

Atouts du site :

- Une qualité paysagère déjà présente, qu'il convient de préserver et de renforcer
- La présence de contre-allées avec des vocations de dessertes riveraines mais aussi de cheminements doux entre quartiers, qu'il convient de préserver et de renforcer
- Une forte visibilité du projet depuis la RD 116D permettant le développement d'activités et une bonne accessibilité
- Des perspectives vers le sud et le grand paysage dans la séquence centrale à maintenir

Contraintes du sites :

- La présence de la Briqueterie en rupture avec les qualités paysagères des abords de la RD
- Une topographie plus ou moins marquée, qui crée une distance entre la voirie et les emprises latérales, et limite les possibilités de liaisons transversales entre le nord et le sud.

Pour la RD 97, le secteur concerné est limité à une emprise donnant sur le giratoire de la Roche et s'étendant sur une centaine de mètre le long de la RD 97 jusqu'à la première emprise d'activités déjà existante. L'emprise concernée se caractérise par une situation en contrebas du giratoire, et la présence d'un espace paysager de gestion hydraulique venant mettre une distance entre cette emprise et la RD 97.

Cette distance et cette déclivité constitue tout autant une contrainte qu'un atout : pas de desserte possible directement depuis la RD 97, et maintien d'une frange de qualité paysagère le long de la RD.

L'atout principal de cette emprise est la très forte visibilité depuis le giratoire de la Roche, constituant une opportunité de vitrine majeure du projet sur le giratoire et la RD 97 pour des programmes d'activités et/ou de services, dans la continuité des activités déjà présentes le long de la RD 97.



1



2



3



4



5

C. LES ENJEUX DU PROJET

Enclavé entre la RN20 et bordé par les RD116D et RD97, un arrière de zone d'activité, et une frange de quartier pavillonnaire, le secteur des Belles Vues constitue «une pièce vide» à la croisée des chemins, des anciennes terres agricoles dont l'étendue met en évidence les qualités paysagères du site : perspectives vers la vallée de l'Orge et de la Rémarde, coteau ponctuellement arboré, talweg,...Un reste de 'campagne' au cœur du développement urbain.

C'est, en conséquence, un site de forte valeur d'articulation et de lien pour le développement cohérent de ce territoire :

- **Clarifier l'identité urbaine du secteur, poser des limites claires au développement urbain** dans un secteur d'interface complexe entre les quartiers d'habitat, les zones d'activités, l'agriculture, des infrastructures,
- **Préserver les continuités écologiques et environnementales** entre plateau et vallée (parcours de l'eau,..) et valoriser les vues liées à la géographie du site (les « belles vues ! »)
- **Relier les différents quartiers existants de part et d'autre du site**, du centre d'Ollainville au quartier de La Roche, d'Arpajon centre au plateau et aux secteurs d'activités
- **Articuler/harmoniser la co-présence de secteurs d'activités et les quartiers d'habitats**
- **Compléter et hiérarchiser le maillage pour répondre à une meilleure accessibilité du site**, au développement des modes doux et à une meilleure répartition des déplacements vis-à-vis des axes majeurs.
- **Développer un quartier durable et évolutif, par:**

- *Une trame d'espace public et paysager pérenne, structurante, qui s'appuie sur les fondamentaux du site : la géographie, la pente, la course de l'eau..., et sur les liaisons fortes à mettre en œuvre (lien entre les quartiers,...).*

- *Un tissu parcellaire : poser une structure de découpage foncier selon un principe d'autonomie de chaque entité opérationnelle. Cette autonomie permet l'évolution par densification/substitution.*

Les Belles Vues ne doivent pas prétendre être une centralité urbaine forte, en concurrence des centres anciens d'Arpajon et d'Ollainville, ni être simplement une opération résidentielle périurbaine qui 'comblerait' une des dernières réserves foncières urbanisables.



ZAC des Belles Vues - Projet d'ensemble - Atelier Marniquet

D. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Au regard de la proposition paysagère :

Le paysage et le rapport à la géographie fabriquent l'unité du projet, sa trame, sa structure pérenne.

Les propositions d'aménagement du site des Belles Vues sont fondées sur le respect et la mise en valeur des qualités environnementales du site : pente, crête et talweg, (belle) vue lointaine, écoulement de l'eau, bosquet d'arbre existant... constituent des données fondamentales et des valeurs intégrées d'emblée à la conception du projet.

La valeur « paysage » de ce futur 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.

Les questions de calage des espaces publics et paysagers, les choix d'orientations, de hauteurs, de typologies architecturales, de découpage foncier, sont donc autant de motifs de fabrication d'un paysage habité et de renforcement du paysage existant :

- **Une gestion hydraulique à ciel ouvert**, respect des pentes naturelles, en gravitaire et dans des aménagements paysagers à ciel ouvert
- La fabrication d'un **paysage lié au parcours de l'eau**
- Le **paysage perçu/ préservation des vues** ; rapport au lointain et au proche
- Le **renforcement des continuités écologiques existantes**
- Les voies circulées **respectant les courbes de niveaux**
- Construction du paysage des coteaux en s'appuyant sur le **renforcement et la multiplication des boisements existants**
- Un découpage en îlot permettant des **cœurs d'îlots profonds et arborés**
- **Maintien optimum de la pleine terre** dans les opérations foncières
- Les hauteurs bâties dans la pente : **principe d'étagement et de maintien des vues lointaines**
- Le Parc un trait d'union entre Arpajon et Ollainville. **Préserver le caractère « champêtre »** de cet espace de cœur de quartier
- Renforcement paysager des abords de la RD 116 D

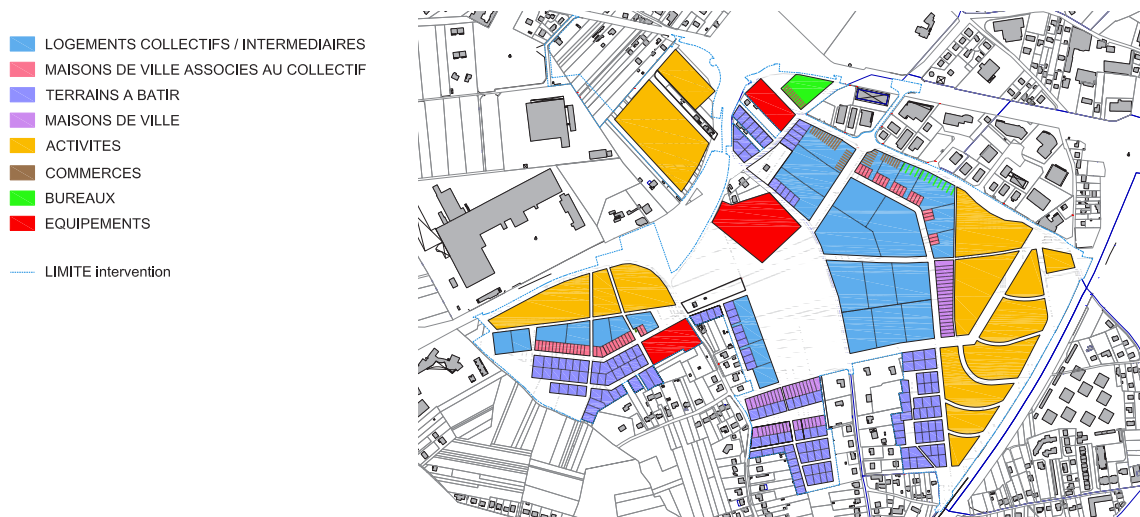


ZAC des Belles Vues - Extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Marniquet

Au regard de la proposition urbaine :

Un quartier mixte

Le projet des Belles Vues est un projet communautaire. A ce titre il intègre dans sa programmation un développement significatif d'activités complémentaire au développement de l'habitat, des commerces, équipements et services. L'enjeu est de confirmer cette multiplicité de programmes pour générer un quartier vivant et animé la journée comme le soir.



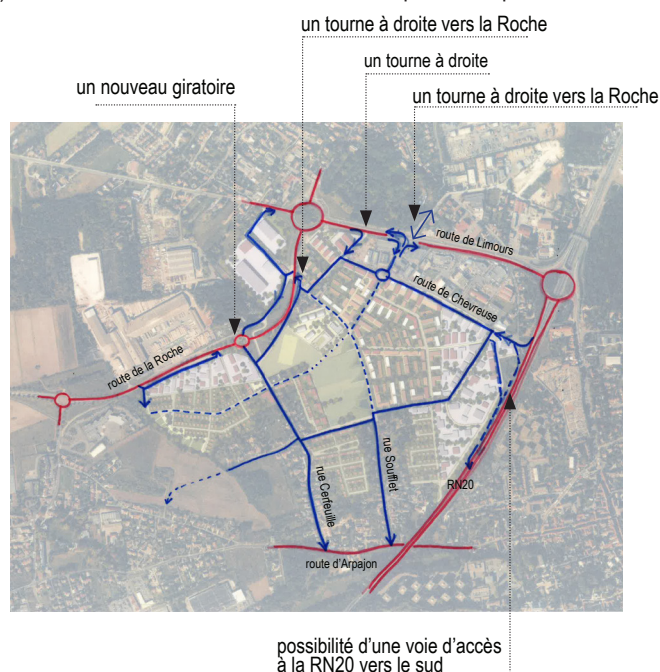
ZAC des Belles Vues - Extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Marniquet

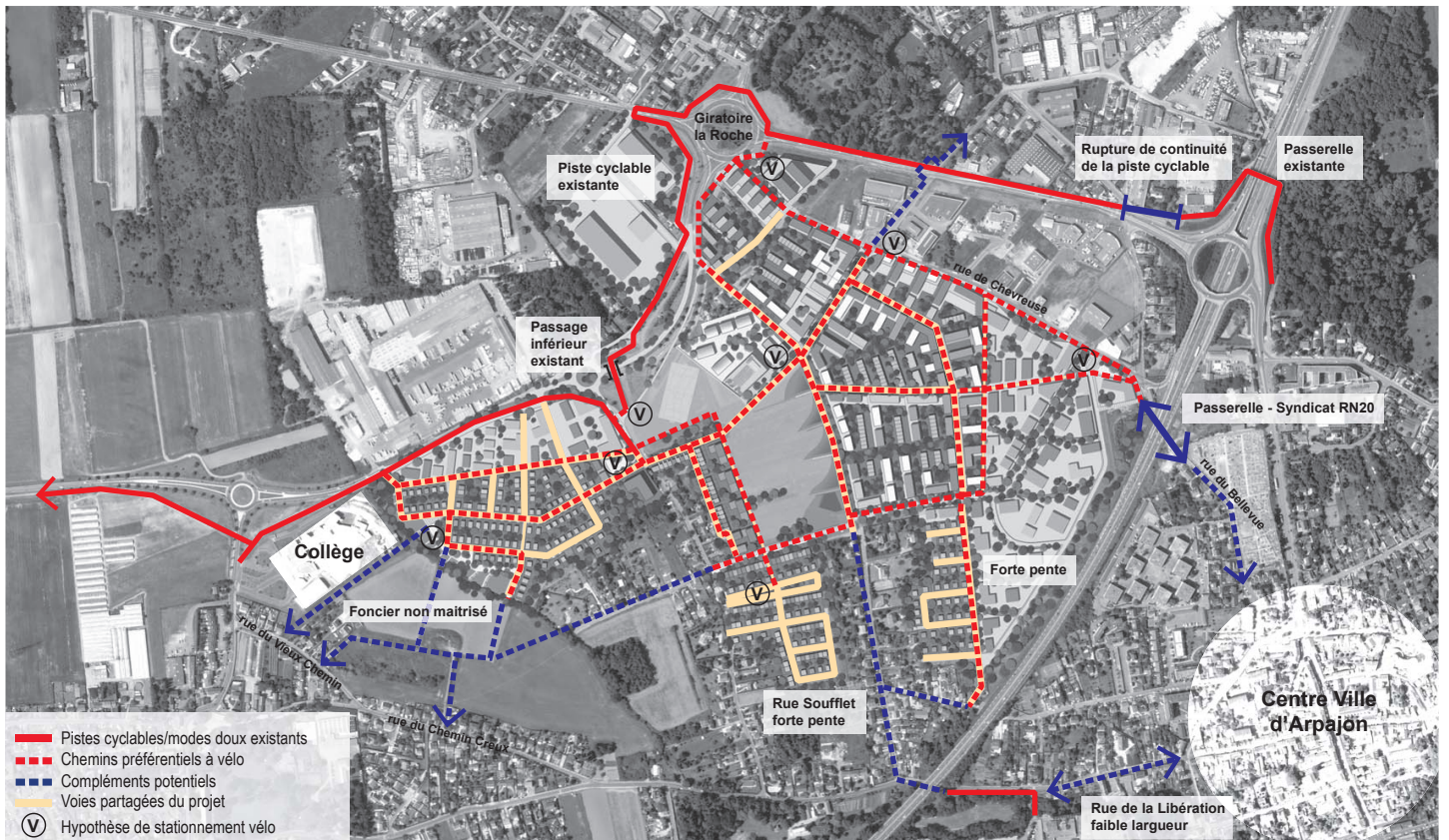
Un quartier accessible

Le site des Belles Vues est dans une situation paradoxale : entouré de grandes voies de déplacement d'échelle territoriale (RN 20, RD 97, RD 116D) il est pour autant très mal desservi, sans lisibilité (derrière une zone d'activités, par une contre-allée improbable,..), donnant le sentiment d'un site soustrait et enclavé, éloigné des quartiers alentours.

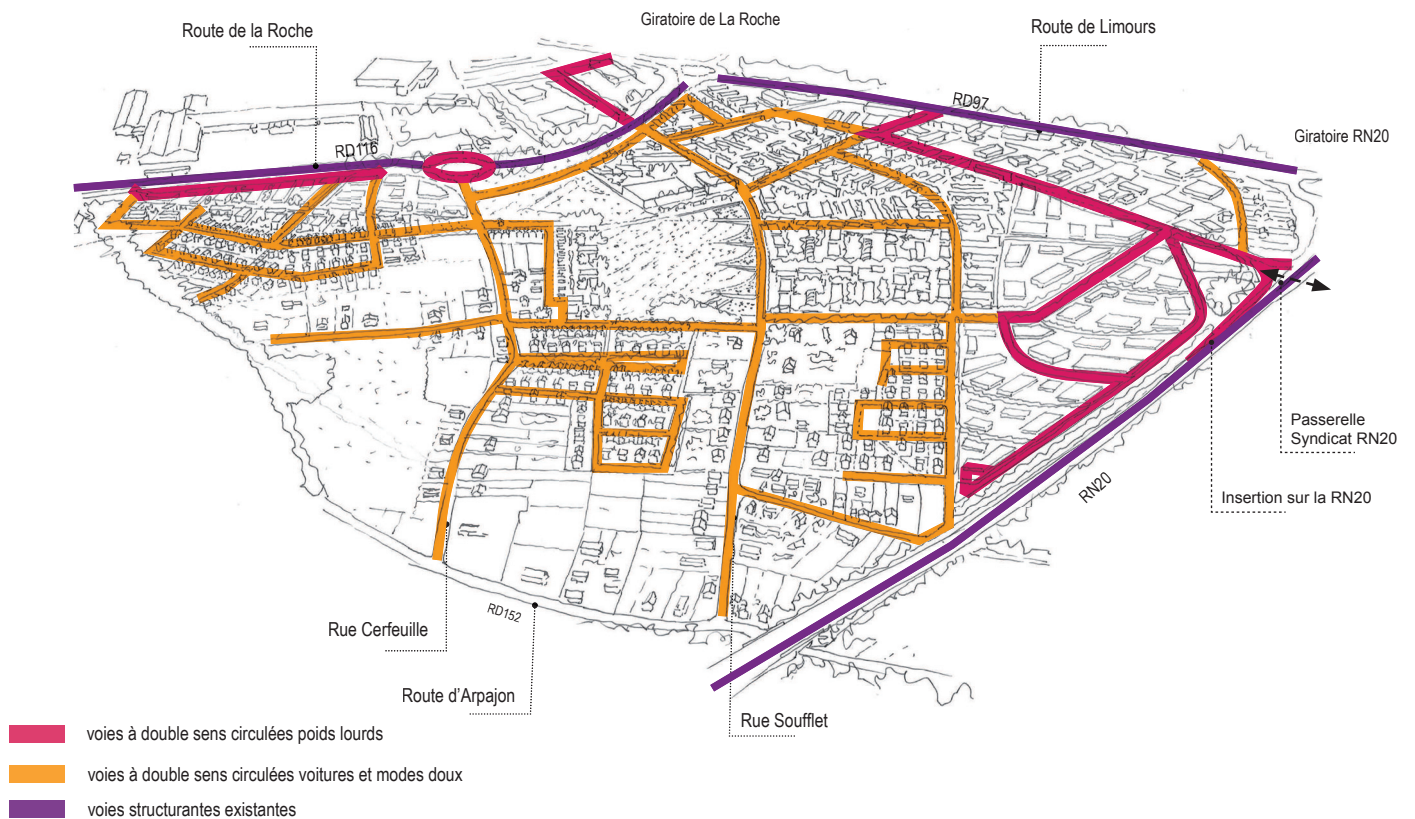
L'enjeu d'une plus forte et plus lisible accessibilité est indispensable au fonctionnement du projet. Les études amonts ont mis l'accent sur la multiplicité possible des 'connections' avec le maillage existant afin de proposer une bonne répartition des déplacements et permettre des parcours alternatifs.

Il s'agit de **confirmer ces valeurs d'accessibilité** 'tous modes', en particulier les connections sur les grands axes de déplacements (giratoire de La Roche, utilisation de la contre-allée de la RD 97, réaménagement de la voie d'accès à la zone d'activités depuis la RN 20) et les liaisons et cheminement doux de quartier à quartier.





ZAC des Belles Vues - Le développement des liaisons douces - Atelier Marniquet



ZAC des Belles Vues - Extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Marniquet

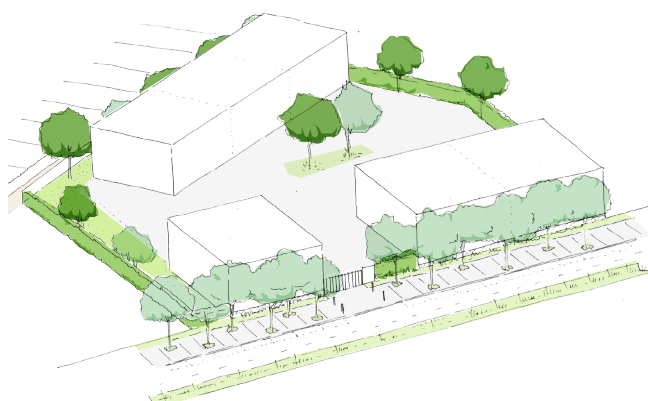
Au regard de la proposition architecturale :

Les grands principes du tissu bâti :

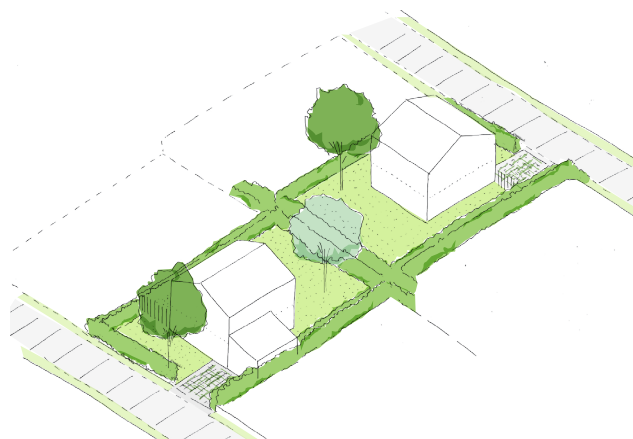
- **Un tissu mêlant bâti et végétal** : une large part d'espace paysager dans toutes les parcelles, avec plantations d'arbres en pleine terre, gestion des eaux pluviales, qualité d'usages des espaces résidentielles.
- **Des hauteurs bâties limitées** et des toitures diversifiées en harmonie avec le paysage : du R+1+C à R+2 correspondant au vélum végétal avec quelques émergences (R+3) pour profiter des vues lointaines
- **Une fragmentation du bâti** et des constructions limitées en longueur, pour éviter les volumétries trop prégnantes et favoriser l'intégration paysagère des îlots construits, des mitoyenneté limitée en hauteur
- **Une architecture du sol adaptée** aux pentes, en optimisant cette contrainte en atout (gestion du stationnement, cour en belvédère, sur hauteur du rdc sur rue pour l'intimité des logements)
- **Des implantations bâties** organisant des cours et jardins résidentiels en retrait de la rue (intimité)
- **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
- **Du bâti majoritairement en retrait**, avec de l'alignement pour les rdc comprenant des programmes en lien avec l'espace public (commerces, services,..)



Parcelles mixtes



Activités



Lots libres

ZAC des Belles Vues - Extrait des cahiers de Préconisations Architecturales Urbaines et paysagères - Atelier Marniquet

Au regard de la sécurité et des nuisances :

Les nuisances sonores:

- Le périmètre de la ZAC est soumis aux servitudes du classement au bruit de l'infrastructure routière. L'isolation acoustique minimale pour les bâtiments à 250 m de l'axe, une architecture adaptée et un aménagement paysager adapté atténueront la nuisance du bruit.
- L'impact acoustique de l'aménagement de la ZAC sera surtout sensible lors de la période de chantier de construction. L'évolution générale des expositions sonores liées à l'augmentation de trafic induit par l'opération ne sera pas sensible puisque la plupart des axes à fort trafic sont déjà très chargés (notamment la RN 20 et la RD 97).
- L'organisation des programmes d'activités le long de la RD116D et RD97 permet une protection acoustique du quartier d'habitat.

La qualité de l'air:

- La ZAC s'inscrit dans une région assez aérée avec une bonne qualité de l'air. Deux sources de pollution sont responsables de la légère diminution de la qualité de l'air : la pollution de fond de la région parisienne, atténuée par l'éloignement des secteurs les plus denses, et la pollution locale, essentiellement d'origine routière (RN 20, RD 97).
- La modification de la qualité de l'air induite par le projet est négligeable. Ce projet pourrait induire une pollution liée au mode de chauffage, mais elle serait faible étant donné l'objectif de qualité HQE des constructions et des normes RT 2012 puis RT2020, probablement objectif Effinergie + et BEPOS recherché auxquelles devront se soumettre les constructeurs. Le site sera bien desservi par les transports en commun, mais la pollution de l'air générée sera modérée.

La qualité des eaux:

- L'eau potable est de très bonne qualité, conforme aux normes. L'eau de la Rémarde et de l'Orge est de qualité médiocre, pollution à l'azote. La station d'épuration intercommunale sur Ollainville diminue ces pollutions.
- Le projet aura un effet positif en améliorant la qualité de l'eau dans le milieu récepteur. La période du chantier pourrait créer des pollutions du sol et du sous-sol par infiltration si certaines précautions n'étaient pas prises mais une charte «chantier vert» sera mise en place. Les noues et les bassins du projet permettront l'infiltration des eaux pluviales et éviteront des lessivages directs des espaces végétalisés et des espaces routiers qui ne seront pas déversés dans le milieu naturel (les rus), mais filtrés. Le changement d'affectation du mode d'occupation du sol sera positif puisque le milieu agricole contribue à la pollution azotée des cours d'eau.

Les risques naturels et technologiques:

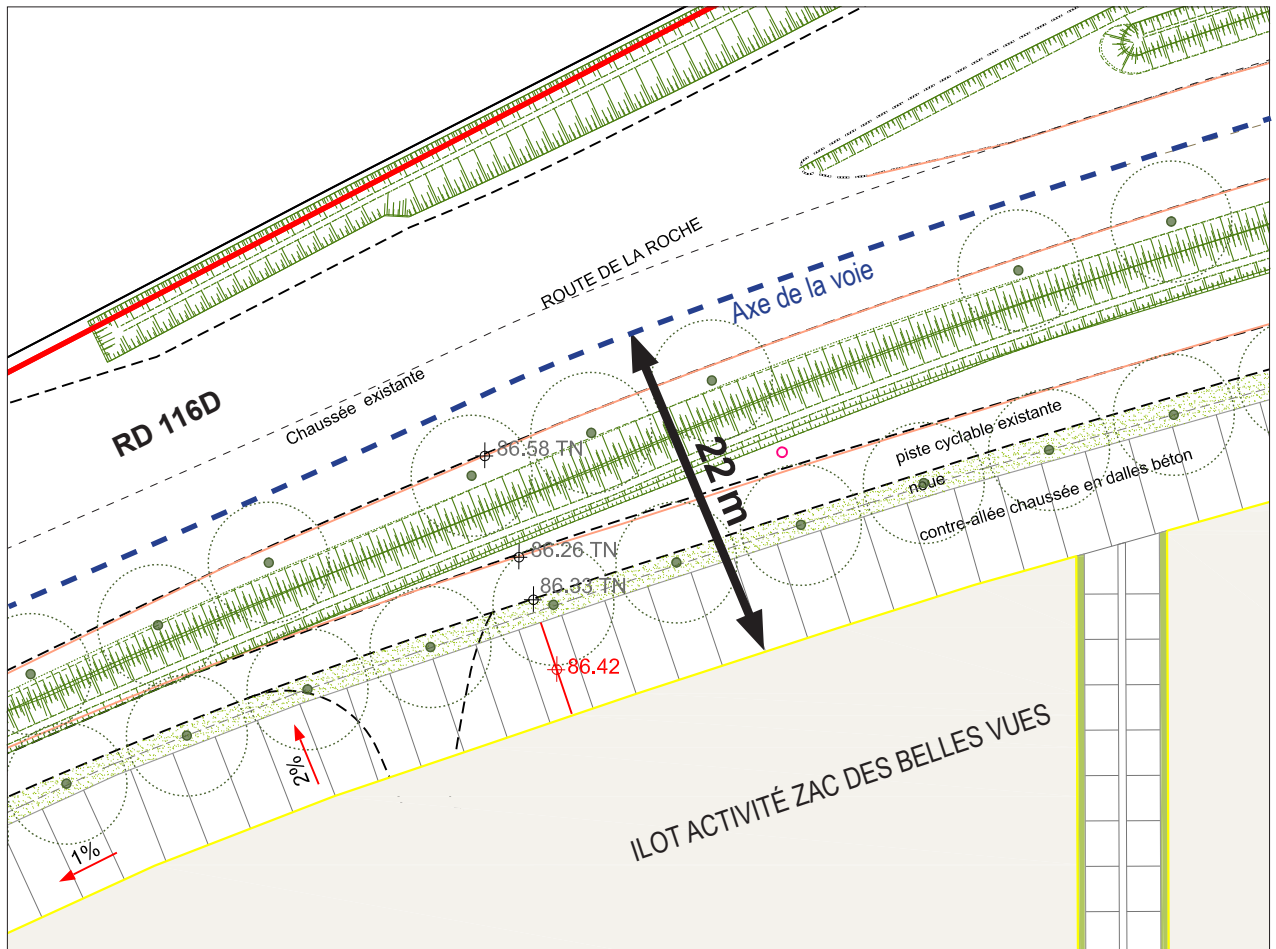
- Le site est susceptible d'être soumis au risque de mouvements de terrains dus au retrait et gonflement des argiles. Les constructions sont susceptibles d'être affectées en cas de forte sécheresse (retrait gonflement des argiles).
- Le risque de transport de matières dangereuses existe puisque le site est au carrefour d'axes routiers à trafic important (RN20, RD97)
- Le gazoduc présente un risque très modéré et des servitudes de retrait s'appliquent afin d'éviter les constructions trop proches de son passage
- Le site est susceptible d'être soumis au risque d'inondations par remontée de nappes.

E. PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT LE LONG DE LA RD116D ET LA RD97

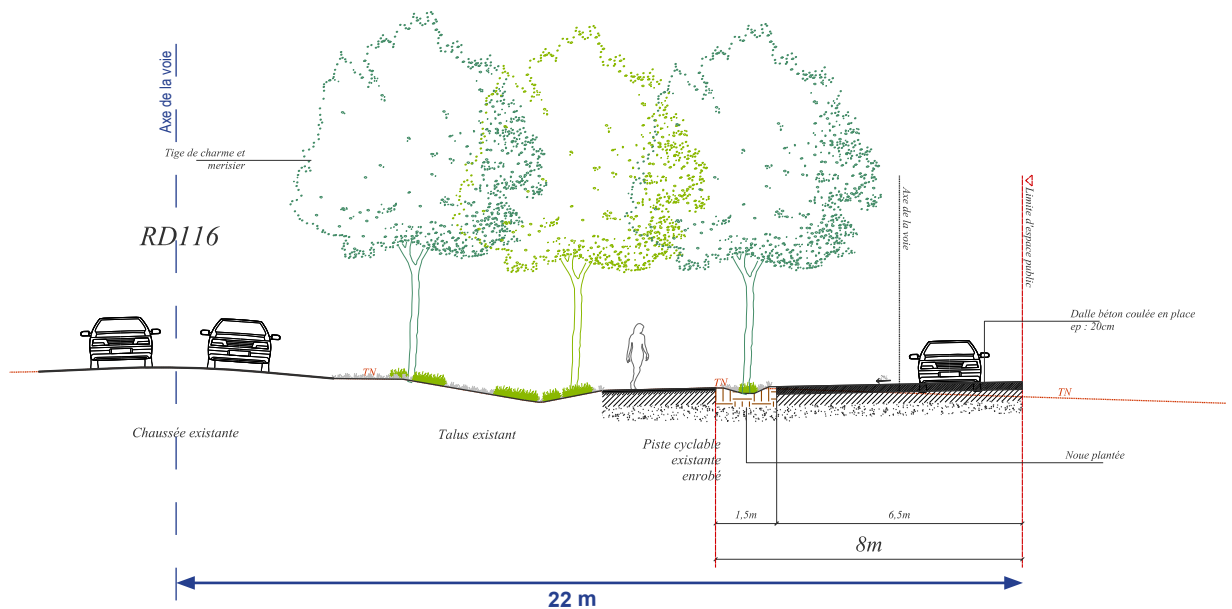


ZAC des Belles Vues - Extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Marniquet

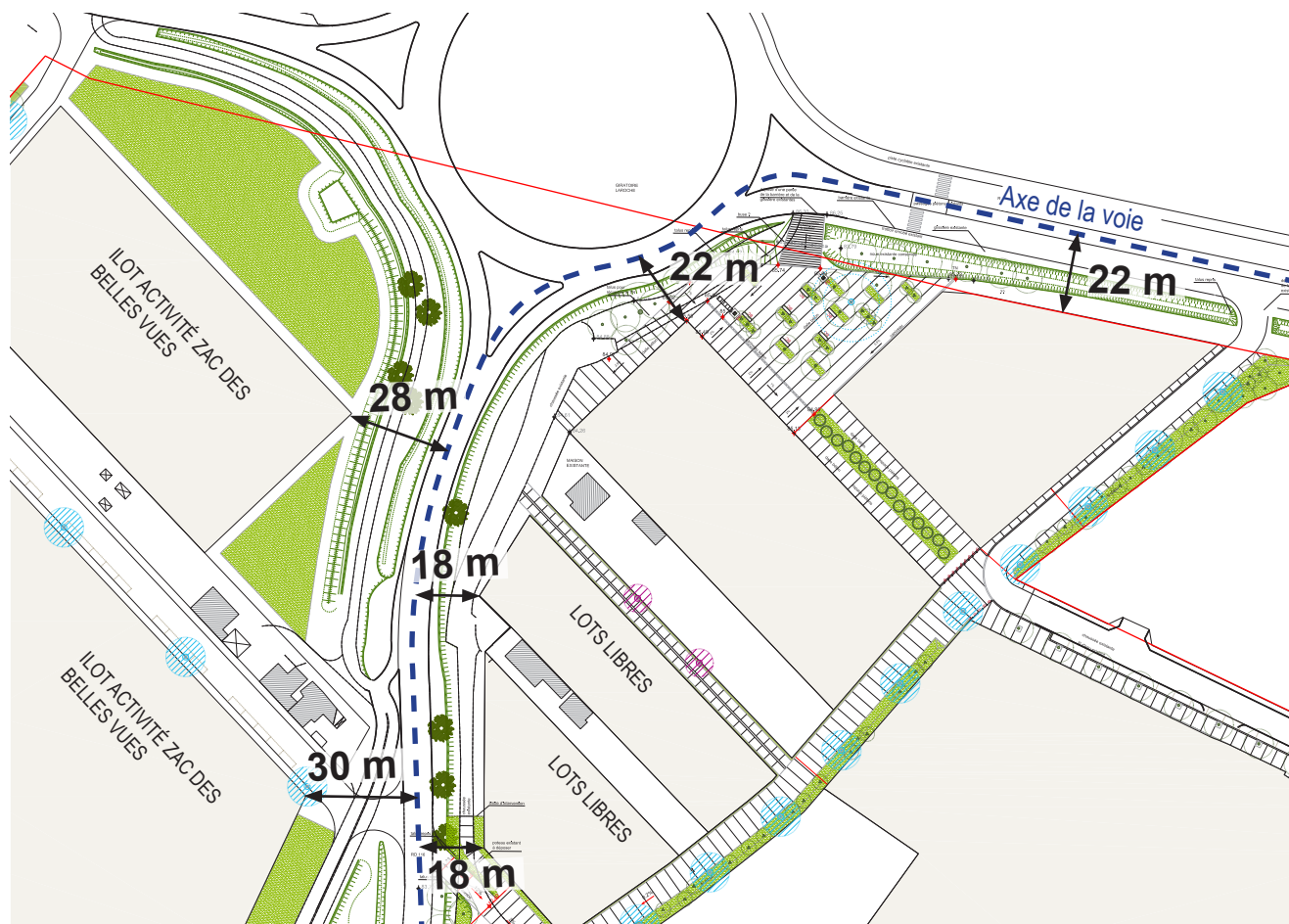
Zoom 1



ZAC des Belles Vues - Extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Marniquet



Zoom 2



ZAC des Belles Vues - Extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Marniquet



ZAC des Belles Vues - Croquis extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Mar-