

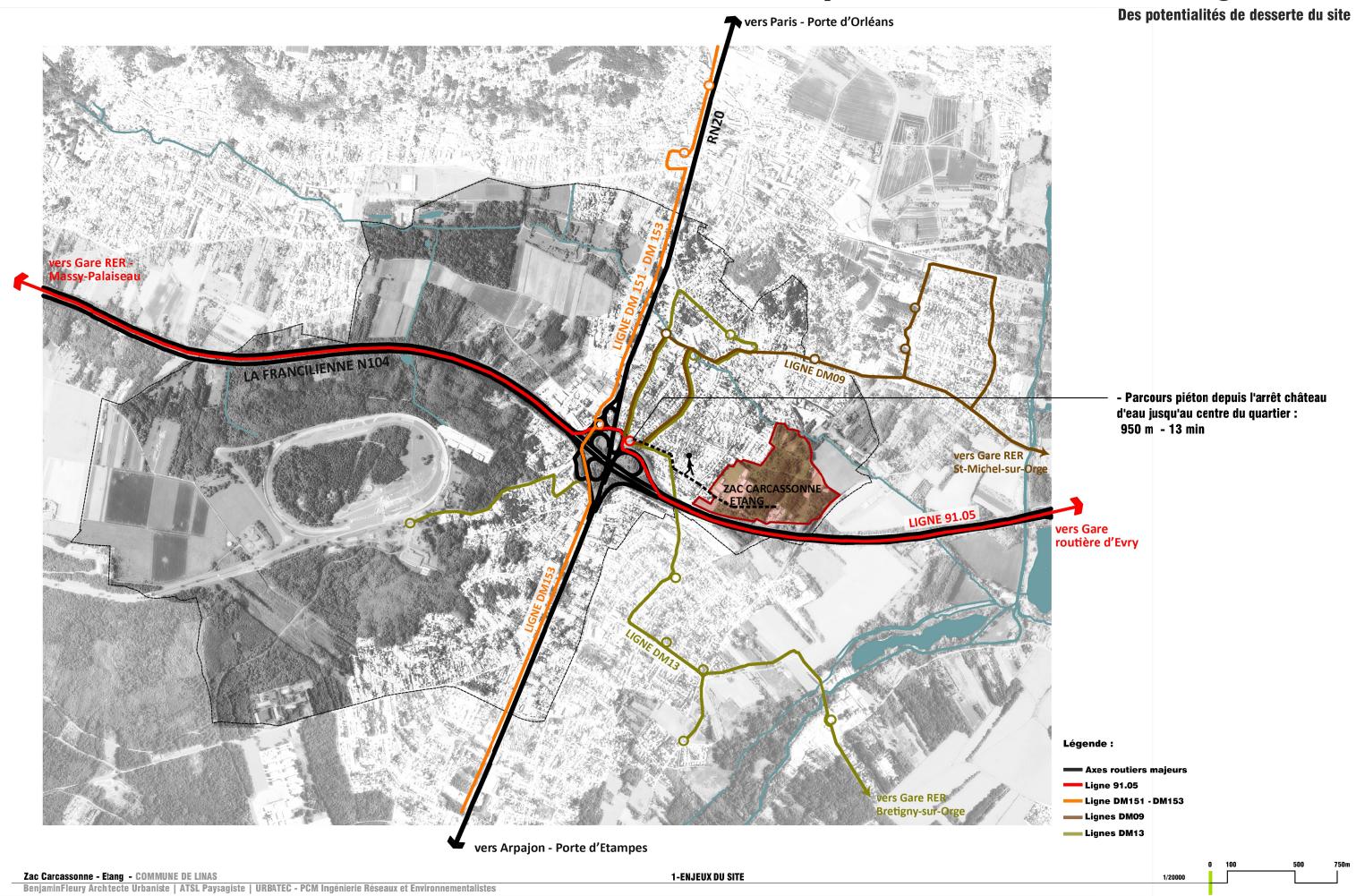
PRESENTATION DU PROJET

Société Publique Locale des Territoires de l'Essonne
Benjamin Fleury - Architecte Urbaniste
ATSL - Paysagiste
Urbatec - PCM Ingénierie - Réseaux et environnementalistes

SOMMAIRE

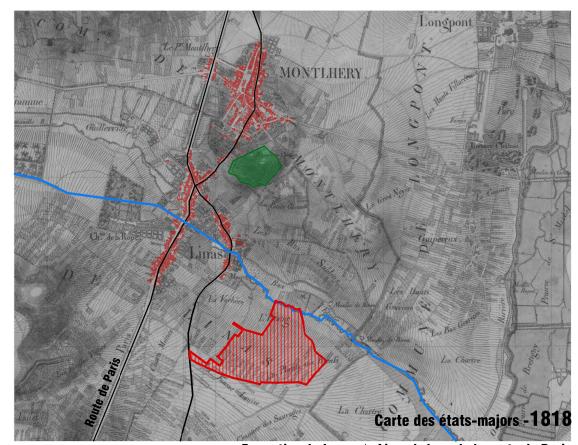
1-	Enjeux du site	
-	Le quartier Carcassonne Etang à Linas	4
-	Historique	
-	Equipements publics	
-	Mesures	7
-	Contraintes du site	8
-	Eléments structurants du site	9
2-	Le projet d'aménagement	
-	Trame viaire projetée	12
-	Emprises privées / Emprises publiques	16
-	Plan des ilots	17
-	Plan des ilots (Superposition avec l'existant)	18
-	Plan général à l'échelle de la ville	19
-	Plan général à l'échelle du projet	20
-	Axonométrie générale	21
-	Les ambiances de l'espace public	22
	. Le parc de la Sallemouille	23
	. Le merion : isoler l <u>es habitations du bruit</u>	25
	. Le square triangle	
	. Le mail enherbé	
	. Le mail minéral	28
	. Rue de l'Etang	
	. Les sentes piétonnes	
-	Stationnement public	
-	Gestion des eaux pluviales	32
3-	Habiter le nouveau quartier	
-	llot résidentiel mixte	
-	Références	35
-	Bilan des surfaces	36
4-	Bilan vis à vis du PLU	
	Pilan DI II	20
-	Bilan PLUPérimètre de ZAC	38 40
-	FGIMICUE UC ZAG	40

Le quartier Carcassonne Etang à Linas

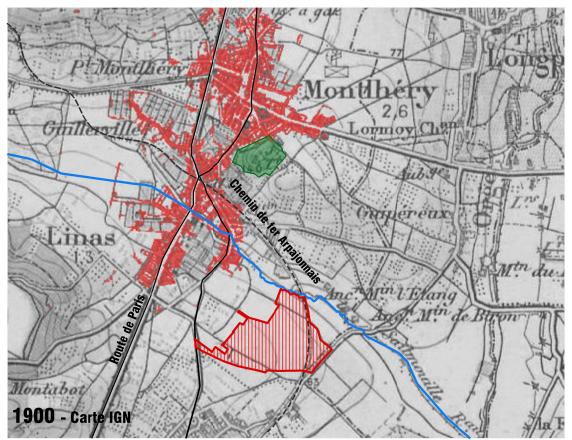


Historique

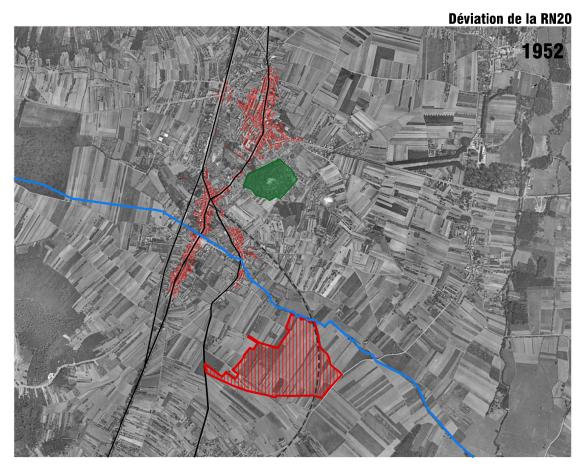
Un site marqué par les infrastructures ferroviaires puis routières

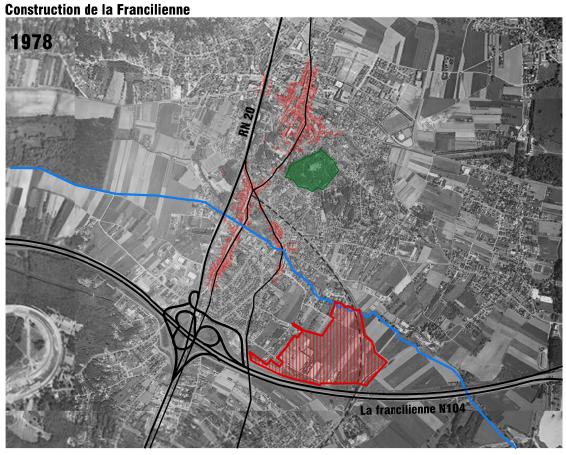


Formation du bourg de Linas le long de la route de Paris



Arrivée du chemin de fer de l'Arpajonnais





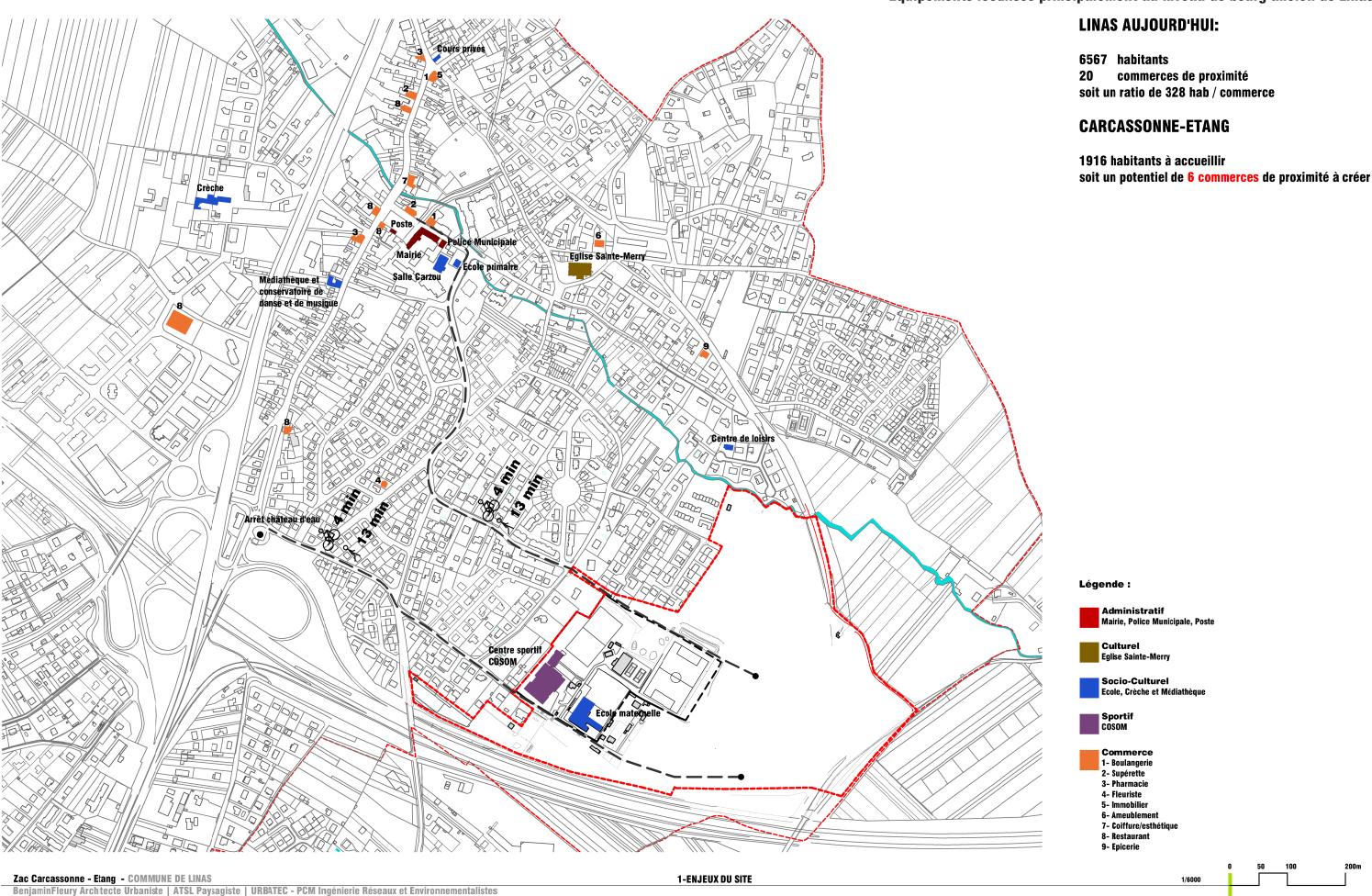


Zac Carcassonne - Etang - COMMUNE DE LINAS

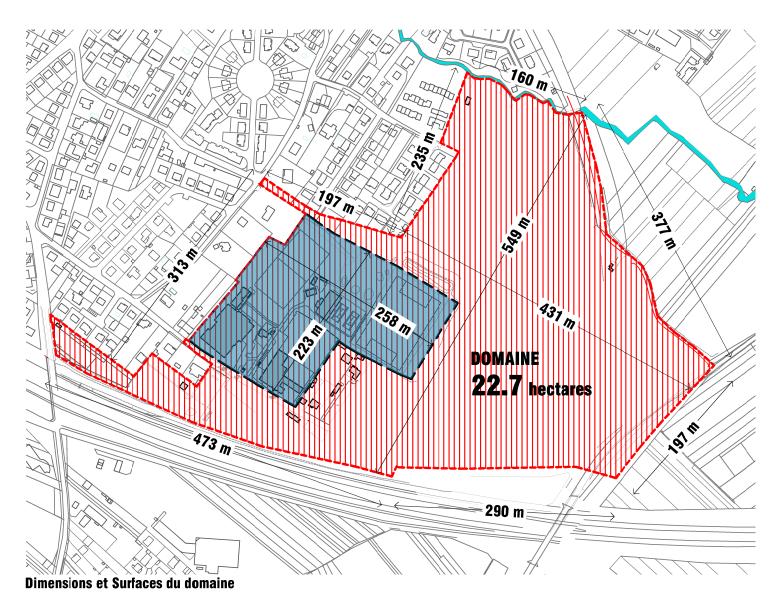
1-ENJEUX DU SITE

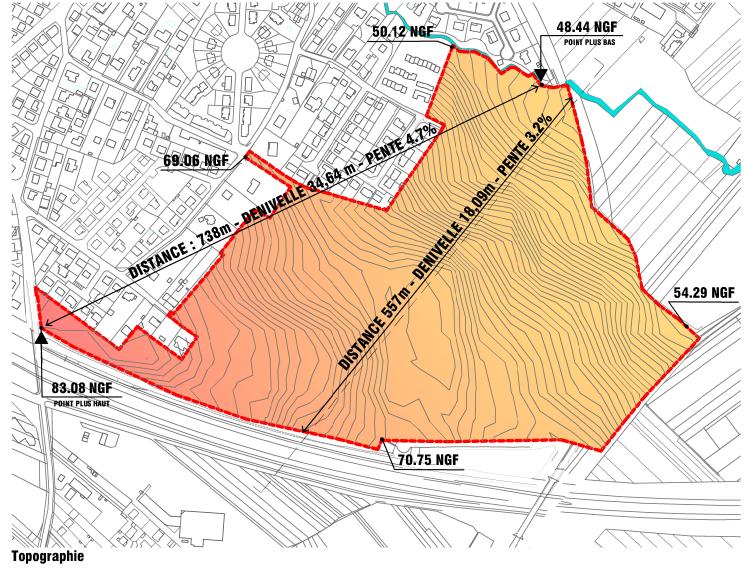
Equipements Publics

Equipements localisés principalement au niveau de bourg ancien de Linas



Mesures



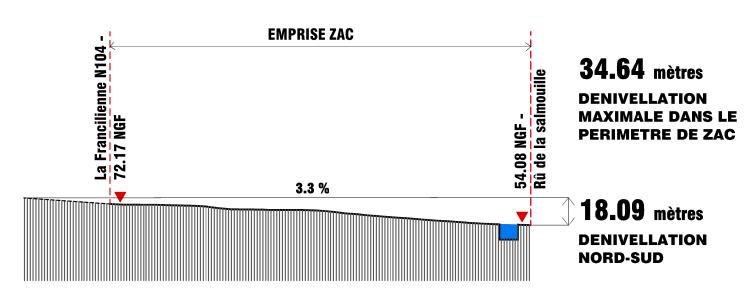


22,7 hectares **EMPRISE ZAC**

4,7 hectares **COMPLEXE SPORTIF ET SCOLAIRE**

431 mètres TRAVERSEE MAX. NORD - SUD

549 mètres TRAVERSEE MAX. **EST - OUEST**



1-ENJEUX DU SITE

Contraintes du site

Critères intangibles du projet

CREER UN PARC AU COEUR DE LA ZONE HUMIDE AFIN DE GERER LA RETENTION DES EAUX PLUVIALES

1- SOL ARGILEUX SANS INFILTRATION POSSIBLE



CONSERVER LE TRACE DE LA RUE DE CARCASSONNE ET PROPOSER UN PHASAGE AFIN DE DESSERVIR LES PARCELLES

2- CONSTRUCTIONS ILLEGALES ET OCCUPATIONS SANS TITRE



SE SERVIR DES VIDES CREES PAR LES SERVITUDES COMME **OPPORTUNITE DE REALISER UN MAIL STRUCTURANT**

3- CONTRAINTE DES RESEAUX



PROTEGER LES HABITANTS DU **BRUIT PAR LA CREATION D'UN MERLON ACOUSTIQUE**

1-ENJEUX DU SITE

4 NUISANCES SONORES

Critères intangibles du projet



Zac Carcassonne - Etang - COMMUNE DE LINAS



1- BOISEMENTS



2- LA SALLEMOUILLE



3- TRACE DE L'ANCIEN CHEMIN DE FER

CONSERVER LES BOISEMENTS EXISTANTS

- Au cœur de l'espace public
- Imposer des surfaces de conservation par îlot
- Promouvoir la construction en ossature bois

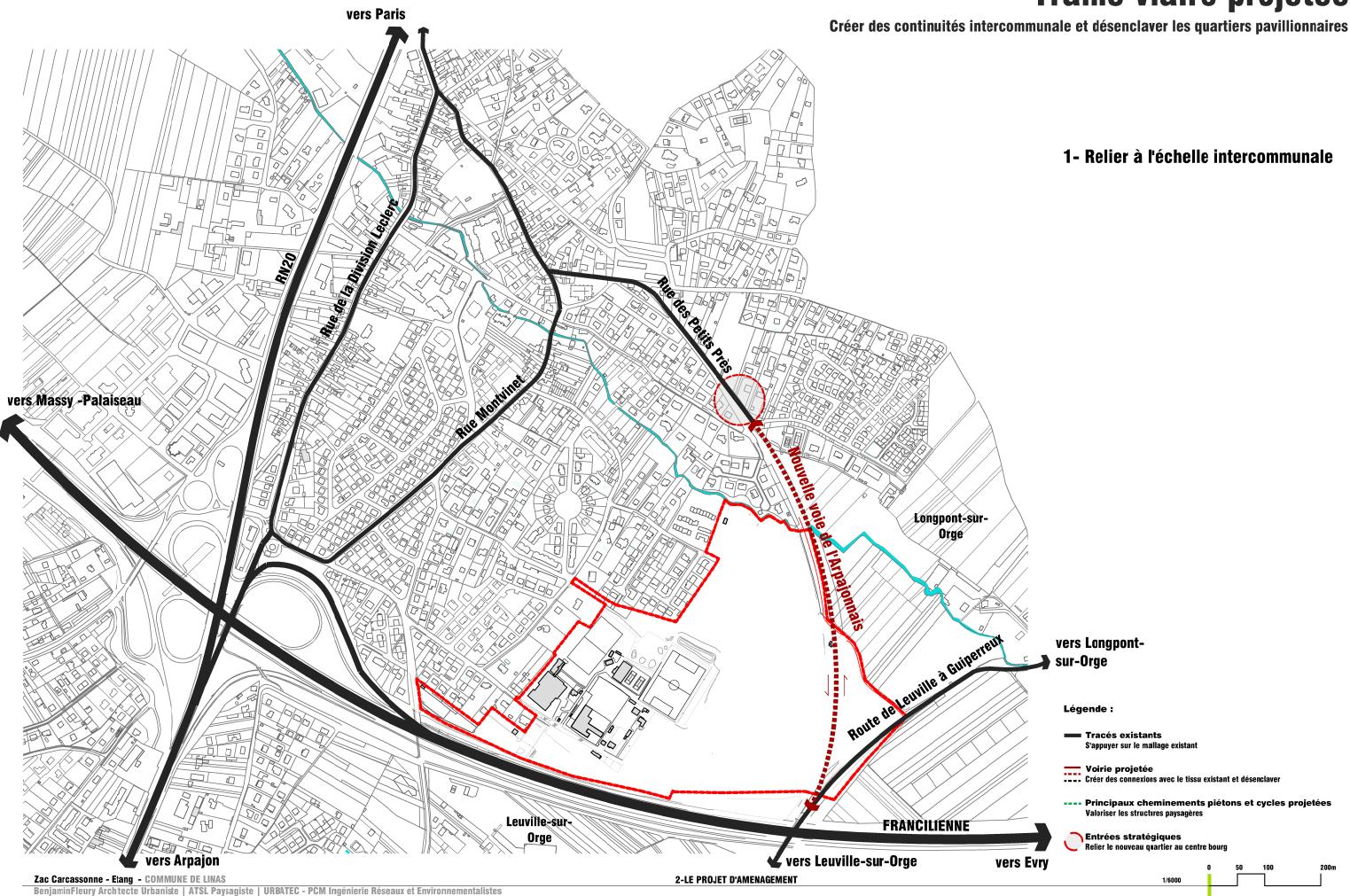
GERER LA RETENTION DES EAUX PLUVIALES EN SURFACE AVEC REJET DANS LA SALLEMOUILLE

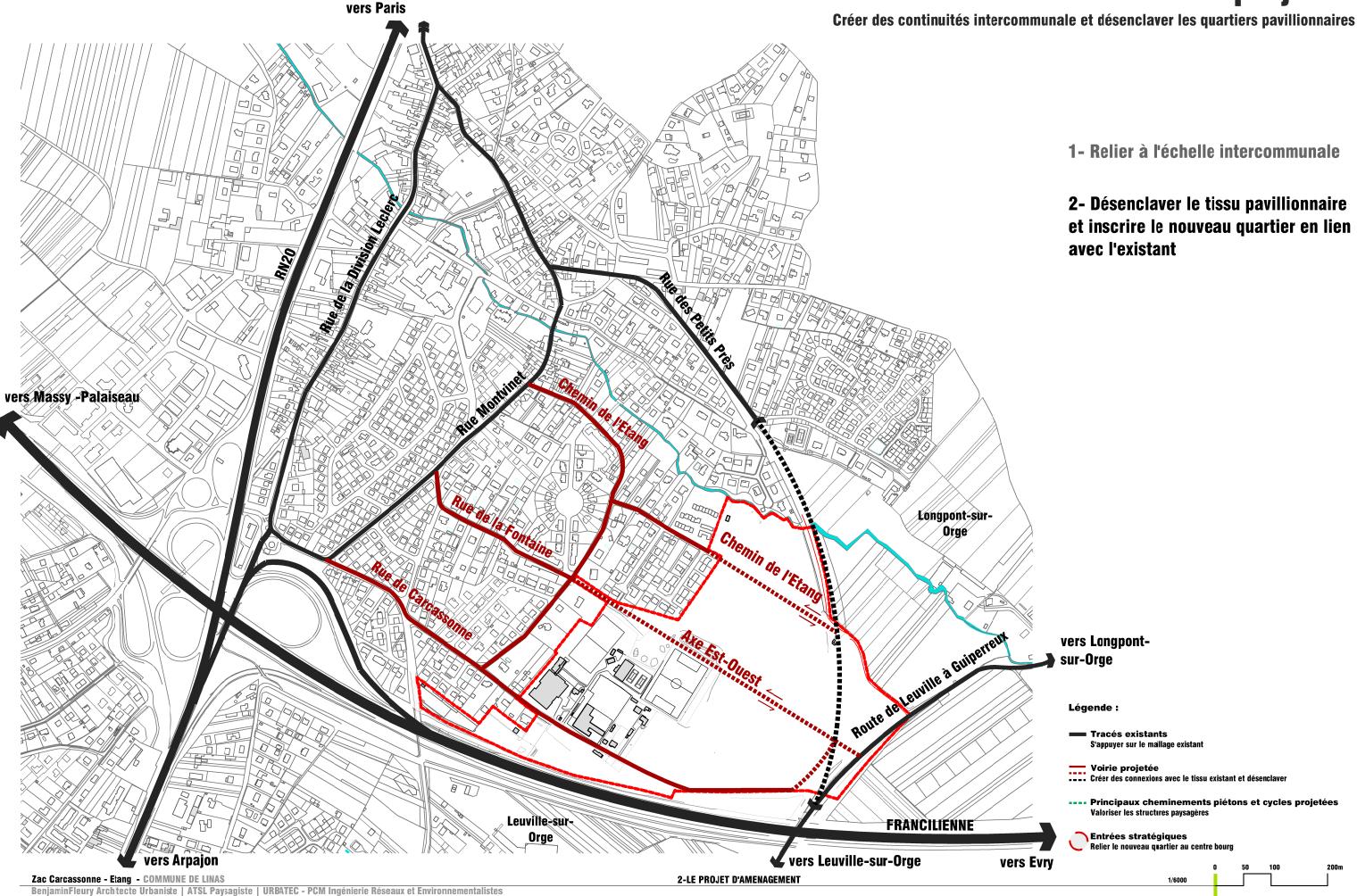
- Conception de noue de récupération, rétention et transfert (sans infiltration) vers la sallemouille
- Réalisation d'un parc inondable en bordure de la sallemouille avec création d'une zone humide pour le développement de la biodiversité

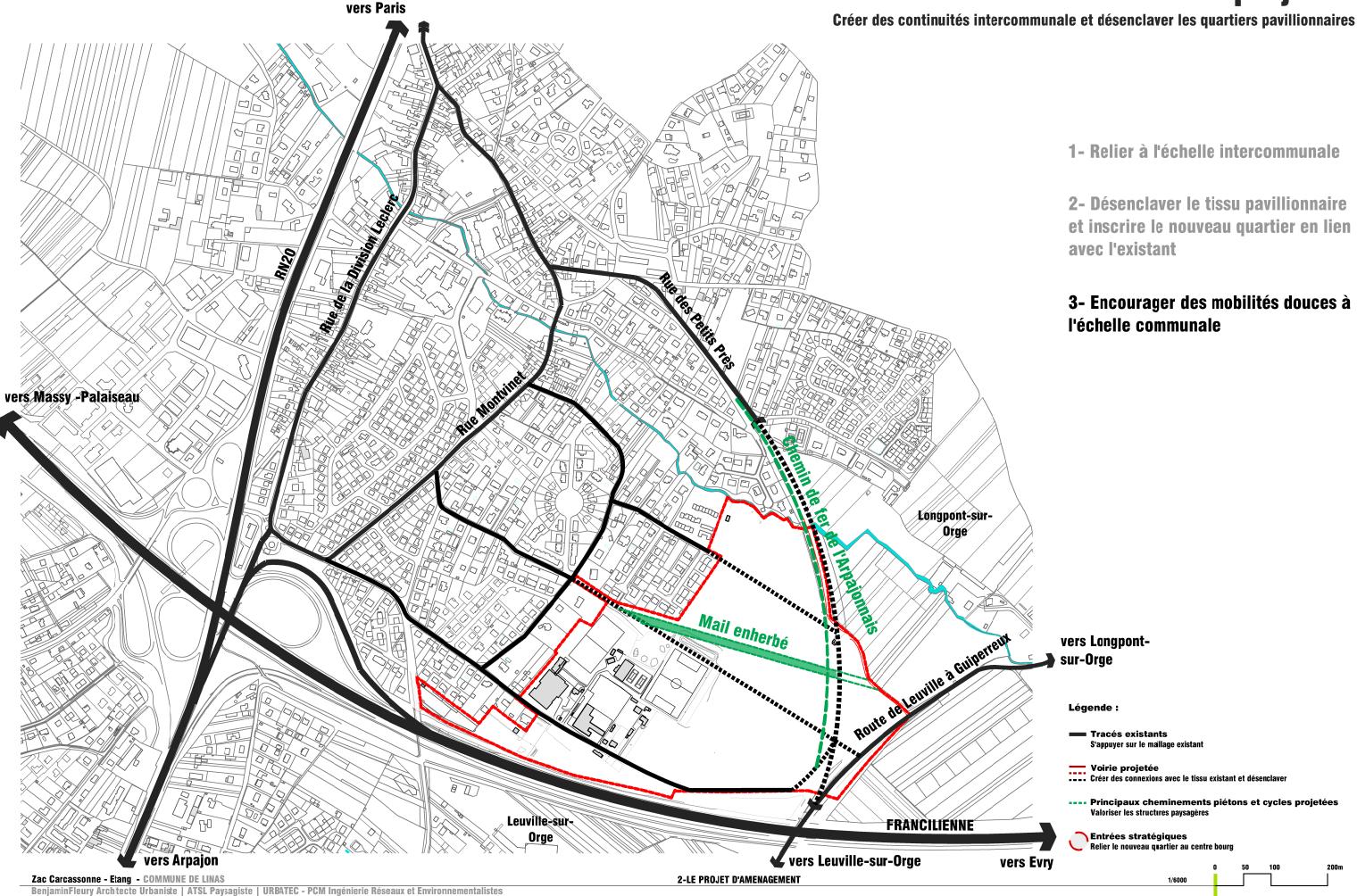
S'APPUYER SUR LES TRACES **EXISTANTS POUR COMPOSER LES DESSERTES DU QUARTIER**

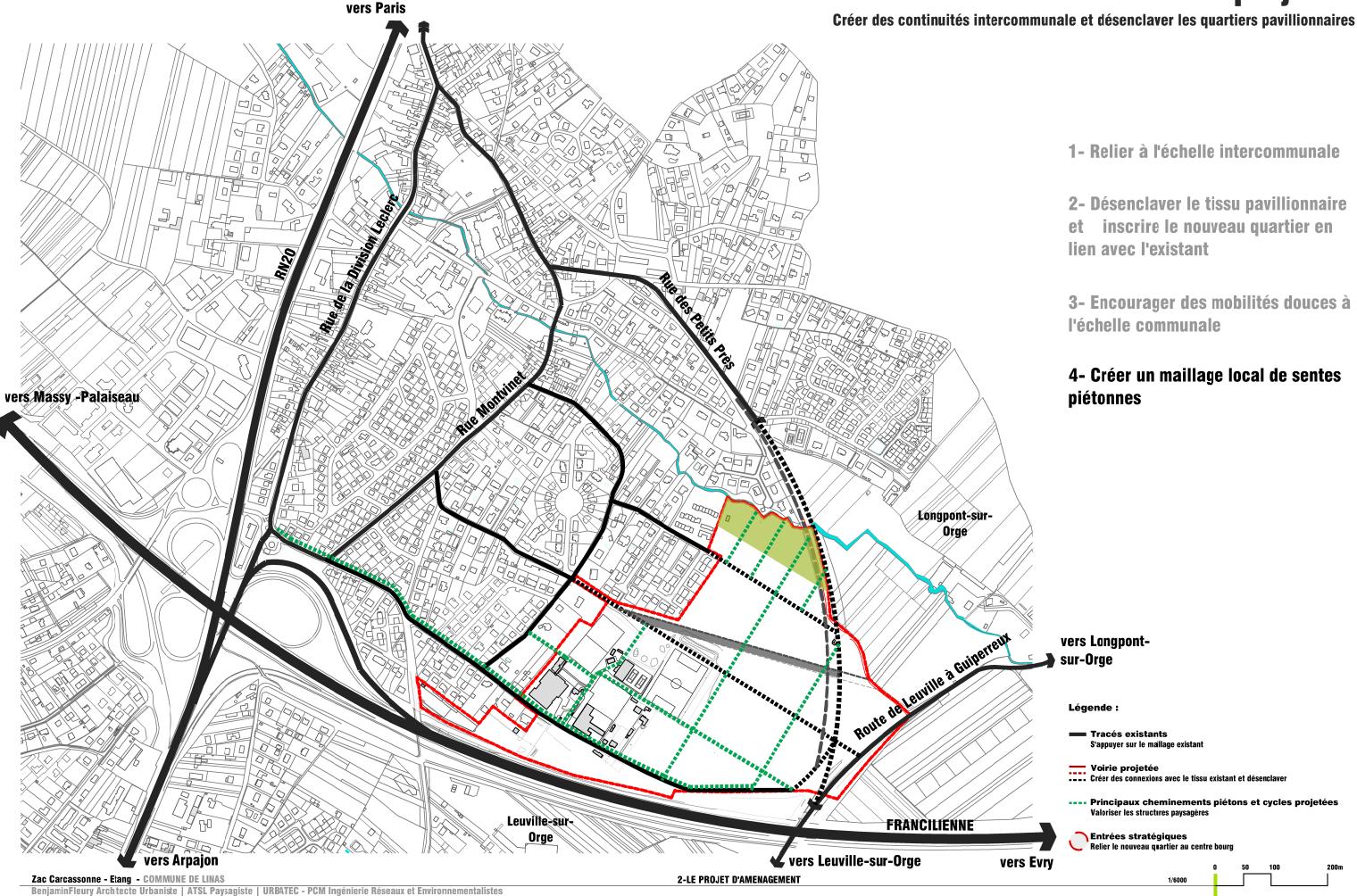
- 3.a Tracé de l'ancien chemin de fer
- 3.b Chemin de l'Etang
- 3.c Rue de la Fontaine
- 3.d Rue de Carcassonne

1-ENJEUX DU SITE BenjaminFleury Archtecte Urbaniste | ATSL Paysagiste | URBATEC - PCM Ingénierie Réseaux et Environnementalistes

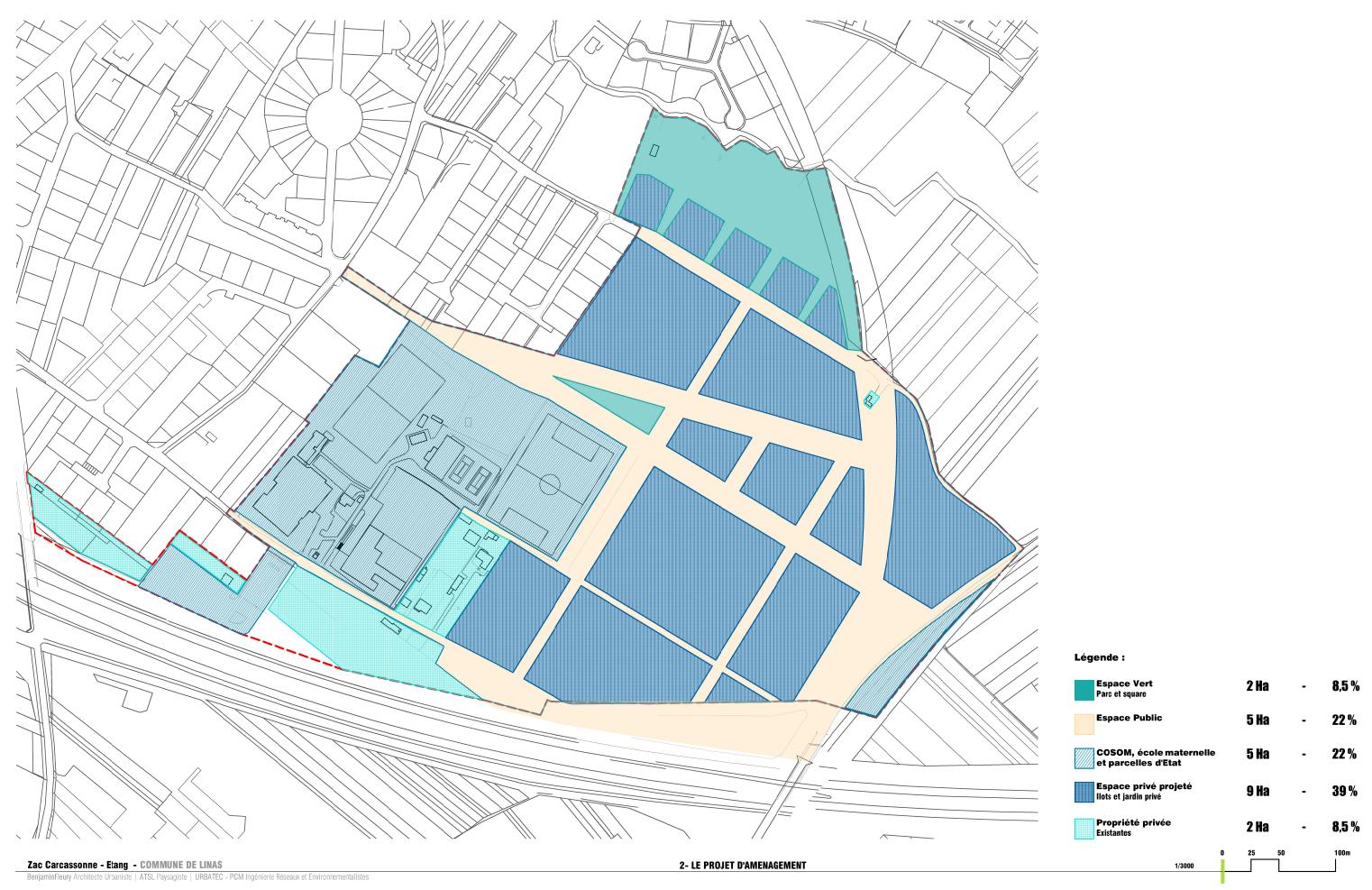




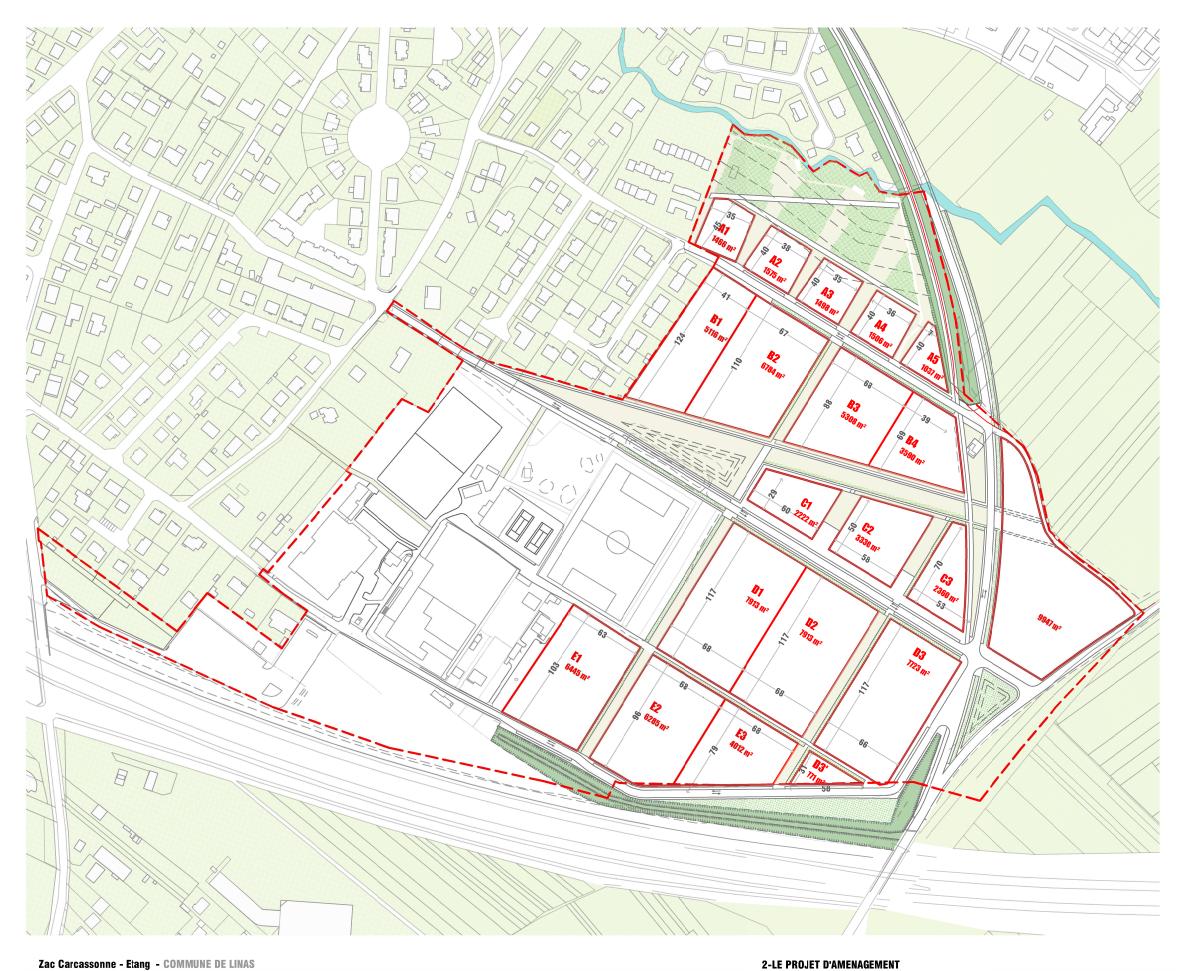




Emprises privées / Emprises publiques

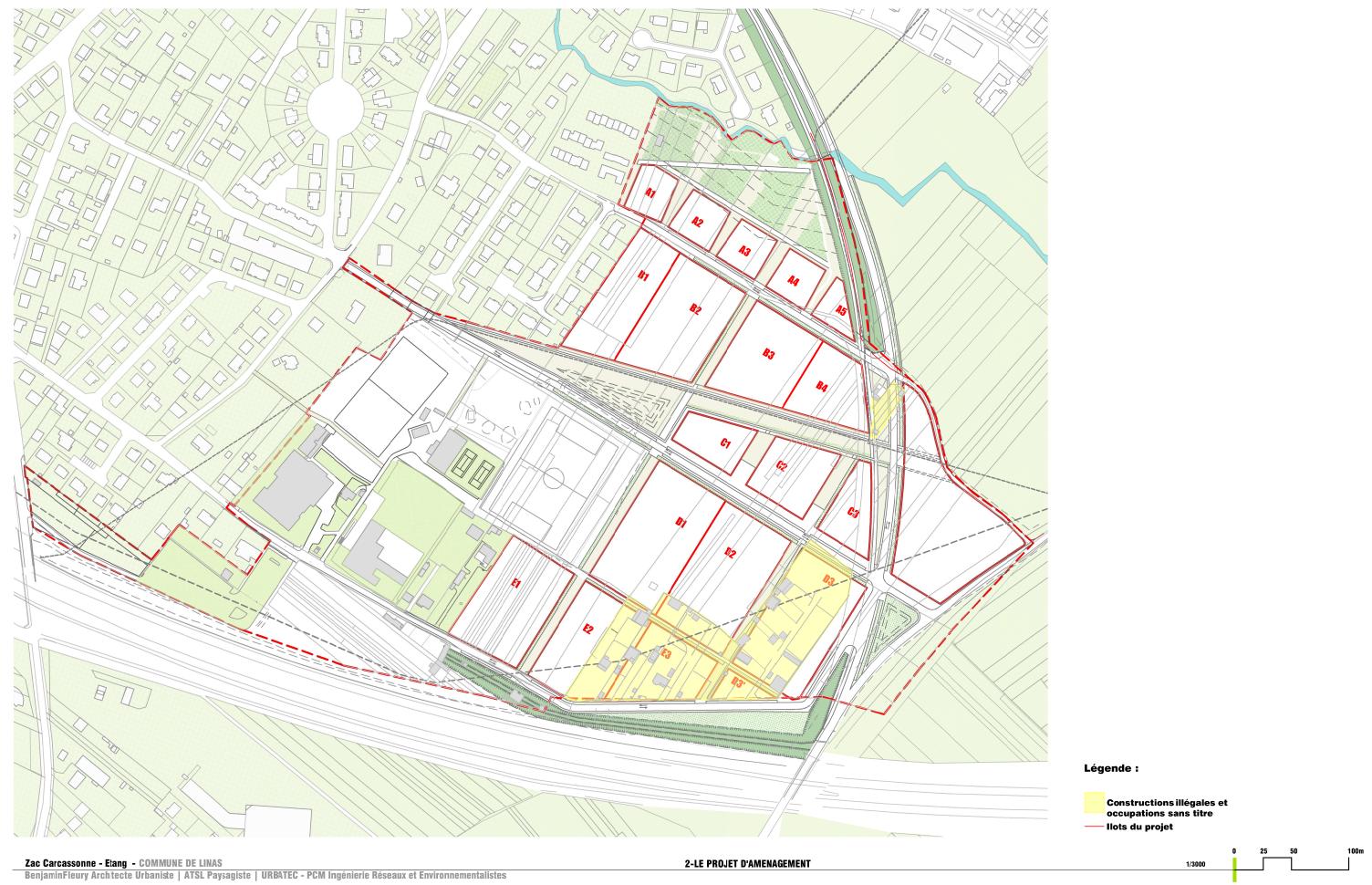


Plan des ilots



Plan des ilots

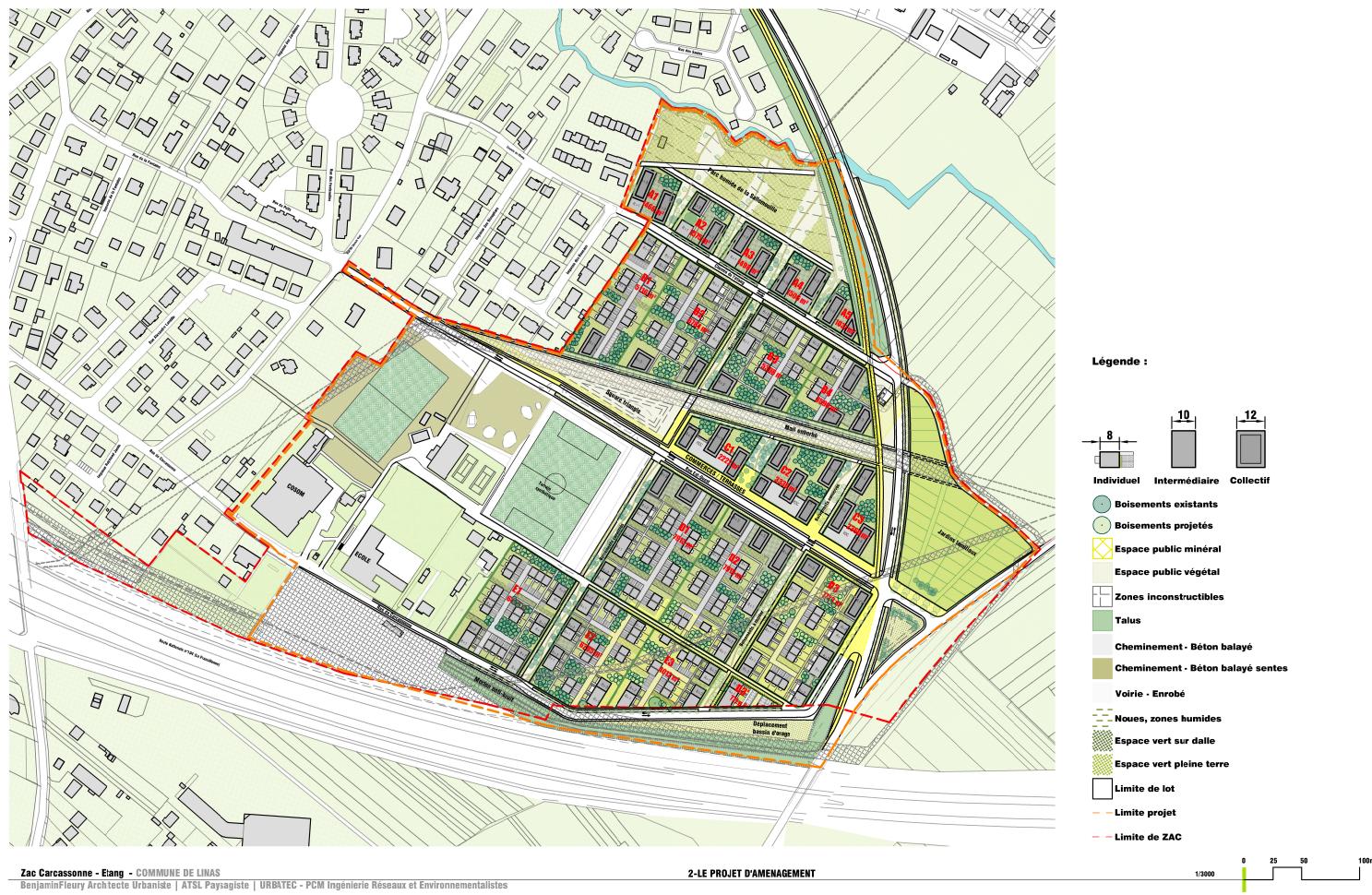
Superposition avec l'existant



Plan Général



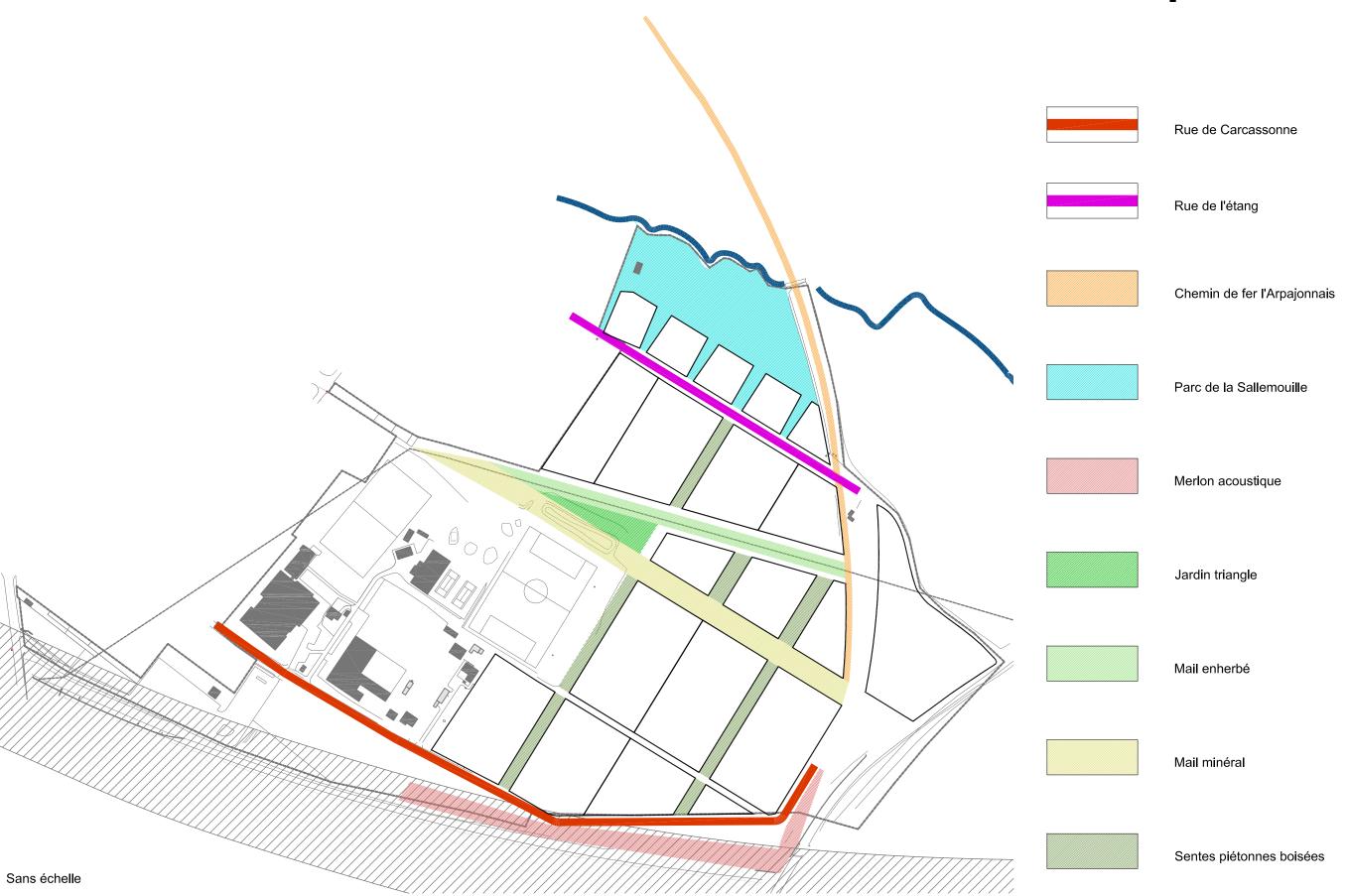
Plan Général



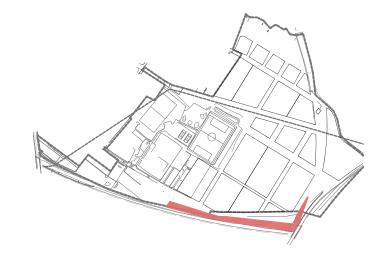
Axonométrie générale

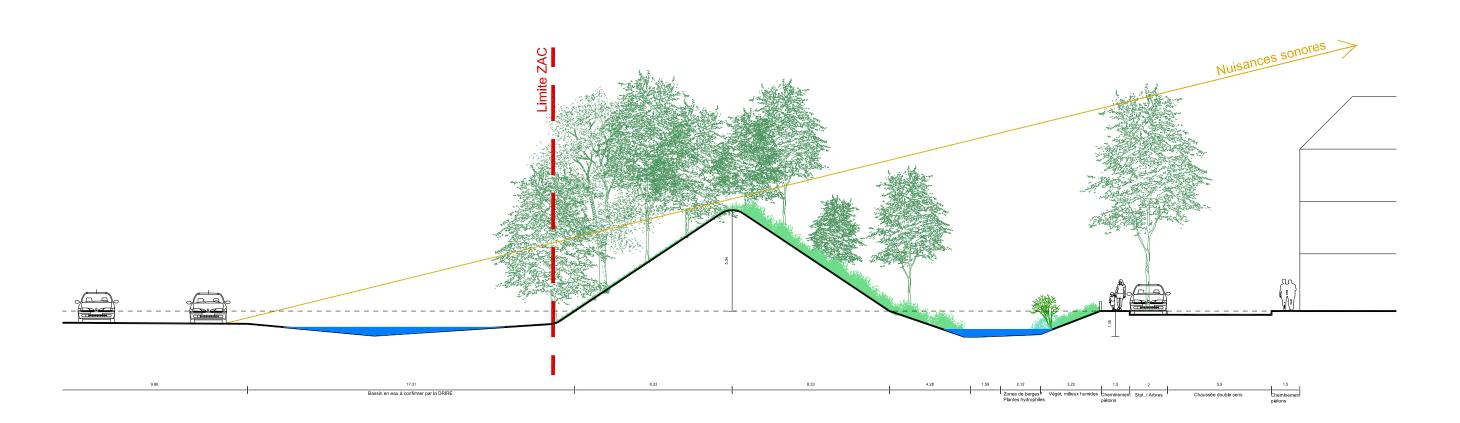


Schéma de localisation des espaces publics du quartier

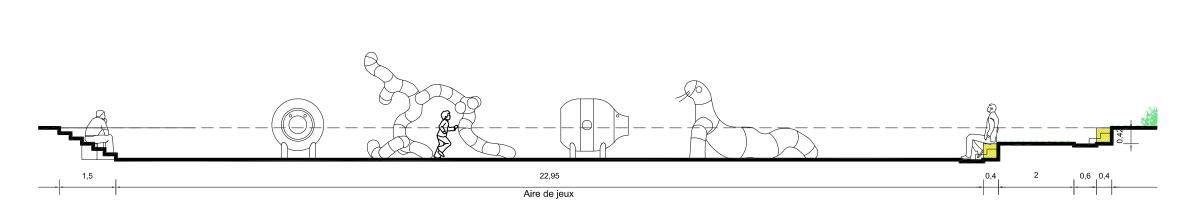


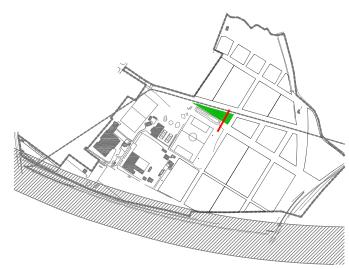
Merlon acoustique

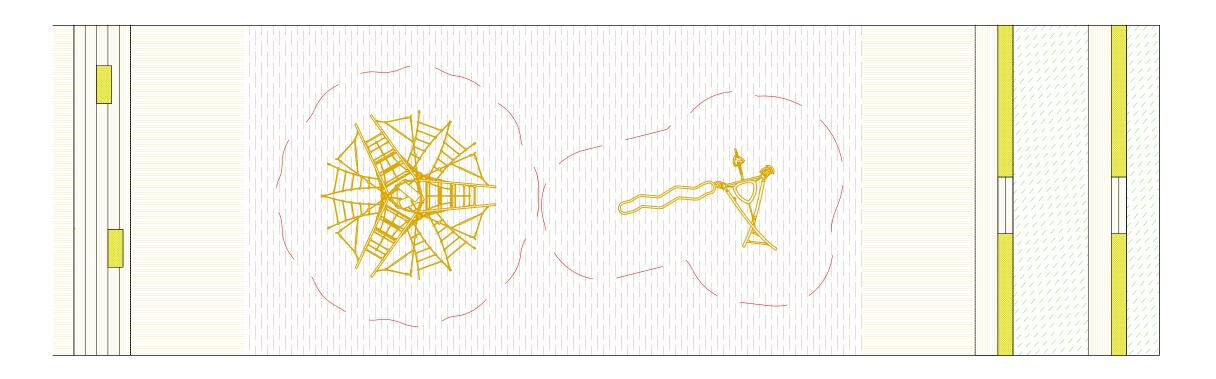




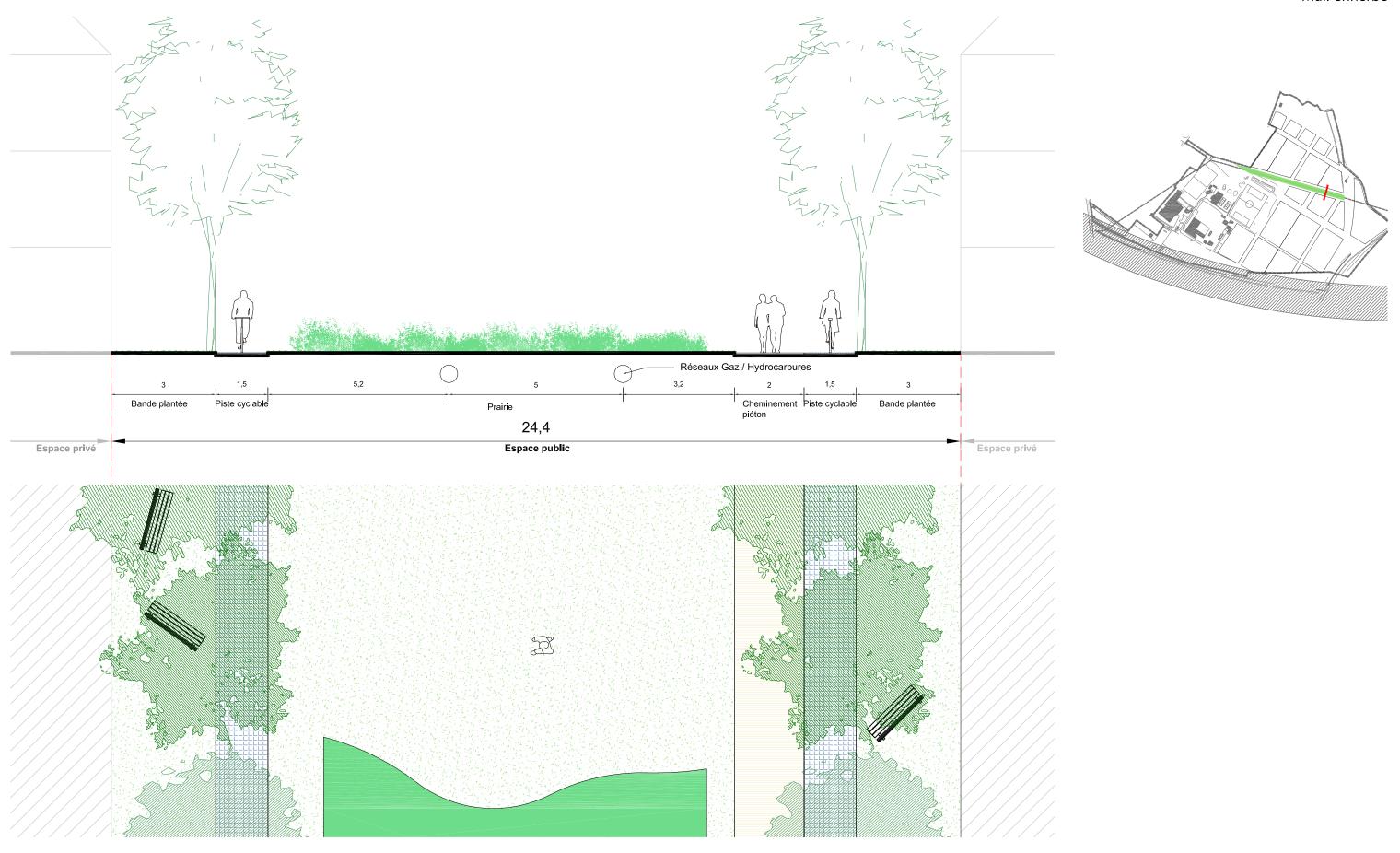
Jardin triangle



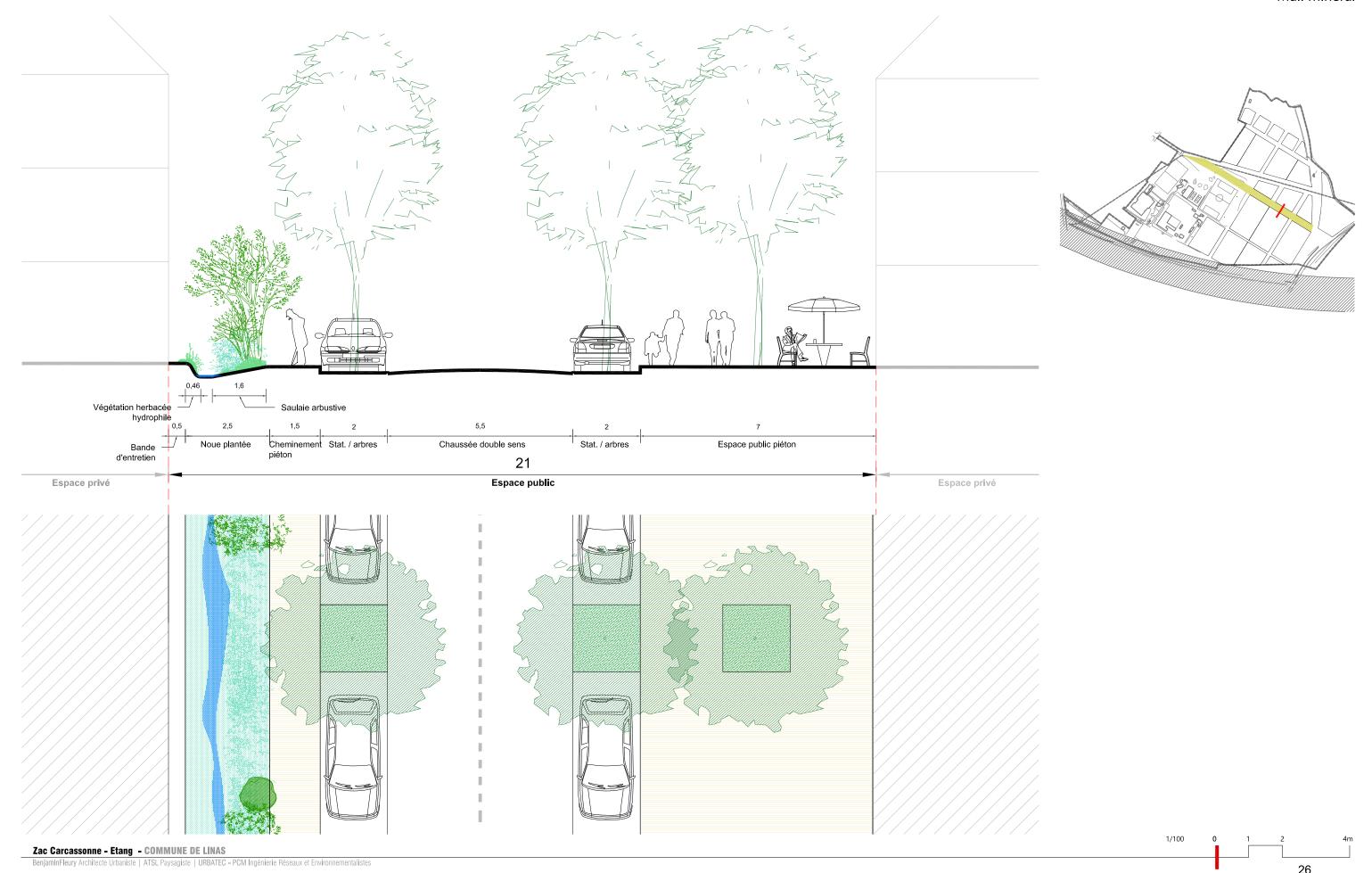




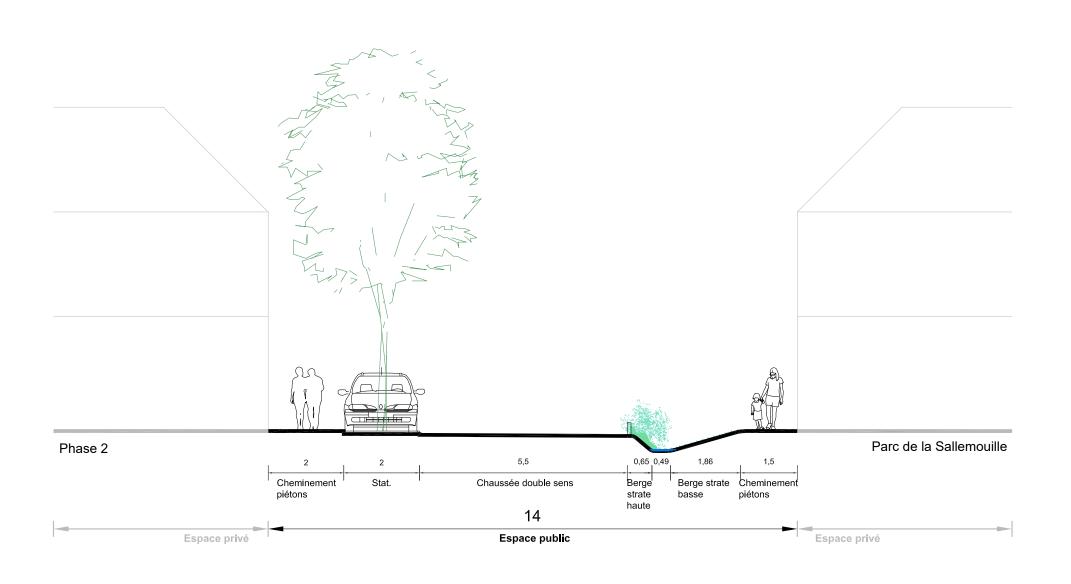
Mail enherbé

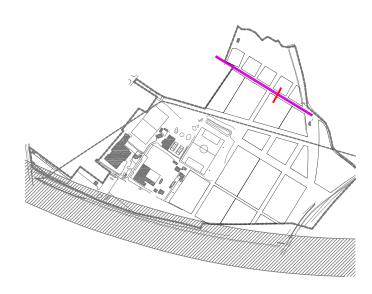


Mail minéral

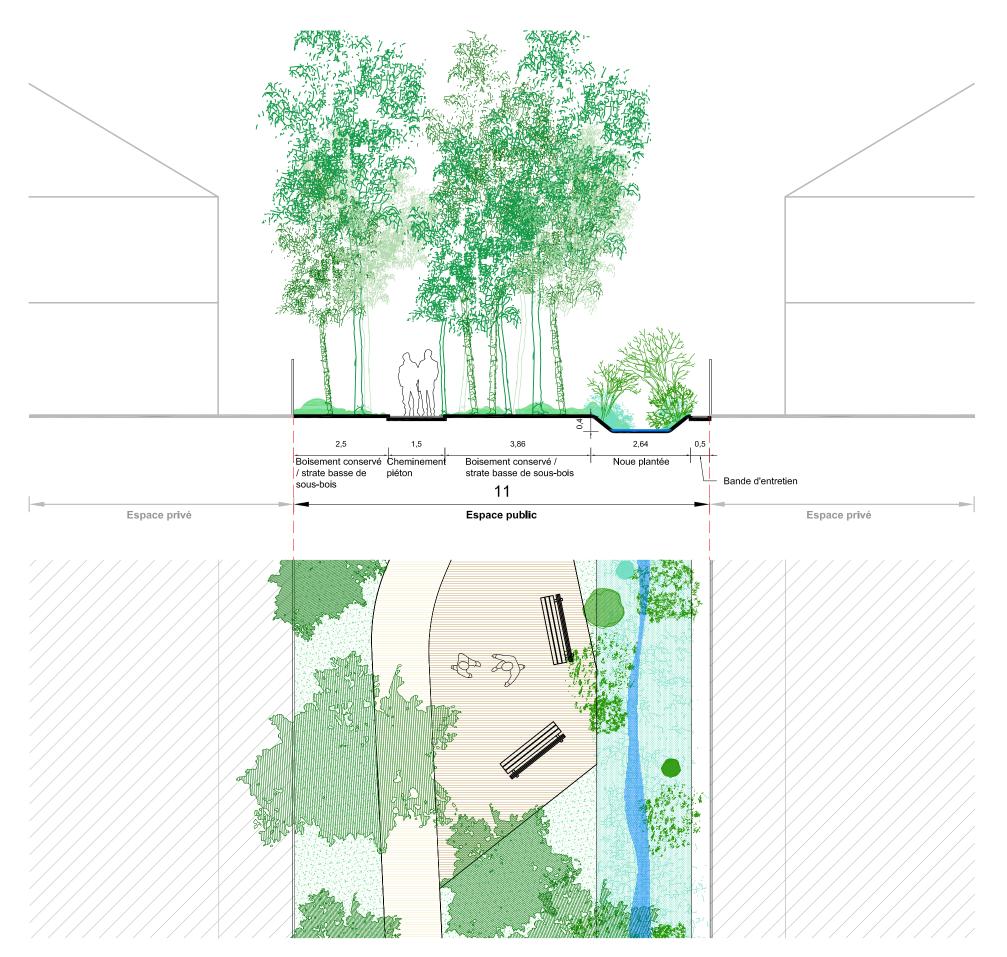


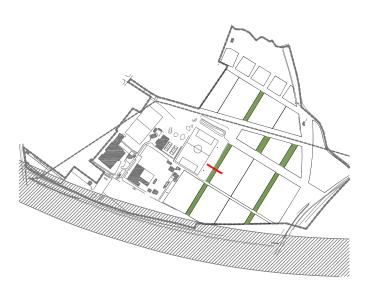
Rue de l'étang





Sente piétonne

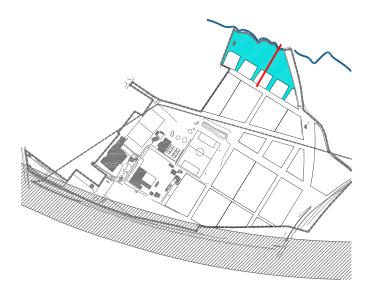


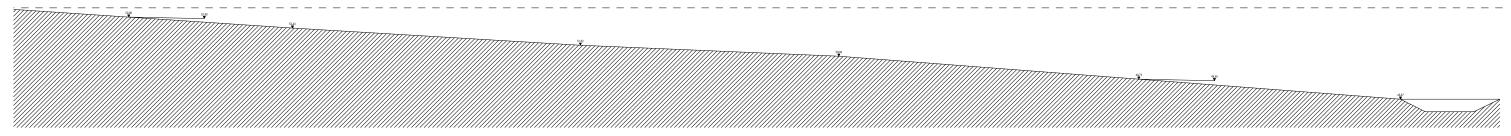


Parc de la Sallemouille

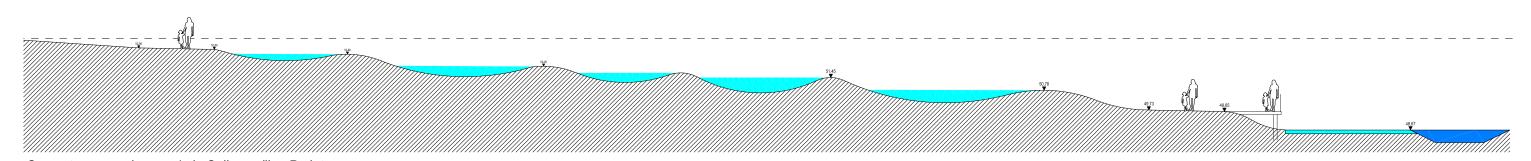


Parc de la Sallemouille



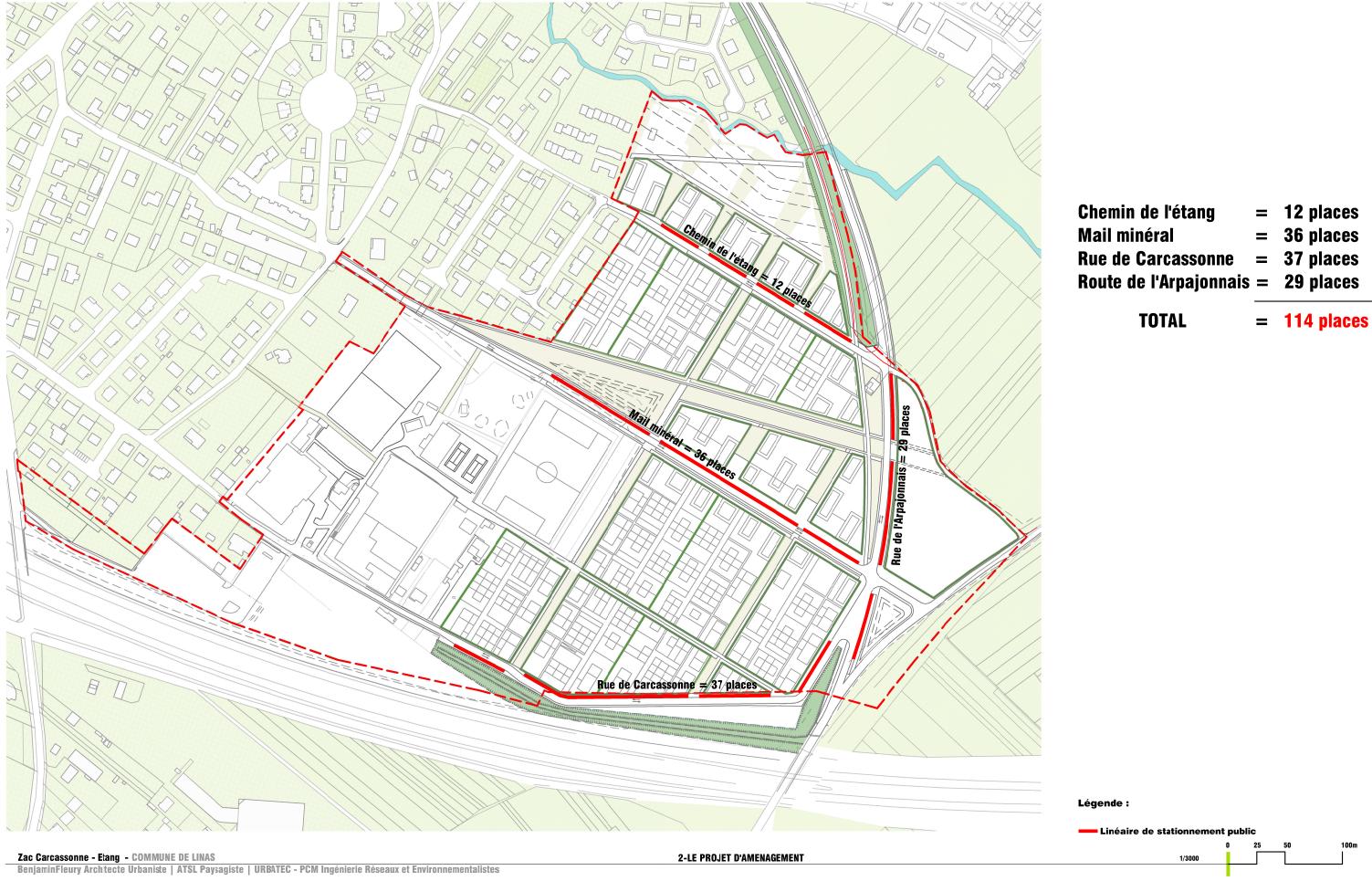


Coupe transversale parc de la Sallemouille - Existant

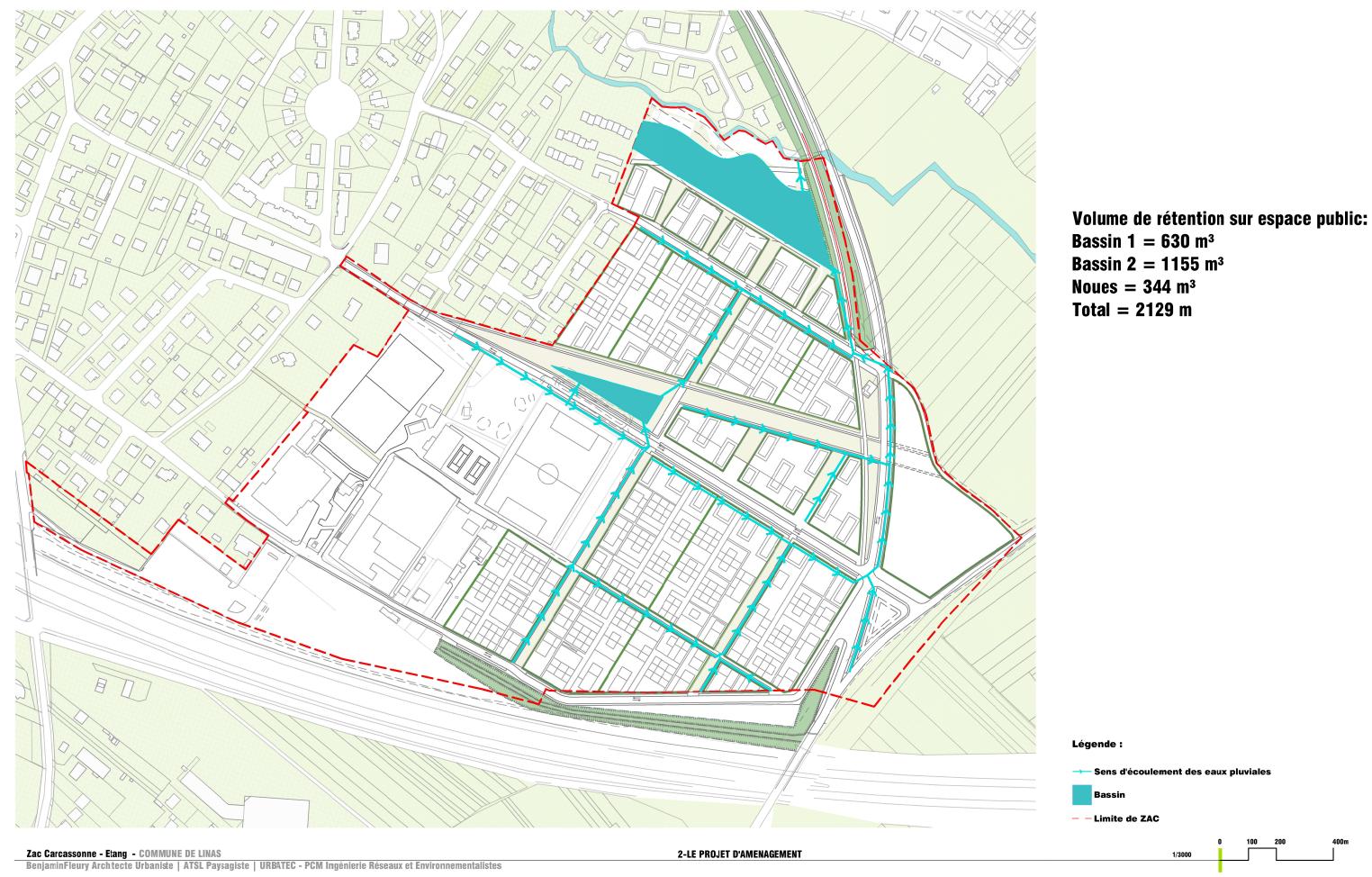


Coupe transversale parc de la Sallemouille - Projet

Stationnement de surface

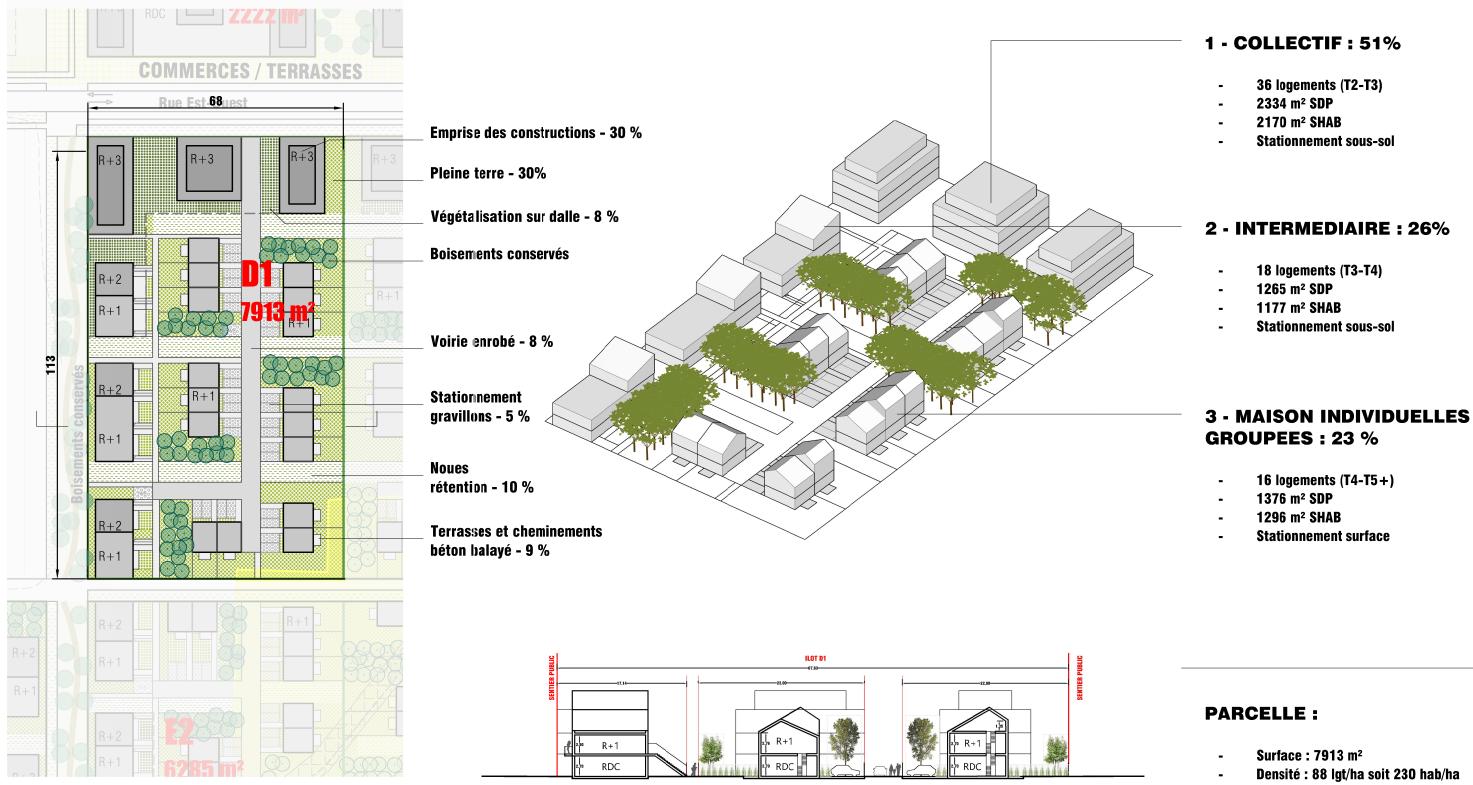


Gestion des eaux pluviales



llot résidentiel mixte

llot mixte comprenant 3 typologies bâties



Références







INDIVIDUEL

INTERMEDIAIRE

PETIT COLLECTIF

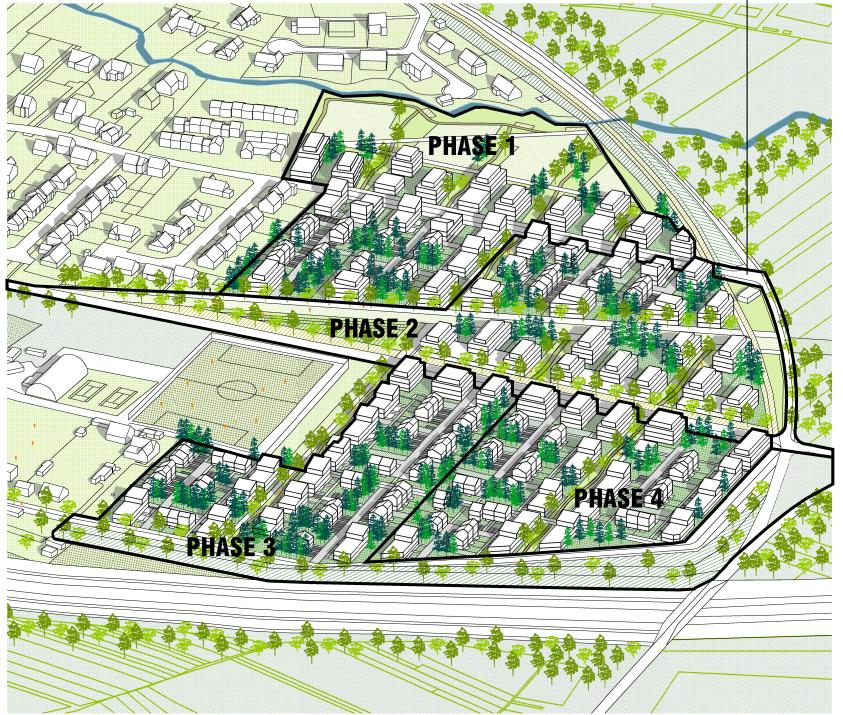
MIXITE TYPOLOGIQUE





Bilan des surfaces

Raccordement à la route de Leuville à Guippereux dès phase 1



PHASE	LOT	SURF. PARCELLE	SDP	INDIV.	INTER.	COLL.	TOTAL NBRE LGTS	DENSITE NETTE (lgt/ha)	ACTIVITE
1	A1	1466 m ²	2077 m ²			30	30	205	
1	A2	1575 m ²	1716 m ²			25	25	159	
1	A3	1478 m ²	2077 m ²			30	30	203	
1	A4	1486 m ²	2077 m ²			30	30	202	
1	A5	1037 m ²	1411 m ²			20	20	193	
1	B1	5116 m ²	2363 m ²	10	11	11	32	63	
1	B2	6784 m ²	4214 m ²	10	24	25	59	87	
2	B3	5308 m ²	3699 m ²	5	21	27	53	100	
2	B4	3590 m ²	2402 m ²	5	5	37	47	131	902 m ²
2	C1	2222 m ²	2249 m ²			33	33	149	739 m ²
2	C2	3330 m ²	3716 m ²			55	55	165	849 m ²
2	C3	2360 m ²	1832 m ²			27	27	114	
3	D1	7913 m ²	4975 m ²	16	18	36	70	88	
4	D2	7913 m ²	4578 m ²	15	13	36	64	81	
4	D3	7723 m ²	4840 m ²	9	33	26	68	88	
4	D3'	771 m ²	493 m ²		7		7	91	
3	E1	6446 m ²	2950 m ²	15	23		38	59	
3	E2	6191 m ²	2658 m ²	12	23		35	57	
4	E3	3996 m ²	1886 m ²	9	15		24	60	

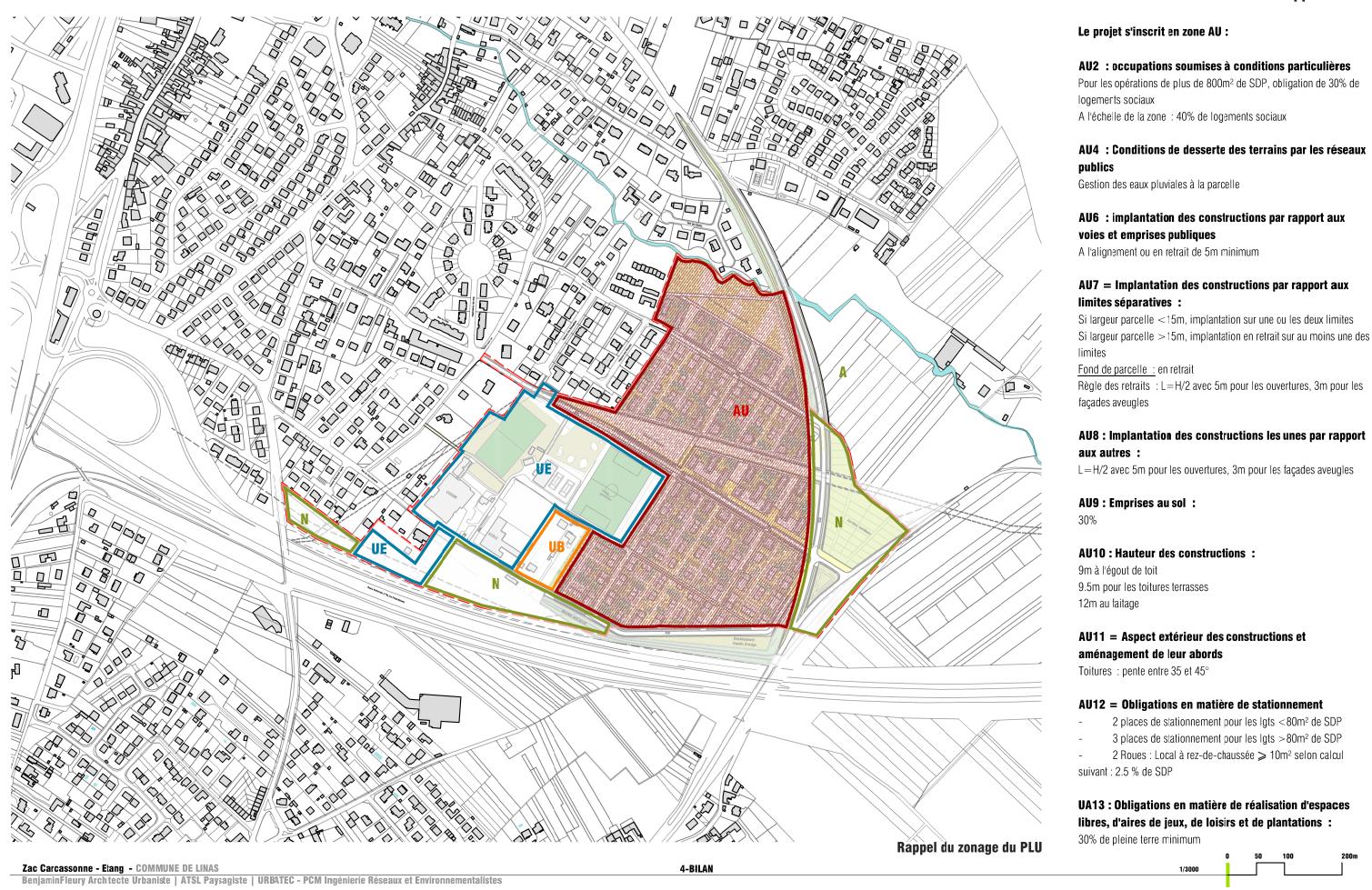
TOTAL 76705 m ²	52211 m ²	106	193	448	747	121 lgt/ha	2490 m ²
	Soit	14%	26 %	60%		Moyenne	
Delta objectif	16 m²						

SDP moyenne par lgt 70 m²

TOTAL PHASE 1	226 lgts
TOTAL PHASE 2	215 lgts
TOTAL PHASE 3	143 lats

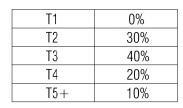
Bilan PLU

Rappel du PLU



Bilan PLU

Présentation des dérogations



T1	0%
T2	30%
T3	45%
T4	25%
T5+	0%

< PREALABLE :

Besoins projet estimés selon moyenne des PC accordés

Répartition îlots mixtes

Répartition îlcts collectif

PRIVE SENTE PRIVE

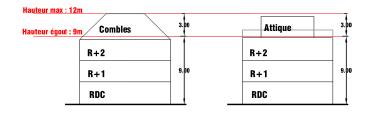


AU 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

RETRAIT MINI PLU = 5m PROJET = 2m

AU 9 : Emprise au sol

EMPRISE PLU = 30%
PROJET = 60% pour les ilots rouges et jaunes



< AU 10 : Hauteur des constructions

HAUTEUR MAX PLU = R+2 + Combles PROJET = R+2 + attique

Hauteur max PLU Hauteur max projet

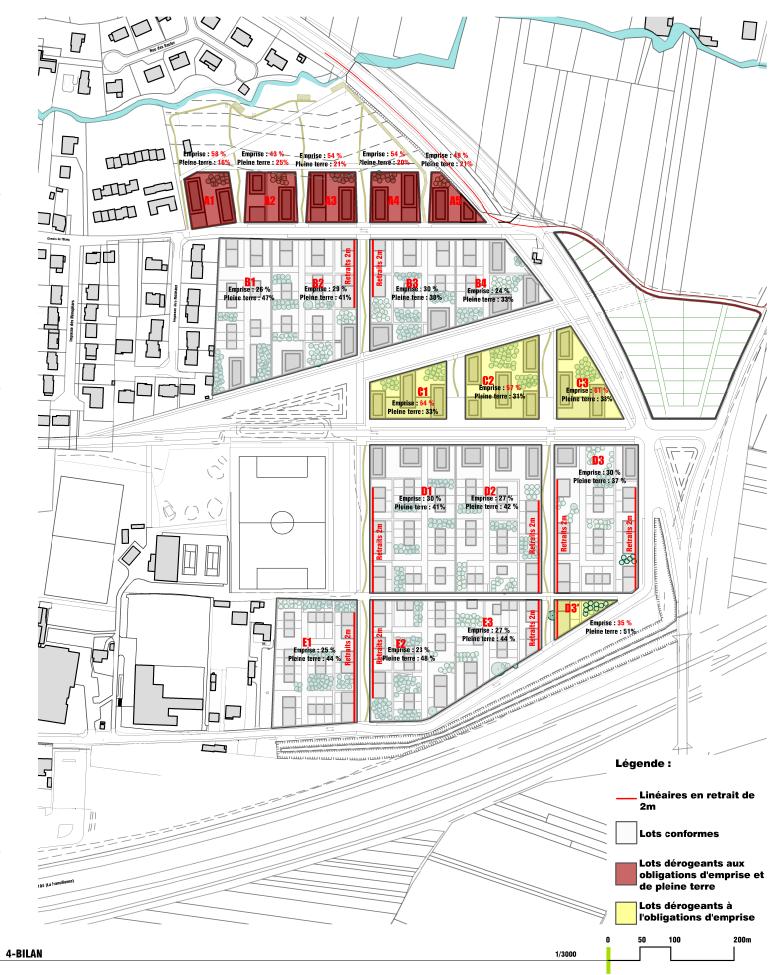
AU 12 : Obligations en matière de stationnement

STATIONNEMENTS PLU = PROJET = T2 - T 3 = 2pl./lgt T4 - T5 = 3pl./Lgt T3 = 1.5pl./lgt T4 - T5 = 2pl./Lgt

AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres >

PLEINE TERRE PLU = 30%

PLEINE TERRE PLU = 20% pour les îlots rouges



PERIMETRE DE ZAC

