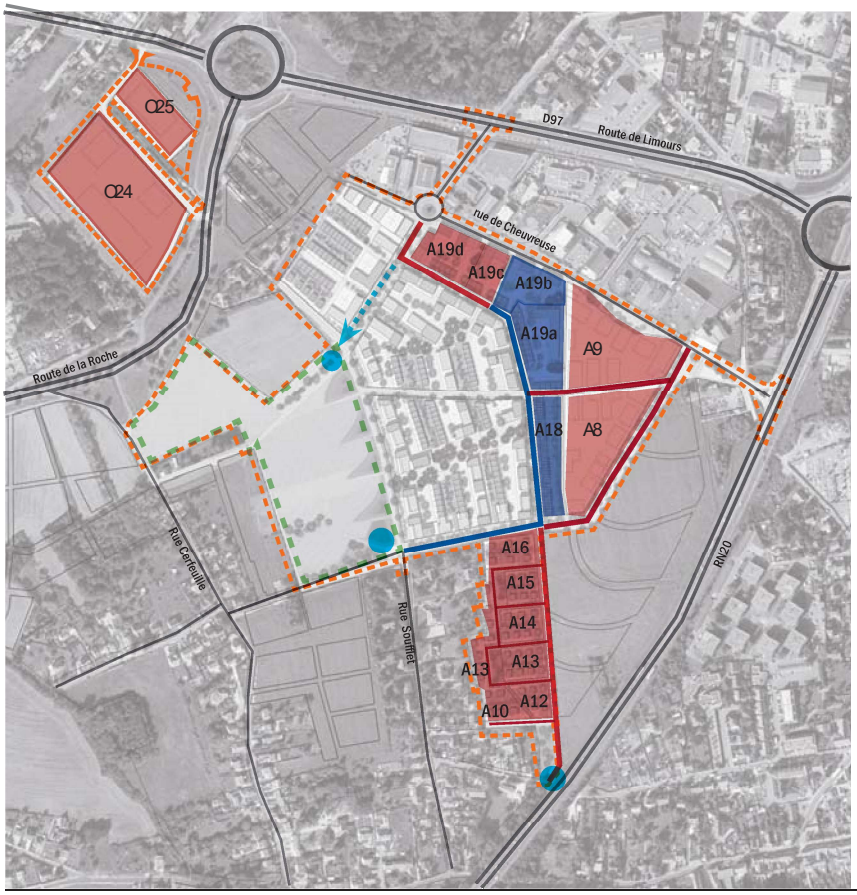
Ilot O24	
Activités (emprise)	21 337 m²

Ilot O25	
Activités (emprise)	6 525 m²



Temps 1 : 92 logements

A19B: 31 logements
A19A: 41 logements
A18 : 20 maisons de ville

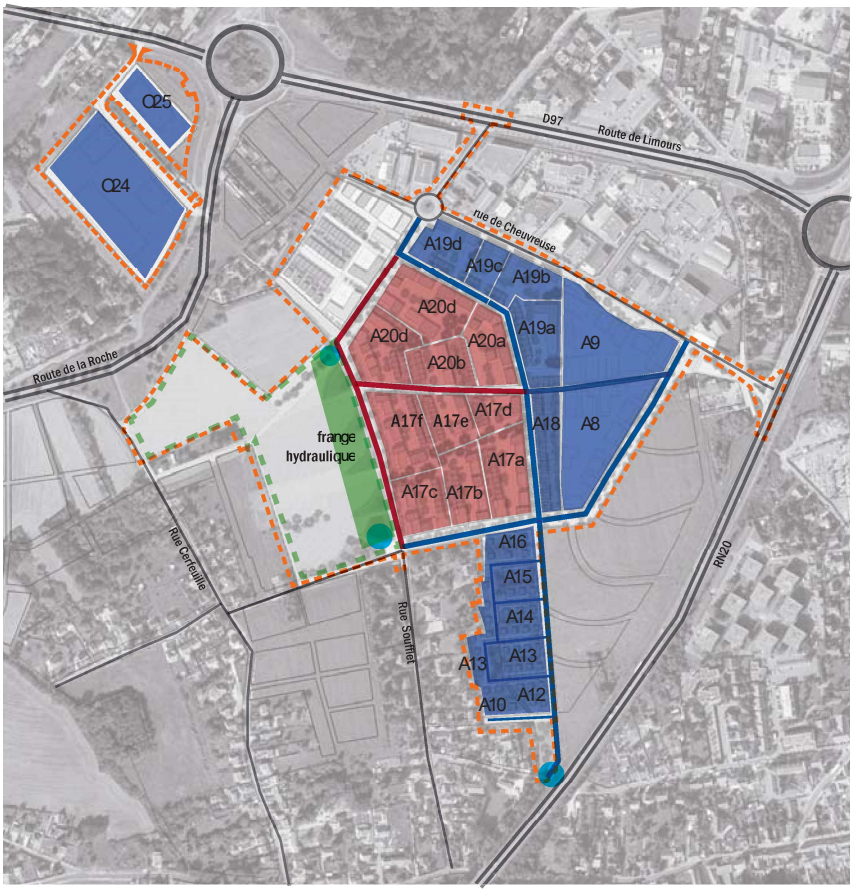


Temps 2 : 100 logements

A19c: 18 logements
A19d: 37 logements
A10 à A16: 45 lots à bâtir

Emprises des terrains d'activités:
A8: 11 594 m²
A9: 11 945 m²
024: 21 337m²
025: 6 525 m²

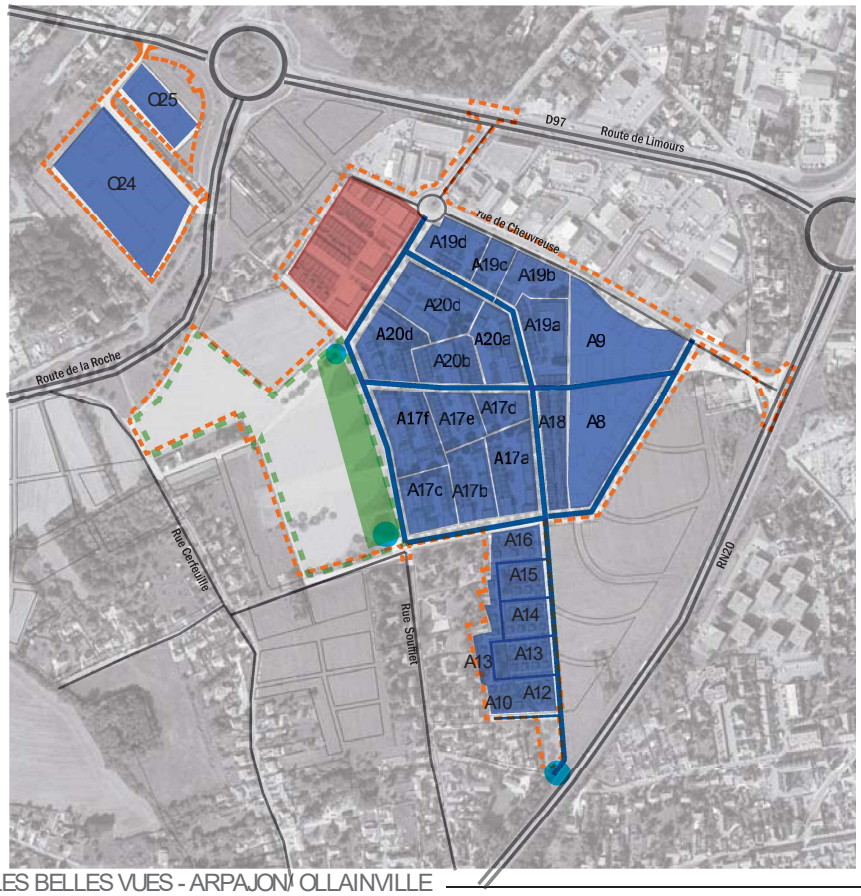
Travaux de l'étape en cour
Travaux réalisés
Bassin de rétention
Parc



Temps 3 : 405 logements

A17a: 43 logements
A17b: 38 logements
A17c : 41 logements
A17d : 20 logements
A17e : 29 logements
A17f : 53 logements

A20a: 49 logements
A20b: 19 logements
A20c: 44 logements
A20d: 69 logements



Temps 4 : 123 logements

A21a: 51 logements
A21b: 33 logements
A21c: 39 logements
A21d- A21h: 5 lots à bâtir

MAITRISE D'OUVRAGE:

MAITRISE D'OEUVRE: