



**ZAC de la Mare aux Loups - Saint-Fargeau-Ponthierry (77)**

---

## **CHARTRE D'OBJECTIFS**

---

**Aménagement 77**

Septembre 2014

**TRANS  
FAIRE**

SARL au capital de 9000€ – SIRET 438 626 491 000 31  
4 route de la Noue – 91190 Gif-sur-Yvette  
Tél. : 01 69 29 87 40 – Fax : 01 69 07 95 89  
contact@trans-faire.net – www.trans-faire.net

**Agence d'environnement**

La mise en page est optimisée pour une impression recto-verso.

## Table des matières

Une démarche environnementale pour la ZAC de la Mare aux Loups.	5
Profil environnemental envisagé pour l'opération.....	6
Thèmes prioritaires.....	9
n°3. Mobilité et accessibilité.....	10
n°4. Patrimoine, paysage et identité.....	12
N°5. Adaptabilité et évolutivité.....	14
n°6. Eau.....	15
n°7. Énergie et climat.....	17
n°8. Matériaux et équipements.....	21
n°10. Écosystèmes et biodiversité.....	24
n°13. Économie du projet.....	27
n°14. Fonctionnement social et mixités.....	28
n°17. Attractivité, dynamiques économiques et filières locales.....	29
Autres thèmes traités.....	31
N°1. Territoire et contexte local.....	32
n°2. Densité.....	33
n°9. Déchets.....	34
n°12. Santé.....	35
n°15. Ambiances et espaces publics.....	37
n°16. Insertion, formation et sensibilisation.....	39



## UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE POUR LA ZAC DE LA MARE AUX LOUPS

La commune de Saint-Fargeau-Ponhierry a approuvé le dossier de création de la ZAC « La Mare aux Loups » le 12 novembre 2007 et le dossier de réalisation le 11 mai 2009.

La commune de Saint-Fargeau-Ponhierry, qui a retenu Aménagement 77 en tant qu'aménageur, souhaite aménager la ZAC selon une démarche environnementale.

Le programme de la ZAC de la Mare aux Loups comprend exclusivement des activités.

TRANS-FAIRE réalise pour Aménagement 77 une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage « Environnement ».

La démarche environnementale est formalisée dans une charte d'objectifs à destination de l'aménageur et des constructeurs.

## PROFIL ENVIRONNEMENTAL ENVISAGÉ POUR L'OPÉRATION

Aménagement 77 propose de conduire la démarche environnementale de l'opération selon les 17 thèmes du référentiel « HQE-Aménagement » et les 20 engagements de la charte du label « Écoquartier » du Ministère de l'Égalité, du Territoire et du Logement.

Dans la partie « Synthèse » de l'état initial de l'environnement, le croisement des caractéristiques du projet et des éléments de l'état initial de l'environnement a permis l'identification des enjeux et la hiérarchisation de ces 17 thèmes :

- Au regard des données issues du diagnostic et des caractéristiques du projet, les 10 thèmes n°3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 14 et 17 sont retenus comme prioritaires et donnent lieu à la fixation d'objectifs et à la proposition d'indicateurs et de critères d'évaluation du projet.
- Au regard des données issues du diagnostic et des caractéristiques du projet, les thèmes n°1, 2, 9, 12, 15 et 16 sont traités dans la charte et donnent lieu à la fixation d'objectifs.
- Au regard des données issues du diagnostic et des caractéristiques du projet, le thème n°14 n'est pas traité dans la charte d'objectifs. En effet, le site et le projet ne sont pas concernés par des risques naturels ou technologiques d'envergure.

Pour chaque thématique, la partie « données qualitatives » expose les principaux éléments concernés identifiés dans l'état initial de l'environnement.

Le choix a été fait de cibler l'évaluation du projet sur les 10 thématiques prioritaires, car la vérification des objectifs associés nécessite un suivi régulier par la collecte d'indicateurs.

## Les 17 thèmes de la démarche « HQE-Aménagement »

La démarche HQE-Aménagement s'articule autour de 17 thèmes regroupés en 3 groupes thématiques :

- **Assurer l'intégration et la cohérence du quartier avec le tissu urbain et les autres échelles du territoire**
  - 1. Territoire et contexte local
  - 2. Densité
  - 3. Mobilité et accessibilité
  - 4. Patrimoine, paysage et identité
  - 5. Adaptabilité et évolutivité
- **Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement**
  - 6. Eau
  - 7. Énergie et climat
  - 8. Matériaux et équipements
  - 9. Déchets
  - 10. Écosystèmes et biodiversité
  - 11. Risques naturels et technologiques
  - 12. Santé
- **Promouvoir une vie sociale de proximité et conforter les dynamiques économiques**
  - 13. Économie du projet
  - 14. Fonctionnement social et mixités
  - 15. Ambiances et espaces publics
  - 16. Insertion, formation et sensibilisation
  - 17. Attractivité, dynamiques économiques et filières locales

## Les 20 engagements de la charte « EcoQuartier »

La charte EcoQuartier, qui s'adresse aux collectivités, comprend 20 engagements que toute collectivité signataire s'engage à respecter pour ses projets d'EcoQuartiers. Le contenu de cette charte est compatible avec les 17 thèmes de la démarche « HQE-Aménagement ».

Les porteurs de projets en certification « HQE-Aménagement », qui veulent garantir par la mise en œuvre du SMO, et faire attester d'une conduite de projet permettant de décliner les éléments de la Charte EcoQuartier dans leur opération, peuvent la prendre en compte dans le cadre du SMO.

Les 20 engagements de la charte EcoQuartier sont les suivants :

- Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire
- Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie
- Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement
- Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception
- Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continue
- Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain
- Mettre en œuvre les conditions de mixité (sociale et intergénérationnelle), du bien-vivre ensemble et de la solidarité
- Assurer un cadre de vie sain et sûr
- Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie
- Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier
- Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire
- Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances
- Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits-courts
- Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour

- réduire la dépendance à l'automobile
- Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants
- Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques
- Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération
- Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage
- Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
- Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels



# Thèmes prioritaires

---

**TRANS  
FAIRE**

## N°3. MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

*Engagement(s) de la charte EcoQuartier correspondant(s) : Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile.*

### Les données qualitatives

Le secteur bénéficie d'une bonne desserte routière, avec la proximité de l'A6 et la RD 607.

La rue de Strasbourg borde la ZAC à l'est. Connectée au rond-point d'entrée de ville, elle assure la desserte de la ZAC de l'Europe.

Dans le prolongement du chemin de la Mare aux Loups, l'avenue de l'Europe assure la desserte interne du parc d'activité. A cette voie se greffent les rues du Luxembourg et de Bruxelles qui permettent l'accès à chacun des lots. Ces deux rues sont en impasse et ne facilitent pas la circulation des véhicules et notamment des poids-lourds.

Le trafic dans la commune est important aux heures de pointe.

La commune bénéficie de la présence de deux gares RER D sur son territoire :

- La gare de Saint-Fargeau, 5 km au nord / nord-est de la ZAC.
- La gare de Ponthierry/Pringy, 2,5 km à l'est de la ZAC.

La fréquence de passage des trains dans ces gares est faible.

Huit lignes de bus desservent le territoire de la commune. Un arrêt de bus se situe sur la rue de Strasbourg.

Les rues de Strasbourg et de Bruxelles et l'avenue de l'Europe créées lors de la réalisation de la ZAC de l'Europe sont bordées de voies cyclables, pas encore reliées aux voies cyclables des autres quartiers de la commune.

## Les objectifs

### Concevoir des liaisons douces sécurisées

Les circulations douces existantes sont prolongées en bordure de la rue de Strasbourg avec l'aménagement de circulations douces en bordure ou à l'intérieur de la zone d'activités, pour un accès à la zone d'activités depuis les dessertes en transport en commun (bus).

### Favoriser les circulations douces

Pour tous les bâtiments ou établissements, le PLU impose une aire pour le stationnement des bicyclettes, à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par vélo et d'une place pour 10 salariés, avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

### Permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite

Des dispositions sont prises pour éviter toute rupture dans la chaîne de déplacement pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR), notamment entre le cadre bâti, la voirie et les espaces publics, y compris les stations de desserte de transports en commun.

Le revêtement des cheminements offre un contraste visuel et tactile par rapport à l'environnement. Les revêtements sont choisis non meubles, non glissants, non réfléchissants et sans obstacle à la route.

Les cheminements ont une largeur minimale de 1,4 m libre de tout obstacle et sont horizontaux ou avec une pente inférieure ou égale à 5%. Dans ce dernier cas, des paliers de repos sont aménagés régulièrement. A chaque intersection, un espace de manœuvre est aménagé afin que les fauteuils roulants puisse effectuer un demi-tour. Un soin particulier est apporté à la signalisation.

Les places de stationnement adaptées aux PMR sont pourvues d'une double signalisation, au sol et verticale.

Le constructeur respecte les réglementations en vigueur en matière d'accessibilité des espaces et des locaux aux PMR.

## Les indicateurs et critères d'évaluation

Indicateur	Espace public	Espace privé	Critère / Seuil
Mise en place d'un Plan de Déplacements d'Entreprise (PDE)		X	Présence / Absence
Réseau de circulation douces maillé et connecté aux circulations douces existantes	X		Présence / Absence
Arrêt de transports en commun à proximité des accès aux parcelles	X		Distance arrêt/accès aux parcelles < ou = à 450 m
Aménagements spécifiques pour le stationnement des vélos		X	Conformité à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation (1,5 % de la SDP pour des bureaux) et au PLU (une aire de 10 m <sup>2</sup> minimum par opération pour tout bâtiment ou établissement)
Bornes de recharge des véhicules électriques		X	Présence / Absence

## N°4. PATRIMOINE, PAYSAGE ET IDENTITÉ

*Engagement(s) de la charte EcoQuartier correspondant(s) : Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie ; Valoriser le patrimoine local (naturel, bâti), l'histoire et l'identité du quartier.*

### Les données qualitatives

L'urbanisation au nord et à l'est de la commune s'est historiquement étendue à partir du fleuve.

A l'ouest et au sud de la commune, le paysage ouvert est constitué des parcelles agricoles de cultures intensives. Sur le plateau, seuls les boisements de taille variable dispersés sur le territoire viennent rompre la monotonie de l'horizon.

La ZAC de la Mare aux Loups se constitue en continuité de l'urbanisation existante et devient la nouvelle entrée de ville. Le site est très visible depuis la RD 607 et le rond-point qui le borde. Le bois est un marqueur visuel du site.

Actuellement, la limite entre le parc d'activités de l'Europe et les espaces agricoles n'est pas traitée. La transition entre les espaces ouverts et l'urbanisation est brutale.

### Les objectifs

#### Maîtriser l'ambiance de l'entrée de ville au droit du carrefour de l'Europe

La ZAC assure une transition visuelle entre le plateau agricole et l'espace urbain de Saint-Fargeau-Ponthierry. Le parti d'aménagement du parc d'activités de la Mare aux Loups repose sur la volonté de maîtriser l'ambiance de l'entrée de ville au droit du carrefour de l'Europe. Les abords sont paysagés et donnent une image positive et agréable de la ZAC. Le pourtour du site est mis en valeur par des haies vives associant arbustes caducs et persistants, champêtres et plus horticoles, à floraison et fructification. Ces haies rompent l'uniformité, insufflent un rythme à la limite de site, et favorisent le développement de la biodiversité.

#### Garantir une ambiance paysagère de qualité

Le PLU demande que 20% de la surface totale des terrains soient traités en espaces verts de pleine terre.

Les plantations dans les espaces de pleine terre et le traitement des lisières et des haies contribuent à une bonne intégration paysagère, en associant strate arborée, arbustive et herbacée, et en utilisant des espèces végétales indigènes.

#### Traiter les parcelles inoccupées

Dans l'attente de l'implantation future d'entreprises, des prairies fleuries peuvent être créées sur les parcelles inoccupées. Outre leur rôle esthétique, les prairies fleuries accueillent une biodiversité importante.

## Les indicateurs et critères d'évaluation

Indicateur	Espace public	Espace privé	Critère / Seuil
Maintien de surfaces en espaces verts de pleine terre		X	Espaces verts de pleine terre > 20 % de la surface de chaque parcelle
Cohérences du choix des espèces avec la liste des espèces préconisées par le PNR du Gâtinais Français	X	X	Oui / Non
Conservation et mise en valeur des éléments marquants du paysage (bois des Carrières)	X		Oui / Non
Épaisseur des plantations arborées/arbustives doublant les clôtures à l'intérieur des lots, sur les pourtours de la ZAC		X	≥ 3 m
Traitement de l'entrée de ville avec une lisière structurée associant ourlets herbeux, strates arbustives et arborées	X		Oui / Non
S'inscrire dans un dialogue avec la collectivité pour assurer la cohérence de l'entrée de ville au-delà du périmètre de la ZAC	X		Oui / Non

## N°5. ADAPTABILITÉ ET ÉVOLUTIVITÉ

*Engagement(s) de la charte EcoQuartier correspondant(s) : Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances.*

### Les données qualitatives

Le site est majoritairement composé d'anciens terrains agricoles et jouxte la ZAC de l'Europe.

Le découpage initial en parcelles de tailles comparables a évolué avec l'arrivée de Gazeley – ToysRus, qui a nécessité un redécoupage sous forme d'une parcelle de 131000 m<sup>2</sup>, de 2 parcelles d'environ 4000 m<sup>2</sup>, d'une parcelle d'environ 2000 m<sup>2</sup> et d'une de 27000 m<sup>2</sup>. Cette évolution a été rendue possible par une modification des infrastructures du projet, notamment de la voirie de la ZAC.

### Les objectifs

#### Anticiper la mutabilité du site

La trame orthogonale des parcelles de la ZAC permet d'anticiper une évolution du projet dans le temps, prenant en compte l'évolution de la desserte ou des besoins des entreprises.

#### Conserver une connexion au chemin d'exploitation de la Mare aux Loups

L'évolutivité du schéma de voirie actuel est garantie par l'existence d'une voirie « piétons-cycles » en limite nord-ouest de la ZAC dans le prolongement du chemin d'exploitation de la Mare aux Loups.

Dans le cas d'un redécoupage de la parcelle principale, la création de nouvelles voiries peut s'appuyer sur ce chemin.

#### Garantir l'adaptabilité du programme

La destination des lots n'est pas figée et peut évoluer, de sorte que le programme puisse s'adapter aux éventuelles contraintes et opportunités.

### Les indicateurs et critères d'évaluation

Indicateur	Espace public	Espace privé	Critère / Seuil
Orthogonalité des parcelles		X	Oui / Non
Voirie connectée au chemin d'exploitation de la Mare aux Loups	X		Présence / Absence

## N°6. EAU

*Engagement(s) de la charte EcoQuartier correspondant(s) : Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe.*

### Les données qualitatives

La ZAC se trouve dans le territoire du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands, et du SAGE « Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés ».

Une mare temporaire se forme dans la partie nord-ouest du bois. Un fossé inondé longe la bordure ouest de la ZAC entre le bois et la route départementale, et rejoint le ru de la Saussaie. Un réseau de mares agricoles est constitué à environ 300 m à l'ouest de la ZAC.

Le SDAGE limite pour les eaux pluviales le débit de fuite à 1L/s/ha, à défaut d'études ou de doctrines locales déterminant ce débit spécifique. Les eaux pluviales actuellement collectées par les canalisations de diamètre 600 mm situées le long de la rue de Strasbourg sont rejetées dans un bassin de rétention situé environ 300 m à l'est de la ZAC. Un réseau de drainage agricole souterrain important est en place sur la ZAC.

La ZAC se trouve dans une zone d'assainissement collectif.

Les eaux usées collectées sont transportées jusqu'à la station d'épuration de la Communauté de Communes Seine École (environ 20000 Eq.Hab.) qui reçoit les eaux usées de Saint-Fargeau-Ponthierry, Pringy et Auvernaux. Le milieu récepteur est l'École, qui rejoint ensuite la Seine.

### Les objectifs

#### Tenir compte du cours d'eau en limite de site

Les éventuels rejets dans le cours d'eau en limite nord-ouest du site sont soumis au respect de la « loi sur l'eau ».

#### Gérer les eaux pluviales sur site

Les eaux pluviales sont préférentiellement gérées sur site à l'aide de techniques alternatives, comme demandé par le PLU (article AUD4). L'étude géotechnique indique des capacités d'infiltration des terrains superficiels faibles. L'infiltration superficielle des eaux pluviales est donc déconseillée. Les pistes sont les suivantes :

- Aménagement de noues, interconnectées à des bassins/mares.
- Connexion au réseau d'assainissement séparatif au niveau de la rue de Strasbourg pour déversement en cas de trop-plein et régulation des débits de fuite.
- Utilisation de revêtements perméables lorsque l'occupation des sols minéralisés n'est pas polluante (pistes cyclables, chemins).
- Circulation piéton/cycle sur revêtement poreux en stabilisé.
- Stationnement des véhicules légers sur pavés avec joints enherbés et/ou dalles alvéolées avec substrat engazonné et/ou tout autre technique limitant l'imperméabilité.

Le débit de fuite des eaux pluviales est limité à 1L/s/ha.

#### Éviter les contaminations dues à une pollution accidentelle

Les bassins sont isolés en cas de pollution accidentelle.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales et de traitement des eaux de ruissellement sont munis de systèmes d'obturation pouvant être déployés rapidement en cas de pollution accidentelle.

#### Tenir compte du système de drainage agricole existant

Des dispositions justifiées doivent être prises vis-à-vis du système de collecteurs et de drains en place, afin de ne pas former d'obstacles à l'écoulement des eaux dans les terrains et d'éviter l'inondation de certains secteurs.

## Économiser la ressource en eau potable

L'arrosage des espaces extérieurs peut utiliser les eaux pluviales récupérées de même que le nettoyage des voiries et autres espaces extérieurs.

Pour les constructions, des solutions hydro-économiques simples peuvent être mises en œuvre, par exemple :

- Réducteurs de pression si P>3 bars
- Pour les toilettes – volumes de réservoirs inférieurs à 6 litres et chasse à double commande ou interrompable.
- Pour les lavabos – robinets à fermeture temporisée, à détection de présence, mitigeur avec butée limiteuse de débit.
- Pour les douches – mitigeur avec butée limiteuse de débit.
- Création en pied de bâtiment de réservoirs d'eau pluviale connectés à des noues pour déversement en cas de trop-plein. L'eau ainsi récupérée peut être réutilisée pour l'arrosage ou l'entretien des espaces privés.
- Récupération d'eau pluviale pour les toilettes et le lavage des sols, en respectant les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008.

## Limiter les ruissellements

Des solutions pour limiter l'imperméabilisation et le ruissellement sont recherchées, par exemple :

- Toitures végétalisées
- Cheminements semi-poreux
- Végétalisation des espaces extérieurs

## Traiter les eaux de ruissellement

Le PLU demande que « tout industriel, artisan, commerçant, non soumis à la législation sur les Installations Classées Pour l'Environnement et/ou Code de l'Environnement, [s'équipe] d'un dispositif de traitement (type séparateur hydrocarbures...) des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité ».

## Les indicateurs et critères d'évaluation

Indicateur	Espace public	Espace privé	Critère / Seuil
Respect du débit de fuite de 1L/s/ha	X	X	Oui / Non
Matériaux semi-poreux pour les cheminements (stabilisé, sable tassé,...)	X	X	Oui / Non
Parkings engazonnés (parkings véhicules légers)		X	Oui / Non
Dispositifs de rétention et /ou de récupération intégrés aux bâtiments (toitures végétalisées, stockantes,...)		X	Présence / Absence
Conditions favorables à l'épuration naturelle des eaux dans le bassin de régulation avant rejet au ru	X		Présence / Absence
Solution(s) de substitution au drainage agricole actuel	X	X	Présence / Absence

## N°7. ÉNERGIE ET CLIMAT

*Engagement(s) de la charte EcoQuartier correspondant(s) : Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits-courts ; Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques ; Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération.*

### Les données qualitatives

En terme d'énergie, la ZAC de la Mare aux Loups présente :

- Un potentiel géothermique du meilleur aquifère fort au droit du site.
- Dans le Schéma Régional Éolien, une situation en zone favorable à l'éolien à contraintes fortes.
- Une proximité avec le PNR du Gâtinais Français qui souhaite développer une filière biomasse locale.
- Un ensoleillement moyen de 1 693 h/an (moyenne nationale : 1 800 h/an). Le bois à l'ouest du site constitue le seul masque solaire de la ZAC.
- Un réseau de gaz présent en bordure est, le long de la rue de Strasbourg, au sein du trottoir longeant la voie.
- Une desserte par des réseaux HTA et plusieurs postes de transformation publics autour. A partir de ces postes sont alimentés en basse tension (BT) les bâtiments et les lotissements d'habitation qui jouxtent la ZAC. Un réseau aérien de 20 000 Volts traverse la ZAC d'est en ouest dans sa partie nord.

Les principales sources de gaz à effet de serre dans la commune sont le résidentiel/tertiaire et le trafic routier.

### Les objectifs

#### Créer un éclairage de l'espace public économe en énergie

Un plan d'éclairage est établi sur base d'une identification des besoins en éclairage des différentes zones et en tenant compte de :

- La perception visuelle pour se déplacer en toute sécurité.
- La valorisation de l'environnement.
- La fonction des lieux.

L'éclairage nocturne respecte l'environnement pour ne pas constituer une gêne (éblouissement, effets négatifs sur la santé des usagers, sur la faune, ...).

Afin d'offrir une bonne qualité nocturne des espaces publics, les niveaux d'éclairement suivants sont respectés (lumière reçue par la surface) :

- 20 lux sur les trottoirs.
- 20 à 30 lux sur les chaussées.
- 20 lux minimum sur les pistes cyclables et les cheminements doux.
- 40 lux en éclairage horizontal moyen et 80 lux en éclairage vertical moyen sur les passages pour piétons.
- 20 lux minimum sur les espaces de détente et/ou de rassemblement, avec une uniformité moyenne d'éclairement de 40 % minimum. Des lampes à rendu de couleurs élevé sont utilisées.

Un suréclairage, lequel peut donner un faux sentiment de sécurité, est à éviter car coûteux et inutile.

Une source lumineuse économe et adaptée au besoin est utilisée. Les prescriptions techniques de la commune sont à respecter.

Des systèmes de gestion agissent sur la durée d'allumage et la quantité de lumière nécessaire, par exemple :

- Un dispositif de contrôle temporel, basé sur des interrupteurs crépusculaires mesurant la quantité de lumière environnante, permet d'optimiser les durées d'allumage.
- Un dispositif de contrôle quantitatif avec variation de la puissance des lampes pour adapter le niveau d'éclairage au besoin.

La sectorisation de l'éclairage est prévue pour l'adapter aux différentes activités.

### Limitier le niveau de consommation en énergie primaire des constructions

La maîtrise des consommations énergétiques des constructions de la ZAC est une préoccupation importante de la Maîtrise d'Ouvrage. Les niveaux de performance attendus vont au-delà de la réglementation thermique en vigueur.

Les niveaux de performance visés pour les bâtiments soumis à la RT2012 sont les suivants :

Besoin bioclimatique conventionnel en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel :	<b>Bbio ≤ Bbio max – 10 %</b>
Consommation conventionnelle d'énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel et les auxiliaires :	<b>Cep ≤ Cep max – 10 %</b>

Ces objectifs sont équivalents au futur label Haute Performance Énergétique (HPE) de la RT2012.

Pour atteindre les objectifs fixés, les efforts sont fait sur différentes thématiques détaillées ci-après :

- Conception architecturale et travail sur l'enveloppe des bâtiments.
- Recours aux énergies renouvelables.
- Éclairage économe en énergie.
- Équipements de chauffage et de ventilation performants.
- Suivi des consommations et des émissions.

Les bâtiments non soumis à la RT2012 (bâtiments dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12°C par exemple) doivent justifier d'un effort sur les postes suivants :

- Recours aux énergies renouvelables.
- Éclairage économe en énergie.
- Suivi des consommations et des émissions.

### *Développer des constructions peu énergivores par un travail sur la conception architecturale et sur l'enveloppe des bâtiments*

Les concepteurs prennent des dispositions pour améliorer l'aptitude de l'enveloppe à limiter les déperditions et pour améliorer l'aptitude des bâtiments à réduire les besoins énergétiques en été comme en hiver.

Par exemple pour limiter les besoins de chauffage :

- Travail sur la compacité du bâti.
- Travail sur la masse thermique : suffisante pour stocker passivement l'énergie solaire entrante.
- Traitement systématique des ponts thermiques : isolation par l'extérieur de préférence.
- Bon niveau d'isolation, surtout pour les vitrages.
- Travail sur l'étanchéité à l'air du bâtiment et le niveau d'étanchéité des ouvrants.
- Dimensionnement et orientation des parties vitrées de façon à profiter des apports solaires et limiter les déperditions.
- Protection contre les vents froids.
- Solutions architecturales pour récupérer les apports internes.
- Solutions passives de préchauffage de l'air neuf.

Les dispositifs passifs évitant le recours à la climatisation sont privilégiés (sauf éventuelle exigence liée à un process industriel) :

- Inertie thermique adaptée aux usages.
- Protections solaires mobiles préservant les apports solaires en hiver.
- Ventilation naturelle (multi-orientation des ouvrants pour un bon balayage, motorisation des ouvrants pour une ventilation nocturne programmée, effet de cheminée...).
- Travail sur les matériaux (revêtements clairs pour la réflexion du rayonnement solaire direct, végétalisation pour l'évapotranspiration...).

### *Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables*

Les futures constructions de la ZAC de la Mare aux Loups doivent faire l'objet d'une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie, à l'exception des « bâtiments à usage artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement »<sup>1</sup>.

Conformément à l'article R111-22 du code de la construction et de l'habitation, modifié par le décret n°2013-979 du 30 octobre 2013, cette étude examine entre autres le recours aux énergies renouvelables.

Le site bénéficie de potentiels en énergies renouvelables :

- Potentiel fort pour la géothermie sur nappe.
- Ensoleillement francilien compatible avec l'énergie solaire, le solaire photovoltaïque étant à privilégier pour un usage d'activités.
- PNR du Gâtinais Français qui souhaite développer une filière biomasse locale.
- Zone favorable à l'éolien à contraintes fortes (Schéma Régional Éolien).

Le recours aux énergies renouvelables contribue à la maîtrise des consommations énergétiques, diminue l'empreinte écologique des bâtiments, réduit les coûts d'exploitation pour l'utilisateur.

En cas de production électrique via une énergie renouvelable (photovoltaïque par exemple), un système d'autoconsommation peut être développé.

### *Privilégier un système d'éclairage économe en énergie*

La consommation électrique de l'éclairage artificiel est directement liée à la conception du bâtiment et à son accès à la lumière naturelle.

La conception du bâti favorise l'accès à la lumière naturelle dans toutes les pièces à occupation prolongée et garantit une autonomie en lumière naturelle satisfaisante. Les dispositions à prendre sont multiples :

- L'utilisation de couleurs claires pour les revêtements intérieurs afin de favoriser l'éclairage naturel.
- L'implantation régulière et homogène des vitrages pour favoriser une bonne uniformité d'éclairage naturel.
- Les vitrages en partie haute des façades, bien adaptés aux bâtiments de logistique ou industriels.
- Les puits de lumière, l'éclairage zénithal, les skydômes, les étagères à lumière...

Les équipements d'éclairage artificiel doivent également être sélectionnés et gérés avec soin :

- Éclairage artificiel à basse consommation. Lampes à haute efficacité lumineuse ( $\geq 80$  lumens / W).
- Création de plusieurs zones d'éclairage dans les grandes pièces pour une plus grande modularité.
- Intensité modulable (dimmable) pour s'adapter à des usages variés dans une même pièce.
- LED privilégiées dans les pièces de passage (circulations, sanitaires...).
- Détecteurs de mouvement et/ou minuteurs dans les locaux de passage.

<sup>1</sup> article R111-22 du code de la construction et de l'habitation

### *Proposer des équipements performants*

En cohérence avec les contraintes du projet et les activités spécifiques des bâtiments implantés, les équipements choisis sont performants et adaptés aux usages des constructions, avec une attention particulière apportée aux postes suivants :

- Production de chauffage et d'ECS.
- Système de ventilation.
- Réseaux et organes de distribution.
- Systèmes de régulation.

Dans tous les cas, il est important d'être attentif au zonage thermique du bâtiment et à l'implantation des équipements de production.

Des systèmes de production à l'échelle de plusieurs bâtiments peuvent être envisagés dans l'optique de mutualiser les ressources et d'optimiser la production d'énergie.

### *Assurer le suivi et la gestion des consommations*

Une programmation, un contrôle et une régulation des équipements sont attendus (minuteur, horloge, détection de présence, capteurs de température ou de CO<sub>2</sub>, sondes de lumière du jour...).

Des comptages sont installés conformément à la RT2012 (chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage, prises de courant).

Suivant les attentes des utilisateurs en exploitation, les solutions de suivi et d'archivage des données sont adaptées.

## Les indicateurs et critères d'évaluation

Indicateur	Espace public	Espace privé	Critère / Seuil
Systèmes de régulation de l'éclairage de l'espace public (horloge, gradation, sondes,...)	X		Présence / Absence
Type d'éclairage adapté aux usages	X	X	Oui / Non
Bbio		X	≤ Bbio max - 10 %
Cep		X	≤ Cep max - 10 %
Dispositions passives pour le confort d'hiver et d'été		X	Présence / Absence
Recours aux énergies renouvelables et production		X	Oui / Non

## N°8. MATÉRIAUX ET ÉQUIPEMENTS

*Engagement(s) de la charte EcoQuartier correspondant(s) : Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits-courts.*

### Les données qualitatives

La région Île-de-France, très consommatrice en matériaux et produits de construction, fait appel à des importations principalement interrégionales.

La principale production francilienne est la production de granulats (11 millions de tonnes par an<sup>2</sup>).

Il n'existe pas de site de production d'isolants en Île-de-France (laines minérales, laine de bois, ouate de cellulose...).

La filière bois, principalement du feuillu, est en expansion. La ZAC de la Mare aux Loups se situe dans le PNR du Gâtinais Français qui encourage cette filière.

L'Île-de-France dispose également de bioressources : paille, principalement en Seine-et-Marne, ouate de cellulose, pour laquelle la petite couronne présente a priori un gisement important de papier. Le chanvre, le lin et le miscanthus représentent des surfaces inférieures à 1 000 ha<sup>3</sup>.

### Les objectifs

#### **Recourir à des matériaux recyclés, recyclables et/ou issus de ressources renouvelables dans les espaces extérieurs privés**

L'utilisation de matériaux recyclés, recyclables et/ou issus de ressources renouvelables est privilégiée en adéquation avec le type d'aménagement réalisé.

2 ARENE, 2013

3 ARENE, 2013

Les matériaux suivants sont retenus pour l'aménagement des espaces extérieurs privés :

- Matériaux issus de la valorisation de déblais de chantier pour les remblais et les fondations de trottoirs.
- Enrobé à base de liant végétal non polluant sans bitume pour les voiries (la mise en œuvre à basse température de ce matériau est économe en énergie et limite les émissions de fumée).
- Sols stabilisés de type mélange d'agrégat local et de liant écologique composé à partir de déchets de verre, pour les liaisons piétonnes.
- Chemins, allées, places de stationnement traités par un revêtement issu d'un procédé de valorisation des sols naturels existants par traitement en place des matériaux.

En amont des aménagements, nous conseillons de réaliser une étude pour identifier des filières de production locales, comme la filière bois qui peut par exemple être utilisée pour le mobilier urbain.

#### **Favoriser la réutilisation sur site des terres végétales et inertes**

Afin de limiter l'apport de remblais et les transports de matériaux, la réutilisation des terres végétales et inertes excavées est privilégiée à condition qu'elles ne soient pas impactées par des pollutions ou par la présence d'espèces invasives (analyse en phase chantier).

Il est important de rappeler que la première épaisseur de sol, constituée de terre végétale, est le siège d'écosystèmes importants entre matière minérale, matière organique, micro- et petits organismes vivants, et conditionne le bon développement des milieux terrestres aériens. Les échanges entre le sol et l'atmosphère sont alors déterminants.

Le stockage de la terre végétale décapée est réalisé sur site dans des merlons ne devant pas dépasser 2 m de hauteur.

## Prendre en compte l'environnement dans le choix des matériaux de construction

Le choix des matériaux et produits de construction est fait sur la base de plusieurs critères : durabilité, facilité d'entretien, matériaux respectueux de l'environnement et sains pour le confort des occupants, en prenant en compte leurs qualités intrinsèques et leur processus de fabrication (notamment l'énergie grise).

Des comparatifs sont demandés sur plusieurs catégories de produits (isolants, menuiseries, revêtements intérieurs) prenant en compte les impacts environnementaux et les critères techniques et économiques.

L'utilisation de matériaux à base de matières recyclés, recyclables et/ou renouvelables est recherchée pour :

- Le Gros Œuvre : Structure, Charpente...
- Le Second Œuvre : Toiture, Cloisons, Façades, Isolants thermiques, Menuiseries extérieures, Revêtements intérieurs...

Afin d'estimer la contribution des matériaux et équipements aux impacts environnementaux et sanitaires de l'ouvrage, les FDES (fiche de déclaration environnementale et sanitaire) et PEP (profil environnemental produit) sont demandés systématiquement.

### *Privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés dans les constructions*

L'utilisation de bois dans la construction est favorisée.

Exigences des référentiels de certification pour le volume de bois minimal à mettre en œuvre dans la construction		
HQE TERTIARE 2013 – Niveau BASE	Bâtiment à usage industriel, de stockage	5 dm <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> SP
HQE TERTIARE 2013 – Niveau BASE	Bâtiment de bureaux ou à usage artisanal	10 dm <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> SP
HQE TERTIARE 2013 – TRES PERFORMANT	Tous bâtiments	30 dm <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> SP

On vise le respect a minima du niveau base décrit ci-dessus.

La recherche d'une filière bois locale est une priorité. Les bois mis en œuvre sont :

- Dotés d'un label garantissant le renouvellement de la ressource (FSC, PEFC ou équivalent) et certifiant qu'ils proviennent d'une exploitation durablement gérée.
- D'essence européenne.
- D'essence naturellement durable sans traitement préventif pour la classe de risque concernée.
- A défaut traités par un produit certifié CTB P+ adapté à la classe de risque.
- Dans tous les cas exempts de créosote, PCP, CCA.

L'utilisation d'autres matériaux biosourcés est également privilégiée, d'autant que les filières franciliennes se développent : chanvre, lin, paille, ouate de cellulose...

### *Choisir des matériaux sains pour la qualité de l'air intérieur*

Le choix des matériaux est réalisé en fonction de leur impact sur la santé, par la prise en compte de critères tels que les émissions de COV ou de formaldéhydes pour les matériaux en contact avec l'intérieur.

Un étiquetage COV A+ est demandé pour tous les revêtements intérieurs.

Les colles, peintures, vernis et lasures justifient d'une marque NF Environnement, Ange Bleu, Eco-Label européen ou de toute autre marque environnementale équivalente.

Les sols souples et textiles justifient d'un label Ange Bleu, Gut, Indoor Climate ou équivalent.

Les bois reconstitués et agglomérés de bois justifient du niveau E1 de la classification européenne des produits selon la norme NF EN 120 (émission en composés organiques volatils).

De manière générale, l'emploi du PVC dans la construction est évité. Les matériaux limitent la croissance fongique et bactérienne, pour les revêtements intérieurs (sol, mur, plafond), les isolants thermiques et les matériaux acoustiques.

## Les indicateurs et critères d'évaluation

Indicateur	Espace public	Espace privé	Critère / Seuil
Part des matériaux recyclés dans les espaces extérieurs		X	≥ 30 %
Part des matériaux recyclables dans les espaces extérieurs		X	≥ 50 %
Proportions déblais / remblais	X	X	Proche de l'équilibre
Réutilisation sur site des terres valorisables	X	X	≥ 75 % des terres valorisables réutilisées sur place
Utilisation de matériaux biosourcés (y compris bois)		X	Oui / Non

## N°10. ÉCOSYSTÈMES ET BIODIVERSITÉ

*Engagement(s) de la charte EcoQuartier correspondant(s) : Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels.*

### Les données qualitatives

La commune de Saint-Fargeau-Ponthierry est intégrée à la ceinture verte régionale.

Le SRCE identifie le site en limite d'un secteur de concentration de mares et mouillères à préserver, et le fossé en limite de la ZAC comme un cours d'eau intermittent fonctionnel à préserver et à restaurer.

Les grands ensembles boisés d'Auvernaux et de Seine-Port représentent les noyaux de biodiversité les plus proches. La Seine constitue une continuité écologique d'intérêt national, et la ZAC est entourée de continuités locales ou régionales constituées par les boisements épars et la végétation associée à l'autoroute A6.

Le fossé et la mare temporaire à l'ouest du site participent à la trame bleue locale constituée de mares agricoles. Dans l'environnement de la ZAC, la trame herbacée se compose essentiellement d'un réseau de bandes herbeuses qui interviennent en bordure de route et en limite de parcelles agricoles. La trame arborée est assez peu dense et se compose de bosquets et d'arbres isolés. Le bois des Carrières est un Espace Boisé Classé (EBC) au PLU.

En dehors de l'EBC, le site ne fait l'objet d'aucune protection ou inventaire particuliers.

Aucun habitat à enjeu n'a été identifié. Une espèce végétale « assez rare » en Île-de-France (Mélilot officinal) et une espèce exotique envahissante constituant un enjeu majeur (Renouée du Japon) sont présentes.

Une espèce d'orthoptère est protégée régionalement à l'échelle de l'individu (Grillon d'Italie), deux sont déterminantes de ZNIEFF (Decticelle bariolée et Criquet marginé), et aucune n'est menacée au niveau régional.

Aucune espèce de mammifère à enjeu n'a été contactée.

34 espèces d'oiseaux ont été contactées, dont 23 protégées au niveau

national. Deux espèces sont quasi-menacées sur la liste rouge nationale (Bruant jaune et Fauvette grisette), et une seule sur la liste régionale (Bruant jaune).

### Les objectifs

#### Favoriser la biodiversité

Le boisement présent sur le terrain, zoné au PLU comme Espace Boisé Classé est conservé.

Il appartient à un réseau local de milieux naturels (boisements, mares, ...), entre lesquels les connexions doivent être assurées. Un corridor écologique est aménagé entre ce boisement et celui situé en limite sud du site, sous forme d'une haie bocagère, d'arbres avec strate herbacée, d'une lisière étagée, etc.

Dans le boisement, quelques chablis sont conservés comme supports de biodiversité.

Une lisière étagée est reconstituée sur la périphérie en tenant compte des objectifs de biodiversité et de paysage suivants :

- Structure irrégulière avec ourlet herbeux important (non fauché ou tardivement), cordon arbustif et manteau arboré ainsi que des espaces dégagés alternant avec des espaces envahis ou boisés (voir liste indicative d'espèces ci-dessous).
- Suffisamment larges (l'idéal étant d'au moins 20 à 30 m).

<u>Ourlet herbeux : Graminées</u>	
<i>Festuca rubra</i>	Fétuque rouge
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Fromental
<i>Trisetum flavescens</i>	Avoine dorée
<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle aggloméré
<i>Phleum pratense</i>	Fléole des prés
<u>Ourlet herbeux : Dicotylédones</u>	
<i>Trifolium repens</i>	Trèfle rampant
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés
<i>Lotus corniculatus</i>	Lotier corniculé
<i>Medicago lupulina</i>	Luzerne lupuline
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Marguerite
<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille
<i>Knautia arvensis</i>	Knautie des prés
<u>Strate arbustive</u>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine à un style
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Ribes rubrum</i>	Groseillier rouge
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<u>Strate arborée</u>	
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre
* <i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage
<i>Populus tremula</i>	Tremble
* <i>Carpinus betulus</i>	Charme

Liste indicative d'espèces pour la création d'une lisière étagée  
 \*: espèces au potentiel allergisant moyen ne devant pas être  
 utilisées comme espèces dominantes

La restauration d'une mare associée au boisement est souhaitée.

## Maintenir les espèces à enjeu

Le chapitre précédent propose des mesures susceptibles d'éviter la disparition des espèces-cibles. A défaut de leur mise en œuvre, un dossier de demande de dérogation est à constituer préalablement au démarrage des travaux.

## Choisir des espèces adaptées à la localisation

Les espèces plantées sont d'origine locale et adaptées au type de milieu dans lequel elles s'insèrent (haie, bassin, noue, lisière, ...).

## Créer un bâti support de biodiversité

Un travail sur le bâti peut être initié pour créer des conditions favorables à la faune : aménagement des toitures ou de cavités pour les animaux cavernicoles, nichoirs.

Pour les toitures végétales, la diversité des espèces est privilégiée plutôt que des modèles monospécifiques à *Sedum* par exemple, tout en évitant l'introduction d'espèces invasives.

## Végétaliser les espaces extérieurs

Les pelouses à fauchage tardif sont préférées aux pelouses traditionnelles, pour des questions de coûts écologiques et économiques d'entretien.

Les clôtures sont prioritairement végétalisées sous forme de haies vives associant arbustes caducs et persistants, champêtres et plus horticoles, à floraison et fructification.

## Les indicateurs et critères d'évaluation

Indicateur	Espace public	Espace privé	Critère / Seuil
Maintien des espèces-cibles suivantes : Grillon d'Italie, Bruant jaune et Fauvette grisette	X	X	Oui / Non
Pérennisation des espaces verts publics dans les documents d'urbanisme (prochaine révision)	X	X	Oui / Non
Rotation des fauchages des espaces verts	X	X	Oui / Non
Fauchage tardif des espaces verts	X	X	Oui / Non
Gestion des espaces verts sans pesticides	X	X	Oui / Non

## N°13. ÉCONOMIE DU PROJET

*Engagement(s) de la charte EcoQuartier correspondant(s) : Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement.*

### Les données qualitatives

La finalité de l'opération de la ZAC de la Mare aux Loups est principalement économique. La faisabilité financière a été étudiée en amont du projet. C'est elle qui a conduit à revoir le découpage des parcelles assurant l'arrivée de GAZELEY – ToysRus.

### Les objectifs

#### Privilégier une approche en coût global

Les espaces verts créés font l'objet d'une gestion différenciée (fauchage tardif, maintien de zones non fauchées,...) qui diminue l'impact financier en terme d'entretien par le futur gestionnaire.

#### Assurer la faisabilité financière de l'opération

Comme précisé dans le traité de concession, Aménagement 77 transmet annuellement à la collectivité le Comptes Rendus d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de l'opération. Ce CRACL comprend un bilan prévisionnel qui témoigne du suivi financier de l'opération.

### Les indicateurs et critères d'évaluation

Indicateur	Espace public	Espace privé	Critère / Seuil
Mise en place d'une gestion différenciée (% de la surface fauchée, une seule fois par an)	X	X	Oui / Non
Viabilité financière de l'opération	X	X	Oui / Non

## N°14. FONCTIONNEMENT SOCIAL ET MIXITÉS

*Engagement(s) de la charte EcoQuartier correspondant(s) : Mettre en œuvre les conditions de la mixité (sociale et intergénérationnelle), du bien vivre ensemble et de la solidarité ; Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie ; Favoriser la mixité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances.*

### Les données qualitatives

Le projet GAZELEY – ToysRus prévoit l'implantation d'une zone logistique et de son siège social (bureaux). Le projet répond à l'objectif du PADD du PLU « Tendre vers un meilleur équilibre habitat / emplois ». L'espace boisé classé devient un espace public mis à la disposition des usagers de la ZAC et de la population de Saint-Fargeau-Ponthierry.

### Les objectifs

#### Diversifier les activités économiques de la ZAC

Le projet prévoit l'implantation de bureaux et de logistique. La taille des parcelles restantes privilégie l'implantation de bureaux et / ou d'artisanat de taille plus modeste (TPE, PME, PMI,...).

#### Améliorer l'équilibre habitat / emplois de Saint-Fargeau-Ponthierry

L'atteinte d'un meilleur équilibre habitat / emplois fait partie des objectifs du PADD du PLU de Saint-Fargeau-Ponthierry.

### Les indicateurs et critères d'évaluation

Indicateur	Espace public	Espace privé	Critère / Seuil
Programme d'entreprises diversifiées (bureaux, commerces, artisanat,...)		X	Oui / Non
Améliorer l'équilibre habitat / emplois de Saint-Fargeau-Ponthierry – Taux d'emploi		X	Croissance du taux d'emploi de la commune <sup>4</sup>

<sup>4</sup> Rapport entre le nombre d'emplois à Saint-Fargeau-Ponthierry et le nombre d'actifs résidant dans la commune.

## N°17. ATTRACTIVITÉ, DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET FILIÈRES LOCALES

*Engagement(s) de la charte EcoQuartier correspondant(s) : Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire.*

### Les données qualitatives

La commune dispose de deux zones d'activités :

- La zone des Bords de Seine : en particulier le site Leroy avec la domiciliation d'un peu moins de dix entreprises. La reconversion de ce site entraîne le transfert progressif de ces entreprises vers d'autres sites.
- Le Parc d'activités de l'Europe : créé dans le but de compenser la désindustrialisation de la commune, ce parc comprend aujourd'hui environ 500 emplois.

Saint-Fargeau-Ponthierry compte de nombreux services et commerces de proximité, situés notamment le long des axes majeurs (avenue de Fontainebleau et avenue Albert Beaufils) et dans le hameau de Saint-Fargeau.

Ces commerces et services sont concurrencés par les grands centres commerciaux environnants (Leclerc à Dammarie-les-Lys, Carrefour à Villiers-en-Bière et Lidl à Pringy).

### Les objectifs

#### Créer un pôle d'activités dans la continuité du Parc de l'Europe

A travers le projet de la ZAC de la Mare aux Loups, la commune a l'ambition d'au moins doubler le nombre d'emplois présents sur le parc d'activités de l'Europe et de participer à travers la taxe professionnelle remplacée par la Contribution Économique Territoriale (CET) à un tiers des recettes financières de la commune.

### Les indicateurs et critères d'évaluation

Indicateur	Espace public	Espace privé	Critère / Seuil
Nombre d'emplois		X	Dépassement de la moitié du nombre d'emplois présents sur la ZAC de l'Europe
Pérennité des emplois		X	Répartition CDI/CDD – Seuil à déterminer



## **Autres thèmes traités**

---

## N°1. TERRITOIRE ET CONTEXTE LOCAL

*Engagement(s) de la charte EcoQuartier correspondant(s) : Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire.*

### Les données qualitatives

Le site d'environ 20 ha est composé du bois des carrières (0,6 ha) et d'un ancien terrain agricole. Il jouxte la ZAC de l'Europe (parc d'entreprises d'activités) dans la continuité de laquelle s'inscrit le projet, ainsi que la RD 607 et des terrains agricoles. En limite nord-ouest, un fossé inondé relie le bois et la RD 607. Le site fait l'objet de dépôts sauvages.

Il n'existe actuellement aucune transition entre la ZAC de l'Europe et les terrains agricoles au nord.

Le SDRIF 2030 place la ZAC de la Mare aux loups à la « limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation au titre des secteurs de développement à proximité des gares ».

La commune de Saint-Fargeau-Ponthierry fait partie du PNR du Gâtinais Français. La commune de Saint-Fargeau-Ponthierry est un pôle urbain à conforter au nord du PNR.

La ZAC de la Mare aux loups est concernée par la zone AUD du Plan Local de l'Urbanisme. La zone AUD est une zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à usage d'activités.

### Les objectifs

#### Prendre en compte les contraintes et enjeux du territoire à toutes les étapes du projet

Les données liées au territoire et au contexte local sont prises en compte à toutes les étapes du processus du projet :

- Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact réalisée en novembre 2007 dans le cadre d'une création de ZAC.
- Une hiérarchisation des enjeux a été effectuée en 2008. Une

charte d'objectifs comprenant le profil environnemental recherché, la carte des objectifs, et des critères de qualité environnementale pour l'aménagement des espaces publics et pour les constructions a été élaborée en 2009. L'évaluation du schéma d'aménagement s'est faite sur base de cette charte.

- Une étude d'impact ICPE sur le projet d'implantation de Gazeley Logistics de 2013 intègre une étude faune/flore.
- Le diagnostic actualisé en 2014, présente l'état initial du site et de son environnement sous forme de 15 thèmes. La correspondance de ces 15 thèmes avec les 17 thèmes du référentiel HQE Aménagement est présentée en fin de diagnostic.

#### Respecter les prescriptions des documents de planification du territoire

Le projet prend en compte les objectifs du PADD et respecte le règlement du PLU de Saint-Fargeau-Ponthierry, la charte du PNR du Gâtinais Français ainsi que des autres documents d'urbanisme et de planification du territoire qui s'appliquent à la ZAC de la Mare aux Loups.

#### Les indicateurs et critères d'évaluation

Aucun indicateur n'est proposé pour ce thème.

## N°2. DENSITÉ

*Engagement(s) de la charte EcoQuartier correspondant(s) : Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain.*

### Les données qualitatives

L'urbanisation de la commune s'est effectuée de manière multipolaire. L'agglomération de Ponthierry constitue la zone d'urbanisation principale comprenant le centre-ville et les équipements structurants de la commune.

Cinq hameaux attachés à leur identité (Saint-Fargeau, Tilly, Jonville, Moulignon, Auxonnettes) se distinguent également sur le territoire. Il s'agit d'espaces résidentiels pour la plupart pavillonnaires organisés autour de centres de bourg ou de hameaux anciens et implantés le long de cours d'eau. Au nord de la commune, la Guiche et Villiers constituent des quartiers résidentiels pavillonnaires au cœur d'espaces boisés.

Le site n'est actuellement pas construit et jouxte la ZAC de l'Europe (zone d'activités).

### Les objectifs

#### Respecter les prescriptions du PLU

Les emprises bâties ne doivent pas dépasser 65% de la surface du terrain (PLU article AUD9).

La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas dépasser 16 m (PLU article AUD10).

#### Favoriser des formes urbaines compactes, économes en espace et en énergie

Le coefficient de compacité des bâtiments doit idéalement être inférieur à 0,8 (rapport entre la surface totale extérieure et le volume habitable).

### Les indicateurs et critères d'évaluation

Aucun indicateur n'est proposé pour ce thème.

## N°9. DÉCHETS

*Engagement(s) de la charte EcoQuartier correspondant(s) : Limiter la production de déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage.*

### Les données qualitatives

Les déchets sont collectés par la Communauté de Communes Seine-Ecole et traités par le SMITOM-Lombric.

Le tonnage des ordures ménagères enregistre une baisse depuis 2007. Les habitants trient davantage les emballages dont le tonnage augmente de manière régulière.

La grande majorité des déchets produits sur le territoire de la Communauté de Communes Seine-École sont détruits par incinération dans l'unité du SMITOM à Vaux-Le-Penil. Le reste des déchets alimente une unité de cogénération qui produit de l'électricité et alimente un réseau de chaleur situé à Melun. Les déchets verts sont compostés sur les plates-formes de Samoreau et de Cesson.

Des dépôts sauvages de déchets se trouvent dans l'emprise de la ZAC.

### Les objectifs/Cibles

#### Favoriser le tri, le recyclage et la valorisation des déchets

Sur l'espace public, les poubelles installées (au niveau des aires de stationnement, le long des circulations douces, ...) peuvent regrouper une poubelle pour déchets ménagers et une poubelle pour papiers, plastiques, emballages, en vue de leur recyclage.

Les déchets verts sont envoyés dans une unité de compostage (des plateformes de compostage existent par exemple à Vert-le-Grand (91), certifiée Ecolabel, à Réau et à Samoreau, ces deux dernières étant gérées par le SMITOM).

#### Prévoir des locaux de déchets et des équipements adaptés aux besoins et aux bâtiments

Les locaux de collecte des déchets doivent :

- Être ventilés.
- Avoir des parois imperméables et imputrescibles.
- Comporter un poste de lavage et d'évacuation des eaux usées.
- Permettre de stocker tous les bacs avec une réserve de stockage des déchets adaptée à la fréquence d'évacuation.

Pour le tertiaire, la surface des locaux déchets est calculée pour éliminer 6 litres de déchets par employé et par jour.

#### Concevoir un système de gestion des déchets de qualité

L'optimisation des dispositions architecturales est recherchée :

- Faciliter l'accès aux locaux et zones déchets.
- Faciliter la circulation à l'intérieur des locaux et zones déchets.
- Faciliter l'enlèvement.
- Inciter les usagers à faire des dépôts dans les emplacements d'apports volontaires.
- Assurer la cohérence entre les circuits d'apport des usagers et les circuits de collecte par le personnel d'entretien.
- Sécuriser les zones de circulation.
- Limiter les odeurs.

#### Les indicateurs et critères d'évaluation

Aucun indicateur n'est proposé pour ce thème.

## N°12. SANTÉ

*Engagement(s) de la charte EcoQuartier correspondant(s) : Assurer un cadre de vie sain et sûr.*

### Les données qualitatives

Les bases de données BASIAS et BASOL ne recensent aucun site concernant la ZAC.

La qualité de l'air a été globalement bonne sur le département en 2011. La proximité d'infrastructures routières importantes (A6, RD 607) peut entraîner des pollutions liées au trafic routier.

La RD 607 est classée en catégorie 2 pour son niveau acoustique.

La commune de Saint-Fargeau-Ponthierry se trouve dans un secteur où une pollution lumineuse importante est due à la proximité de villes comme Melun, Évry ou Fontainebleau.

### Les objectifs

#### Planter sans allergies

Les villes concentrent le plus de personnes souffrant d'allergies. Les espaces verts de la zone ne doivent pas constituer un élément aggravant mais au contraire des espaces de respiration.

Les espèces à faible potentiel allergisant peuvent être présentes sans restriction dans les haies de mélange ou les bosquets (il faut une importante concentration pour provoquer des allergies) :

- *Acer*, Erable
- *Castanea*, Chataignier
- *Fagus*, Hêtre
- *Juglans*, Noyer
- *Populus*, Peuplier
- *Salix*, Saule
- *Ulmus*, Orme
- *Tilia*, Tilleul

Les espèces au potentiel allergisant moyen ne doivent pas être utilisées comme espèces dominantes dans une haie ou un alignement :

- *Alnus*, Aulne
- *Carpinus*, Charme
- *Fraxinus*, Frêne
- *Juniperus*, Genévrier
- *Ligustrum*, Troène

Les espèces à fort potentiel allergisant doivent être très limitées :

- *Betula*, Bouleau
- *Quercus*, Chêne
- *Corylus*, Noisetier (le risque allergique en Ile-de-France est toutefois faible)
- *Platanus*, Platane (le risque allergique en Ile-de-France est toutefois faible)

### Créer des conditions d'hygiène spécifiques

Les concepteurs du bâti identifient les zones et locaux à conditions d'hygiène spécifiques (stockage des déchets, toilettes, cuisine, ...).

Des dispositions sont prises pour créer des conditions d'hygiène satisfaisantes (par exemple ventilation, mise en dépression, gestion des flux entrants et sortants, circulations intérieures, mise à disposition d'équipements et installations de nettoyage).

### Limitier les risques sanitaires ou de pollution accidentelle

Les locaux abritant des produits liquides polluants, dangereux et/ou inflammables (ex : ateliers, locaux déchets, locaux de stockage, ...) respectent les dispositions suivantes :

- Revêtements de sol étanches et incombustibles.
- Locaux avec système de rétention des eaux de lavage et des matières répandues accidentellement.
- Capacité de rétention égale à la plus grande des 2 valeurs suivantes :
  - 100% de la capacité du plus grand réservoir.
  - 50% de la capacité globale des réservoirs associés.
- Lorsque le stockage est constitué uniquement de récipients de

capacité unitaire inférieure ou égale à 250 L, volume de rétention minimale est égal à :

- 50% de la capacité totale pour les liquides inflammables sauf lubrifiants.
- 20% de la capacité des récipients dans tous les autres cas.
- Dans tous les cas, 800 L minimum, ou la capacité totale des récipients si celle-ci est inférieure à 800 L.
- Capacité de rétention étanche aux produits contenus, et résistante à leur action physique et/ou chimique.

## Les indicateurs et critères d'évaluation

Aucun indicateur n'est proposé pour ce thème.

## N°15. AMBIANCES ET ESPACES PUBLICS

*Engagement(s) de la charte EcoQuartier correspondant(s) : Mettre en œuvre les conditions de la mixité (sociale et intergénérationnelle), du bien-vivre ensemble et de la solidarité ; Assurer un cadre de vie sain et sûr ; Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie.*

### Les données qualitatives

La ZAC se trouve en entrée de ville, en lisière entre l'urbanisation existante (zone d'activités) et les espaces agricoles. La RD 607 est à l'origine de nuisances sonores.

Les vents dominants sont de direction sud-ouest /nord-est.

### Les objectifs

#### Protéger les bâtiments et les usagers des nuisances sonores

La RD607 est classée en catégorie 2 pour son niveau acoustique. (A titre d'information, pour des bâtiments d'habitation, absents du programme de la ZAC, cela implique l'isolation acoustique obligatoire des bâtiments dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie.)

L'A6, qui passe à environ 1 km du site, est quant à elle classée en catégorie 1.

Un travail sur le plan masse a étudié la possibilité d'utiliser certains bâtiments comme écran acoustique.

Les nuisances sonores engendrées par la circulation dans la ZAC sont réduites en favorisant les déplacements doux et en limitant la vitesse de circulation des véhicules.

#### Optimiser les dispositions architecturales pour protéger les usagers du bâtiment des nuisances acoustiques

Des dispositions justifiées sont prises pour isoler les bâtiments de la ZAC des nuisances sonores extérieures, et pour optimiser la disposition des locaux entre eux, par exemple :

- Limiter le positionnement des locaux très sensibles en contiguïté avec un local à activité bruyante.
- Regrouper les locaux sensibles.
- Favoriser la séparation des locaux sensibles par des parois lourdes ou des portes de distribution intermédiaires.
- Mettre en place des plots anti-vibratiles.

Les locaux sont disposés en tenant compte des nuisances extérieures (infrastructures de transport notamment), par exemple :

- Intégration des contraintes cartographiées dans l'étude d'impact.
- Dessin du plan masse en fonction.

#### Minimiser les nuisances de chantier

Les entreprises s'engagent à respecter la procédure EcoChantier établie par Aménagement 77 sur base des caractéristiques du site et du projet.

Les dispositions à prendre concernent au minimum :

- La gestion de la terre végétale.
- La gestion des déchets.
- La gestion de l'eau.
- La minimisation des nuisances sonores et visuelles.
- La gestion de la circulation.
- La minimisation des pollutions du sol, de l'air et de l'eau.
- La maîtrise des consommations des ressources (eau, énergie) et des matériaux.
- L'information et la communication aux riverains.

L'entreprise est tenue de rédiger un plan de gestion des déchets en amont du chantier, qui précise les dispositions à prendre pour :

- Réduire la production des déchets à la source.
- Valoriser les déchets.
- Assurer la traçabilité des déchets.

En première approximation, l'entreprise peut évaluer le gisement de déchets de chantier comme suit :

Ratio des gisements de déchets pour un projet de construction neuve	
Déchets inertes	10 t pour 1000 m <sup>2</sup> de SHOB
Déchets banals	20 t pour 1000 m <sup>2</sup> de SHOB
Déchets dangereux	50 kg pour 1000 m <sup>2</sup> de SHOB

Le plan de gestion des déchets présente notamment :

- Les filières locales de valorisation des déchets envisagées par nature de déchets.
- L'implantation des aires de tri et de stockage des matériaux et des déchets.
- La signalétique pressentie pour l'identification des bennes et poubelles.

Au moins 30% des déchets non réglementés générés par le chantier sont valorisés dans le cadre des filières locales existantes. La valorisation est obligatoire lorsque les filières existent dans un rayon de 30 km.

Il est demandé une traçabilité à 100% de l'élimination des déchets (réglementés et non réglementés) produits.

## Les indicateurs et critères d'évaluation

Aucun indicateur n'est proposé pour ce thème.

## N°16. INSERTION, FORMATION ET SENSIBILISATION

*Engagement(s) de la charte EcoQuartier correspondant(s) : Aucun.*

### Les données qualitatives

La commune et Aménagement 77 communiquent et sensibilisent autour de la thématique du développement durable, notamment au travers de l'Agenda 21 (commune) et d'un livret d'accueil des entreprises basé sur la démarche AEU de 2008 (Aménagement 77).

La maison de l'emploi de Melun-Val-de-Seine est une structure dédiée à l'insertion professionnelle des personnes en difficulté pouvant être mobilisées lors des chantiers à travers des clauses d'insertion.

### Les objectifs

#### Relayer l'information auprès des usagers

Afin de pérenniser la démarche environnementale décrite dans cette charte, les maîtres d'ouvrages de l'aménagement et de la construction s'engagent à remettre aux futurs usagers et gestionnaire un guide des gestes verts.

- Sensibilisation des futures acquéreurs aux points suivants :
  - Déplacements doux : inciter à l'adoption d'un Plan de Déplacements Entreprise.
  - Gestes écologiques des espaces verts : réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage, plantation d'espèces locales adaptées aux conditions du milieu.
  - Économies d'énergie.
  - Tri et valorisation des déchets.

### Les indicateurs et critères d'évaluation

Aucun indicateur n'est proposé pour ce thème.