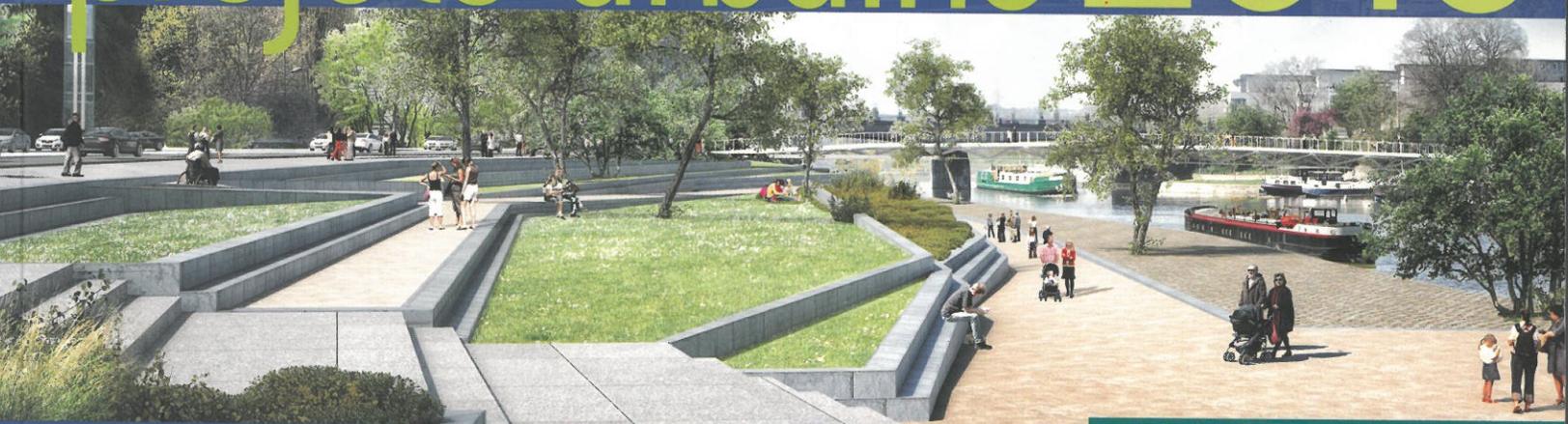


NOVEMBRE 2013 • 200 €

# le guide des projets urbains 2013



65 PROJETS

## L'écoquartier Clause-Bois Badeau

Le projet s'étend sur 47 ha, situés à Brétigny-sur-Orge, et prévoit sur 15 ans la construction de 2 400 logements, des bureaux, commerces, équipements publics, et un parc de 10 ha. Il représente ainsi une nouvelle étape importante dans la croissance urbaine de cette commune de 23 000 habitants. Profitant d'une mutation foncière exceptionnelle, une friche agro-industrielle de 28 hectares, proche du centre-ville et à proximité immédiate de la gare RER, la Ville s'est engagée depuis 2005 dans ce projet, dont elle a confié le

pilotage des études urbaines puis l'aménagement à la Sorgem. La première tranche de l'opération portant sur 650 logements, une école, la première partie du parc, la place de la gare et ses commerces, est livrée entre 2011 et 2013. Clause Bois-Badeau a été désigné premier « Nouveau quartier urbain » par la Région Île-de-France dès 2009 et est aujourd'hui engagé dans la démarche de labélisation ÉcoQuartier du ministère du Logement.

Vue d'ensemble depuis la gare



Reconvertir une friche agro-industrielle périurbaine  
en nouveau quartier de ville plus dense et durable.

## SITUATION

La ville de Brétigny est traversée par la voie ferrée du RER C du nord au sud. Le centre-ville est situé à l'est. À l'ouest, 30 % de la population dans un tissu mixte à dominante pavillonnaire sans quasiment aucun commerce ni service, sur le coteau de la vallée de l'Orge agricole et boisée. Le site de projet est situé à l'interface de ces mondes : adressage direct sur la gare, tissu vernaculaire au Nord, quartier pavillonnaire récent au sud, vallée de l'Orge à l'ouest.

## ENJEUX

► **À court terme (2014-2015)** : rééquilibrer le centre-ville de part et d'autre de la gare pour offrir commerces et services aux Brétignolais « de l'ouest » ; proposer un nouvel habitat alternatif à l'urbanisme de secteurs généré par les lotissements pavillonnaires et les zones d'activités ; et créer un quartier désirable pour les ménages répondant à la crise francilienne du logement. Ces enjeux trouvent déjà réponse : l'école est ouverte depuis janvier, les commerces ouvrent à partir de septembre 2013, le Conseil général installe 100 employés dans de nouveaux bureaux sur 3 000 m<sup>2</sup> situés dans l'ancien bâtiment industriel Clause réhabilité, et le parc central de 7 ha sera livré en fin d'année, ainsi que 650 logements.

► **À moyen terme** : poursuivre le développement du projet au sud du parc. L'enjeu de mixité est fort, avec au programme 12 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités. Autre élément développé sur cette période, la continuation du développement de l'offre résidentielle, dans un objectif de mixité sociale. La première tranche contient en effet une part importante de logements sociaux et de primo-accédants.

► **À long terme** : créer une nouvelle entrée de ville depuis la Francilienne : l'avenue Lévi-Strauss, qui longe le parc au nord-est. Également, la mutation des franges de la gare doit permettre de mieux y connecter le quartier par la continuité de l'espace public, d'organiser la multimodalité avec une gare de bus et une offre de stationnement P+R, et de compléter l'appareil commercial et tertiaire.

## PROGRAMME

**Les fonctions diverses du futur quartier s'organisent autour d'un parc central, nouvel élément structurant et valorisant le cadre de vie.**

► **Espaces et équipements publics** :

- une trame verte constituée d'un parc central et de deux



Vue générale de l'écoquartier depuis la gare de Brétigny

## ATOUTS DU SITE ET OBSTACLES À LEVER

► Le site jouit de la proximité immédiate avec la gare RER (la seconde de l'Essonne après Juvisy en termes de fréquentation et amenée à devenir très attractive dans le cadre des travaux de modernisation de la ligne C). Il profite également d'un patrimoine bâti, sur l'emprise du projet, constitué par la friche agro-industrielle de l'entreprise Clause. On y trouve une ancienne usine en structure béton poteaux-poutre, des bureaux datant du début du XX<sup>e</sup> siècle et l'ancienne maison de maître. Tous ces bâtiments sont réhabilités dans le cadre du projet. Autre atout, la proximité de la vallée de l'Orge. En effet, le site est à l'interface de la ville et de la nature, offrant la possibilité de faire pénétrer les écosystèmes de la vallée de l'Orge (ici classée en espace naturel sensible) dans le quartier.

► En termes d'obstacles, il s'agit surtout des coupures entre le site du projet et le tissu alentour. Une partie de la friche industrielle n'est aujourd'hui pas maîtrisée et les franges de la gare ne sont pas aménagées (étude en cours avec les partenaires ferroviaires). De plus, la connexion au grand réseau viaire doit encore se faire (maîtrise foncière et études opérationnelles en cours).

## À QUEL COÛT ?

L'opération d'aménagement menée par la Sorgem porte sur un bilan établi sur un équilibre des dépenses et des recettes à 67 M€ HT (prix 2013).

► **Dépenses principales** : Foncier 10,6 M€, travaux 31 M€ HT, participations aux équipements publics 7 M€ HT, études et honoraires 14 M€ HT.

► **Recettes** : charges foncières 65 M€ HT, cessions Ville 2 M€.

Les collectivités sont maîtres d'ouvrage des équipements : école Aimé Césaire, parc Bois-Badeau, pavillon des Sorbiers, médiathèque, équipements sportifs. Ces équipements sont financés par les collectivités, les participations de l'aménageur et les subventions régionales et départementales.

## QUI FAIT QUOI ?

► **Les décideurs politiques** : la Ville de Brétigny-sur-Orge, représentée par le maire, Bernard Decaux ; les adjoints en charge du projet, Robert Chambonnet (urbanisme) et Michel Parrot (travaux) ; la Sorgem (aménageur concessionnaire) représentée par Pierre Champion, président-directeur général.

► **Les responsables techniques** : la Ville de Brétigny-sur-Orge représentée par Sabine Chaumier, DST, et Charly Guillard, responsable urbanisme.

► **L'aménageur** : la Sorgem, représentée par Philippe Milbach, directeur général délégué, Antoine Prenant, directeur d'opérations, Marion Pouliquen et Stéphane Chareille, chargés d'opérations.

► **Les concepteurs** : pour le projet urbain, la coordination urbaine, architecturale et paysagère, et la maîtrise d'œuvre des espaces publics sont assurées par l'Atelier JAM mandataire, avec Magéo, BET et Latitude Nord paysagiste, ainsi que Jeol pour la conception lumière du plan directeur initial, 8'18' pour la conception lumière des espaces publics, Biodiversita, et Zoom, écologues. La maîtrise d'œuvre du parc a été confié à l'agence HYL paysagiste mandataire, avec OTCI, et Feuillas.

► **Les investisseurs-financeurs** : la Ville de Brétigny-sur-Orge ; la Région d'Île-de-France ; la Communauté d'agglomération du Val d'Orge et le Conseil général de l'Essonne.



Plan directeur du projet urbain © Atelier Jam

jardins linéaires. Il s'agit à la fois de constituer des milieux propices au développement des espèces de la vallée de l'Orge, d'aménager un parc urbain avec des équipements (jeux, plaine événementielle, buvette, jardins partagés), et de créer la ville-parc par cette interpénétration forte entre densité bâtie et espaces verts et boisés.

- la place de la gare nommée place Federico Garcia Lorca : sur environ 1,5 ha, elle constitue le signal du nouveau quartier, bordée de commerces et d'équipements. Un grand quai de bus y a été aménagé. Elle est aussi composée de jardins dans sa partie sud pour constituer une sorte « d'antichambre » du parc.

- le pavillon des Sorbiers et son jardin : l'ancienne maison de maître de Lucien Clause, fondateur des usines Clause, a été réhabilitée pour devenir la Maison du projet et de l'écocitoyenneté. Des manifestations et activités y sont organisées tout au long de l'année. Le jardin de 8 000 m<sup>2</sup> qui l'entoure, conçu par les paysagistes de Latitude Nord, est un hommage au catalogue des graines Clause, avec des performances horticoles. Un miroir d'eau et une grande terrasse surplombée d'une treille y prennent également place.

- les équipements de proximité : le groupe scolaire Aimé Césaire ((15 classes, architecte TOA, livré), un gymnase et des terrains multisports.

► **Pôle culturel** : la médiathèque a vocation à être l'équipement principal de ce type pour la commune. C'est un élément pour faire de Clause-Bois Badeau l'une des centralités de la ville.

► **Pôle commerces-loisirs** : 4 000 m<sup>2</sup> de commerces en



54 logements sociaux à Energie 0  
(I3F, architectes Lipa et Serge Goldstein)

rez-de-chaussée d'immeuble mêlant logements et bureaux, dont un supermarché, et 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente dont une boulangerie, une pharmacie et une brasserie.

► **Pôle habitat** : le projet fait le pari de la densité, dans un secteur où le développement d'habitat est plus généralement synonyme de zone pavillonnaire dès lors qu'on s'éloigne du centre-ville constitué. Pour ce faire, celui-ci prévoit une grande diversité tant dans les typologies bâties que dans les typologies de logements dans des configurations voulues attractives : immeubles collectifs de 20 à 50 logements, immeubles-barrettes et petits plots sur des parcelles en copropriétés organisées en villas ou autour de grands jardins, et maisons individuelles sur leur petite parcelle.

Ces typologies bâties diverses cohabitent le plus souvent sur une même parcelle. En termes de typologies de logements, il est prévu la production de petits logements (T2) répondant à la demande des jeunes ménages, et le maintien d'une offre de T4 et T5 de l'ordre de 20 %, dans des typologies variées (appartements en étages hauts, maisons en bande, maisons individuelles).

► **Pôle activités-bureaux** : un parti-pris important du projet est de rompre avec l'urbanisme de secteurs très présent en seconde couronne parisienne, en développant un programme conséquent d'activités tertiaires et artisanales.



Le parc Bois-Badeau en cours d'aménagement, avril 2013

## SURFACE CONSTRUCTIBLE ET VENTILATION

Au total, 212 000 m<sup>2</sup> en surface de plancher constructible (SPC) sont créés, répartis en :

- 182 000 m<sup>2</sup> de logements, soit 2 400 unités, dont 1 700 logements libres et 700 logements sociaux, soit environ 30 % ;
- 55 000 m<sup>2</sup> SPC et 4 000 m<sup>2</sup> de commerces ;
- 17 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires et artisanales dont une maison de santé de 600 m<sup>2</sup>, un pôle de service départemental de 3 000 m<sup>2</sup>, un local Pôle emploi de 700 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités artisanales sur cour ;
- 9 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics dont un groupe scolaire de 4 500 m<sup>2</sup>, une médiathèque de la Communauté d'agglomération du Val d'Orge de 1 600 m<sup>2</sup>, 2 200 m<sup>2</sup> d'équipements sportifs communaux, chaufferie bois de 900 m<sup>2</sup> desservant l'ensemble de l'écoquartier, 300 m<sup>2</sup> pour l'installation d'une crèche, un centre médical dentaire municipal de 200 m<sup>2</sup>, et une maison du projet et de l'écocitoyenneté de 200 m<sup>2</sup> ;
- 5 000 m<sup>2</sup> de commerces de proximité.

## CALENDRIER

Dans son périmètre opérationnel actuel (42 ha en deux Zacl), le projet est environ aux deux-tiers de son développement, tant en matière de logements réalisés que d'espaces publics aménagés.

► Autorisations administratives : Zac Clause-Bois Badeau et Zac Sorbiers actives, DUP active.

► Portage du foncier : l'essentiel du portage foncier est assuré par la Sorgem depuis 2005. Après l'acquisition initiale de la friche Clause par la communauté d'agglomération du Val d'Orge, l'EPFIF intervient sur le portage foncier de 6,2 ha.

► Conception :

-2005-2006 : élaboration du projet urbain dans le cadre d'un marché de définition.

-2007-2008 : plan directeur, études préliminaires d'espaces publics, études opérationnelles de la première tranche (cahiers de prescriptions urbaines, fiches de lots...).

-2012-2013 : études opérationnelles seconde tranche.

-2017-2018 : études opérationnelles troisième tranche.

► Commercialisation :

-2009 : premières promesses de vente.

-2010-2011 : ventes des charges foncières de la première tranche (650 logements, 3 000 m<sup>2</sup> bureaux, 2 000 m<sup>2</sup> commerces).

-2013-2016 : commercialisation seconde tranche.

-2023 : fin de la commercialisation.

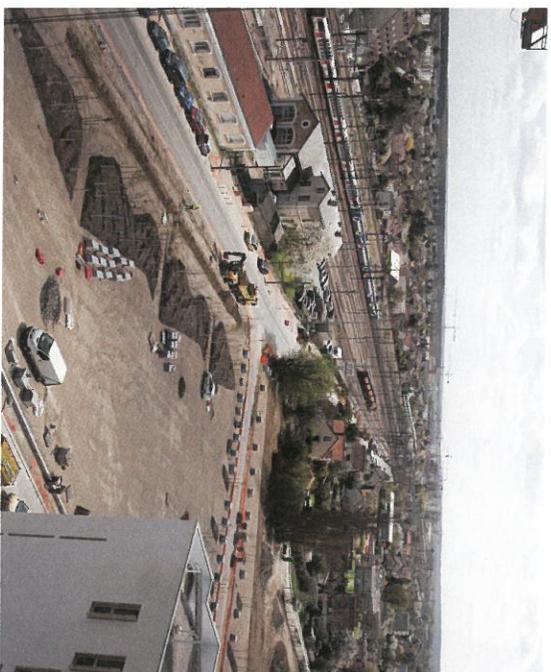
► Travaux :

-2010 : premiers travaux d'espaces publics, premier chantier logements.

-2011 : livraison de la première opération (40 logements).

-2012-2013 : livraison de la première tranche (espaces publics : place de la gare, parc Bois-Badeau, réseau viaire et logements).

-2014-2018 : seconde tranche (espaces publics, voirie...).



La place de la gare en cours d'aménagement, avril 2013

## MONTAGE DU PROJET

La Sorgem s'est vu confier le montage et le pilotage du projet dès 2005 dans le cadre d'une Convention publique d'études et d'aménagement (CPEA). Elle a ainsi piloté le marché de définition permettant de définir le projet urbain, assuré la maîtrise d'ouvrage des dossiers de Zac ainsi que la maîtrise foncière, et conduit actuellement le projet dans sa phase opérationnelle. Le pilotage est conjoint entre la commune et l'aménageur, notamment dans le cadre d'une instance de régulation présidée par le maire qui se réunit deux fois par mois.

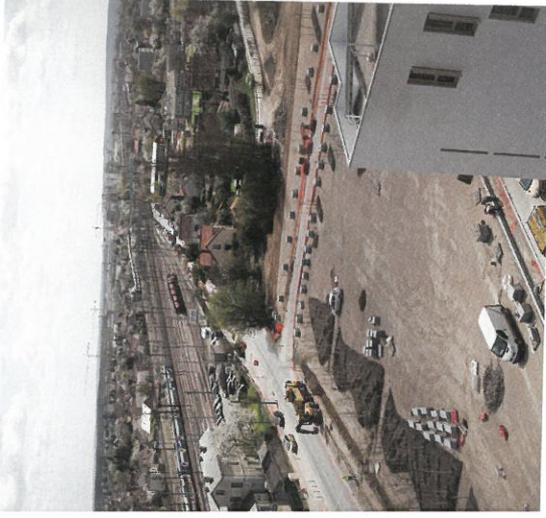
## DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

► La complexité des accords fonciers initiaux avec l'entreprise Clause, qui a maintenu son activité sur site jusqu'à 2012.

► Le challenge qualitatif : proposer en troisième couronne un habitat dense, dans une morphologie bâtie fragmentée et contemporaine, avec une exigence de qualité architecturale et environnementale inhabituelle pour ce secteur.



opérateurs immobilières écologiques, et public que par les



en cours d'aménagement, avril 2013

## PROJET

Il fut confié le montage et le pilotage du projet dans le cadre d'une Convention publique d'établissement (CPEA). Elle a ainsi piloté le marché permettant de définir le projet urbain, assuré l'ajout des dossiers de Zac ainsi que la maîtrise et conduit actuellement le projet dans sa globalité. Le pilotage est conjoint entre la commune, notamment dans le cadre d'une ins- titution présidée par le maire qui se réunit deux

## RENCONTRÉES

à des accords fonciers initiaux avec l'entre- preneur qui a maintenu son activité sur site jusqu'à

un niveau qualitatif : proposer en troisième couronne un logement, dans une morphologie bâtie fragmentée et avec une exigence de qualité architecturale et d'habitabilité inhabituelle pour ce secteur, commercial : sortir 400 logements en accésions simultanées, tandis que le marché actuel est de l'ordre de 100 logements.

environnemental : outre les exigences de qualité parfois difficiles à obtenir auprès des



Les villas du quartier du Mesnil

opérateurs immobiliers, deux orientations majeures sont développées : le réseau de chaleur biomasse, et les conti- nus écologiques, assurés aussi bien par le projet d'espace public que par les plantations des domaines privés.

- 
- SORGEM**
- 157-159, route de Corbeil - 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois
- [www.sorgem.fr](http://www.sorgem.fr) / [www.ecoquartierbretigny91.com](http://www.ecoquartierbretigny91.com)
- Antoine Prenant, directeur d'opérations
- Tél. : 01 60 15 58 18 - E-mail : [ap@sorgem.fr](mailto:ap@sorgem.fr)
- 

## ZOOM SUR... LA RECHERCHE DE MIXITÉ À TRAVERS LES MORPHOLOGIES BÂTIES ET LES MODES D'HABITER

Le développement résidentiel de Clause Bois Badeau s'appuie sur ce que l'urbaniste nomme « différentes aires paysagères ». Il installe ainsi diverses typologies d'habitat combinées aussi bien à l'échelle du quartier que de la parcelle. Le projet propose ainsi une rupture avec les quartiers monomorphologiques tels que les quartiers pavillonnaires alentours.

Dans le quartier des Sorbiers, le tissu urbain recherché vise une urbanité dense de quartier de gare tout en valorisant le patrimoine historique de Clause. Les programmes de logement s'y inscrivent dans une logique collective, avec des bâtiments de cinq étages en façade sur l'espace public.

Au Nord, le faubourg du Mesnil propose des formes urbaines qui prolongent l'échelle des parcelles en lanières du quartier adjacent. Il dessine une façade urbaine idéalement orientée au Sud, proposant ainsi une combinaison de deux types d'habitat : des maisons en bandes ou superposées disposant de jardins et terrasses, et des immeubles de logements collectifs en façade sur le parc ou le mail planté opposé.

Le développement du quartier du Bois de Châtres propose une mixité des programmes résidentiels et économiques. L'urbanisation le long de la rue principale est fondée sur une opposition entre front bâti continu en rive Ouest et bâti discontinu sous forme de plots en rive Est. Sur cour, on retrouve des échelles basses avec une alternance de cours d'activités et de jardins habités, les bâtiments d'un à deux étages construisant les mitoyennetés.

Enfin, le quartier du faubourg du Bois s'étend au sud du Parc Bois Badeau. Le tissu urbain est ici fondé sur une imbrication très forte entre la nature et l'habitat. De densité moins importante que les autres, il est constitué de grandes parcelles dans chacune desquelles s'installe une grande cour jardin centrale, et propose une mixité des échelles bâties : une échelle basse qui se fonde dans la végétation (maisons en copropriété, petits collectifs bas, maisons sur leur parcelle), et des émergences ponctuelles sous formes de plots de cinq étages à l'emprise au sol réduite (400 m<sup>2</sup> environ).