

# Zac Carcassonne Etang - Linas



## ESQUISSE

Société Publique Locale des Territoires de l'Essonne

Benjamin Fleury - Architecte Urbaniste

ATSL - Paysagiste

Urbatec - PCM Ingénierie - Réseaux et environnementalistes

PROVISOIRE 18 décembre 2018

# SOMMAIRE

## 1- Eléments du diagnostic

- **Linass dans le territoire métropolitain**
- **Eléments structurant du grand paysage**
- **Historique du site**
- **Carte des équipements**
- **Périmètre, distance, et topographie**
- **Points forts du site / Critères de projet**
- **Contraintes du site / Critères de projet**
- **Contraintes liées aux réseaux**
- **Points d'intérêt paysagers**
- **Conclusions de l'étude de trafic**

## 2- L'espace public du nouveau quartier

- **Tracés projetés**
- **Principe de phasage de la conservation des boisements**
- **Les thèmes de l'espace public**
  - . **Le chemin de fer de l'Arpajonnais**
  - . **Le parc humide de la Sallemouille**
  - . **Le merlon : protection préalable au bruit**
  - . **Le square triangle**
  - . **Le mail enherbé**
- **Profils de l'espace public circulé**
  - . **Rue de Carcassonne**
  - . **Axe Est-Ouest minéral**
  - . **Rue du Chemin Vert**
  - . **Les sentes piétonnes boisées**
- **Principe de gestion des eaux pluviales**
- **Palette végétale**

## 3- Habiter le nouveau quartier

- **Références**
- **Plan masse général des aménagements, des constructions, et des plantations**
- **Coupes générales**
- **Vues axonométriques générales**
- **Présentation d'un îlot mixte**
- **Plan de défense incendie**

## 4- Réseaux, justifications, et notes

- **Notes de calcul**
- **Plan des réseaux existants et projetés**
- **Plan fonctionnel des déplacements et de la circulation tout mode**

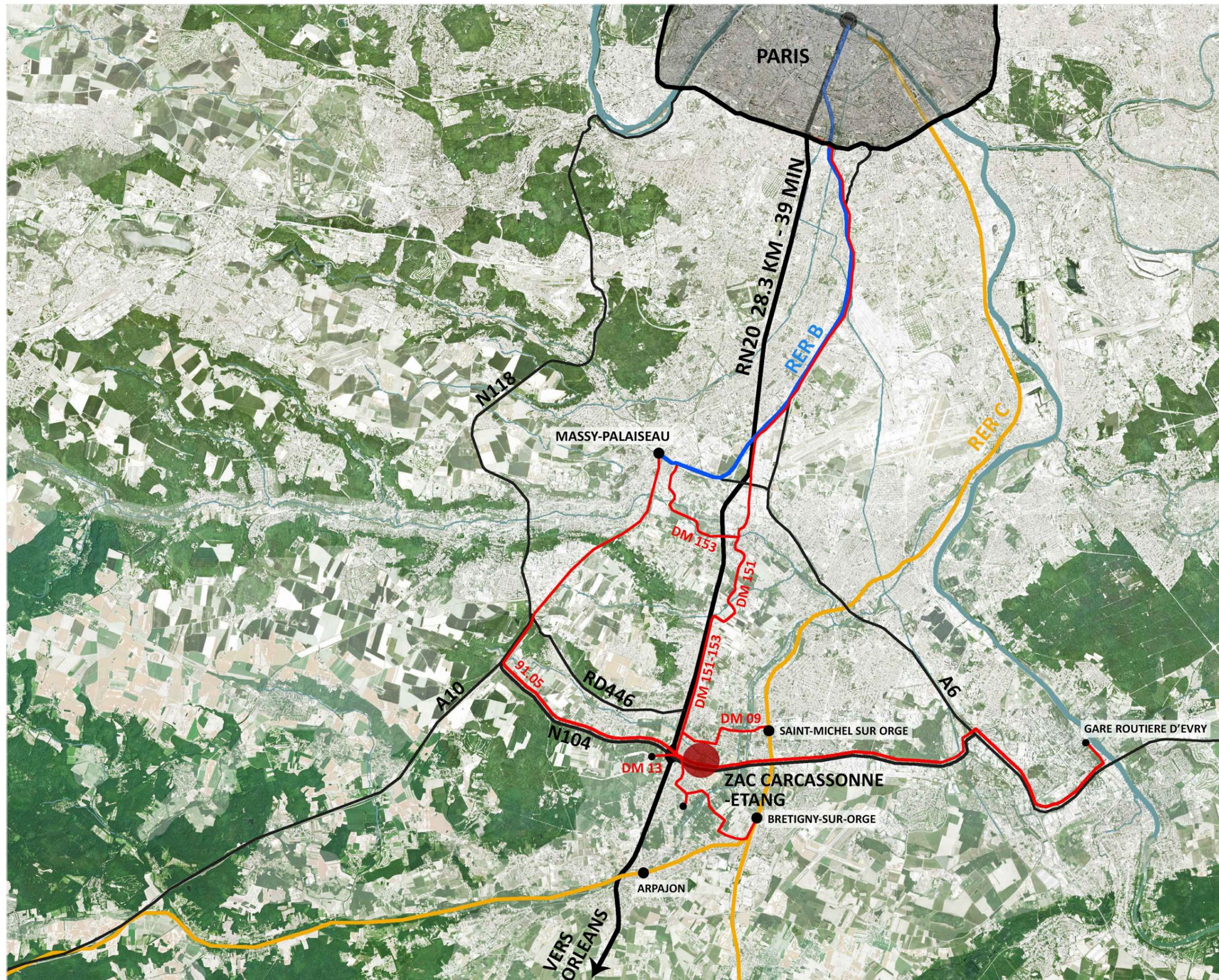
## 5- Bilan et chiffrage

- **Bilan des surfaces (en cours)**
- **Phasage**
- **Confrontation au PLU actuel**
- **Pré-chiffrage du coût prévisionnel**

**En rouge = Contenu dans cet envoi**

# 1-ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

# Territoire métropolitain



## Paris - Linas :

### Itinéraire 1 :

**RER B (Massy-Palaiseau) + Bus DM153 - DM151 (porte d'Etampes)**

36 km - 84 min

**RER B (Massy-Palaiseau) + Bus 91.05 (château d'eau)**

33,4 km - 58 min

### Itinéraire 2:

**RER C (Saint-Michel sur Orge) + Bus DM09 (château d'eau)**

33,3 km - 56 min

### Itinéraire 3:

**Bus DM151 (porte d'Orléans - château d'eau)**

23,0 km - 50 min

## Légende :

— Axes routiers majeurs

— RER B

— RER C

— LIGNES DE BUS

● GARE

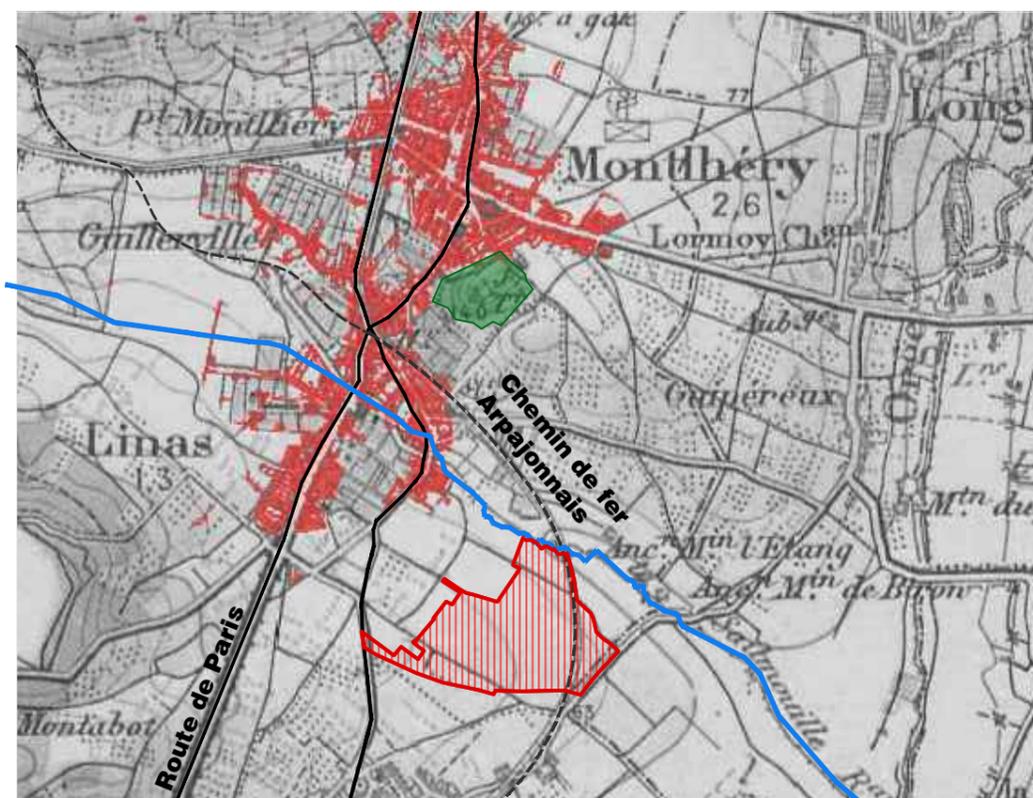
# Réseaux de bus



# Historique



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



Arrivée du chemin de fer de l'Arpajonnais



Déviations de la RN20



Construction de la Francilienne

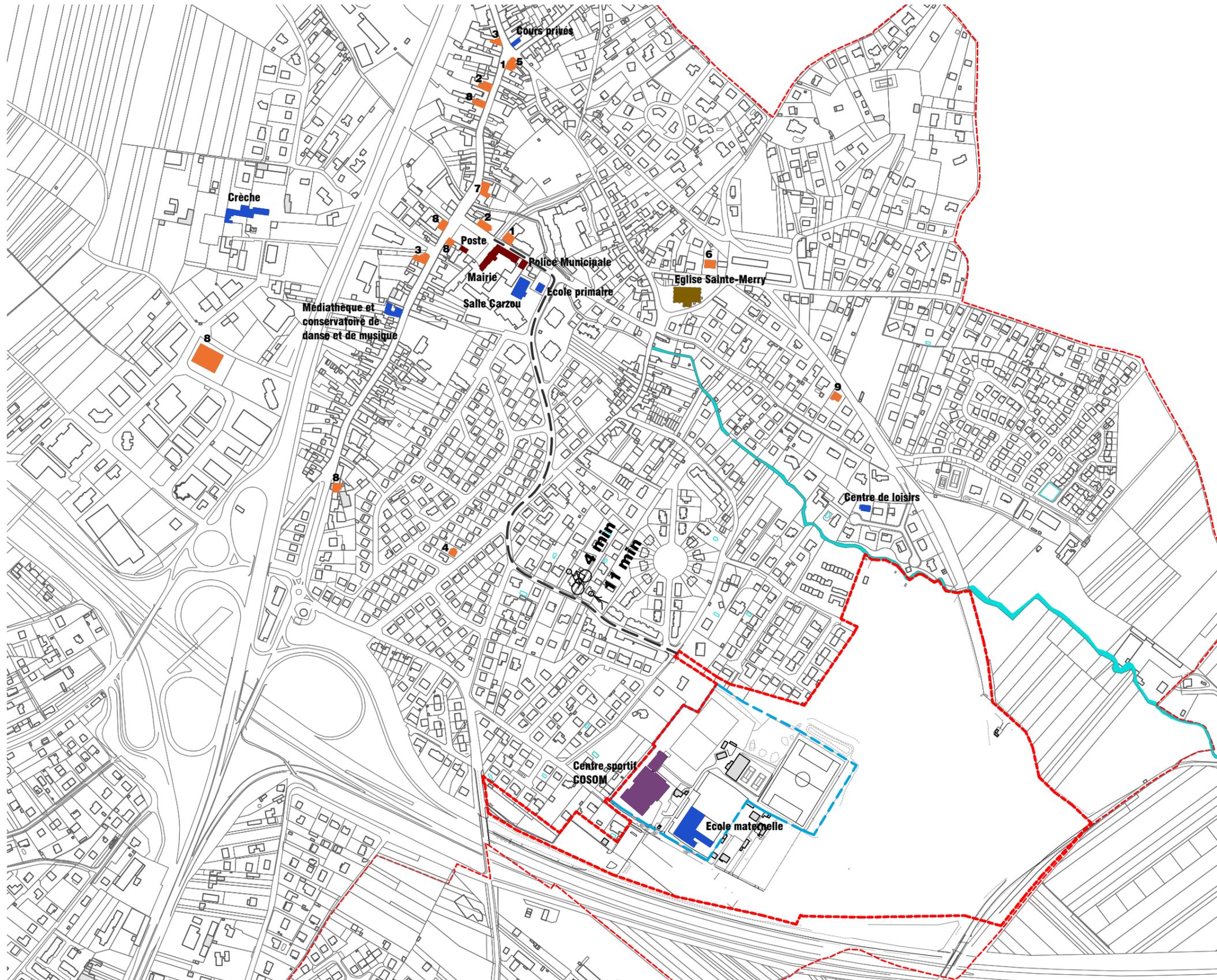
**Légende :**

-  Limite du périmètre de la ZAC
-  La salmouille
-  Tracé historique structurant
-  Chemin de fer
-  Bourg ancien de Linas
-  Tour de Montlhéry

1818 - Carte de l'état-major datée entre  
 1900 - Carte IGN  
 1952 - Photographie aérienne  
 1978 - Photographie aérienne

# Equipements Publics

Equipements localisés principalement au niveau de bourg ancien de Linas



## LINAS AUJOURD'HUI:

**6567 habitants**  
**20 commerces de proximité**  
**Soit un ratio de 328 hab / commerce**

## CARCASSONNE-ETANG

**1742 habitants à accueillir**  
**Soit 5 commerces de proximité à créer**

### Légende :

**Administratif**  
Mairie, Police Municipale, Poste

**Culturel**  
Eglise Sainte-Merry

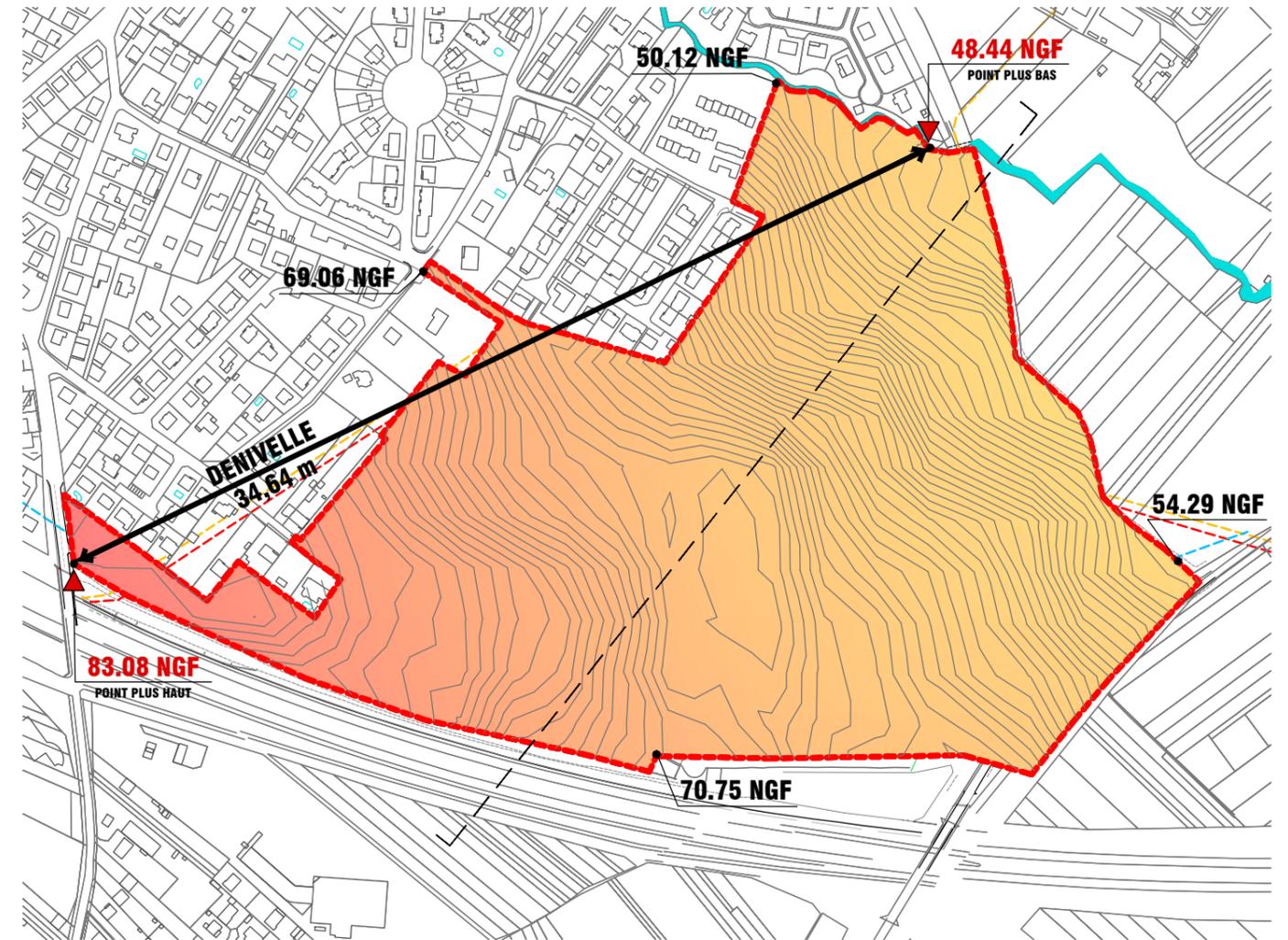
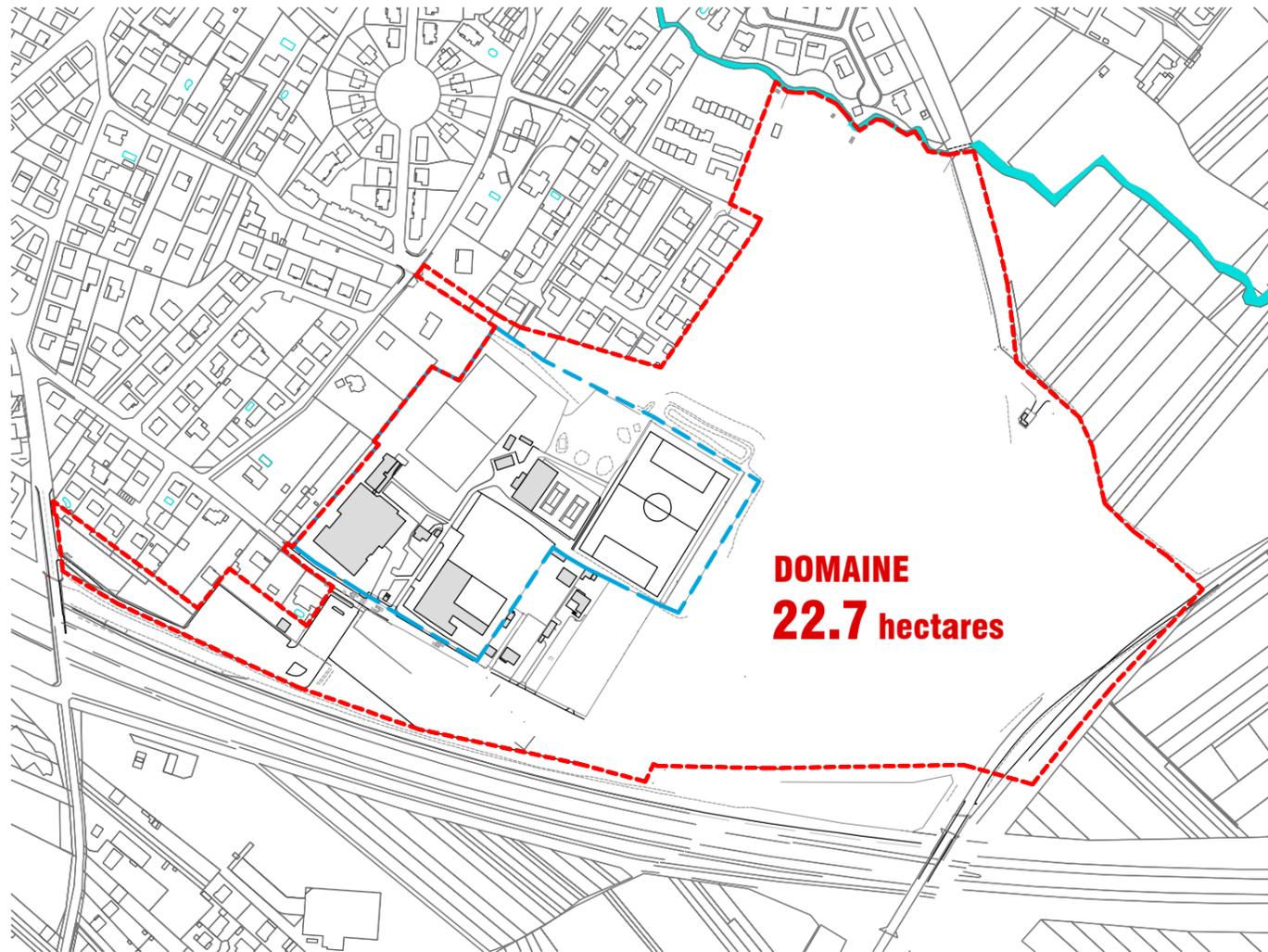
**Socio-Culturel**  
Ecole, Crèche et Médiathèque

**Sportif**  
CSOSM

**Commerce**  
1- Boulangerie  
2- Supérette  
3- Pharmacie  
4- Fleuriste  
5- Immobilier  
6- Ameublement  
7- Coiffure/esthétique  
8- Restaurant  
9- Epicerie

# Dimensions & surfaces du domaine

# Topographie

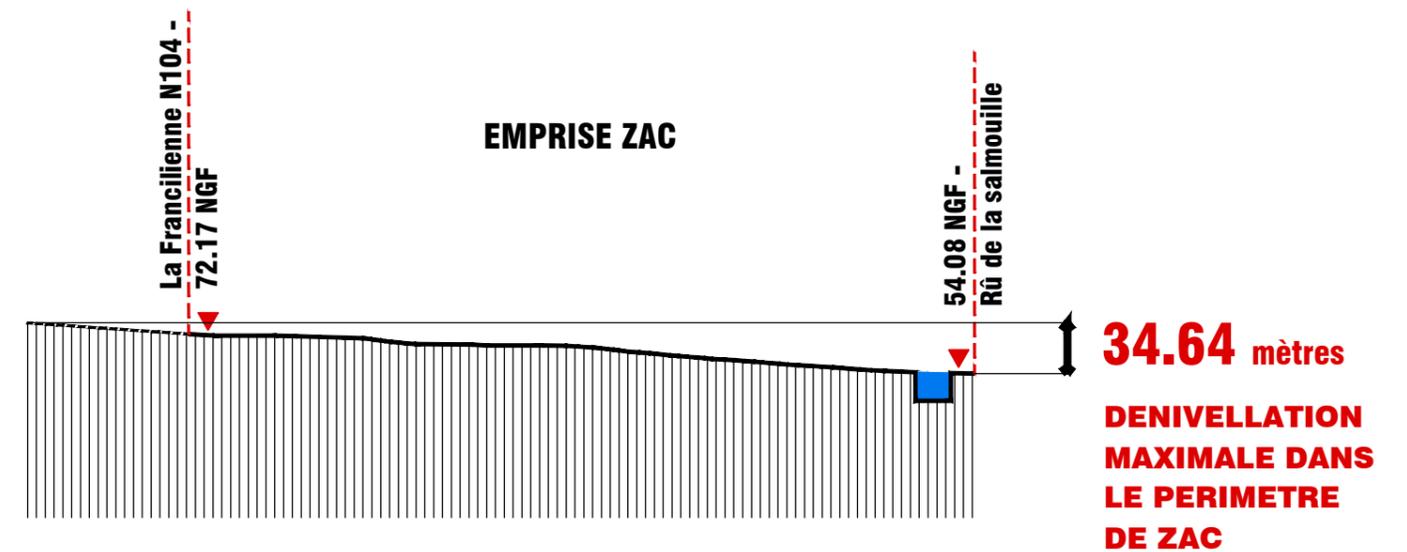


**22,7 hectares**  
**EMPRISE ZAC**

**4,7 hectares**  
**COSOM**

**431 mètres**  
**TRVERSEE MAX.**  
**NORD - SUD**

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



# Éléments structurants du site

Des tracés existants porteurs d'axes de projet



1 BOISEMENTS



2 LE RÛ



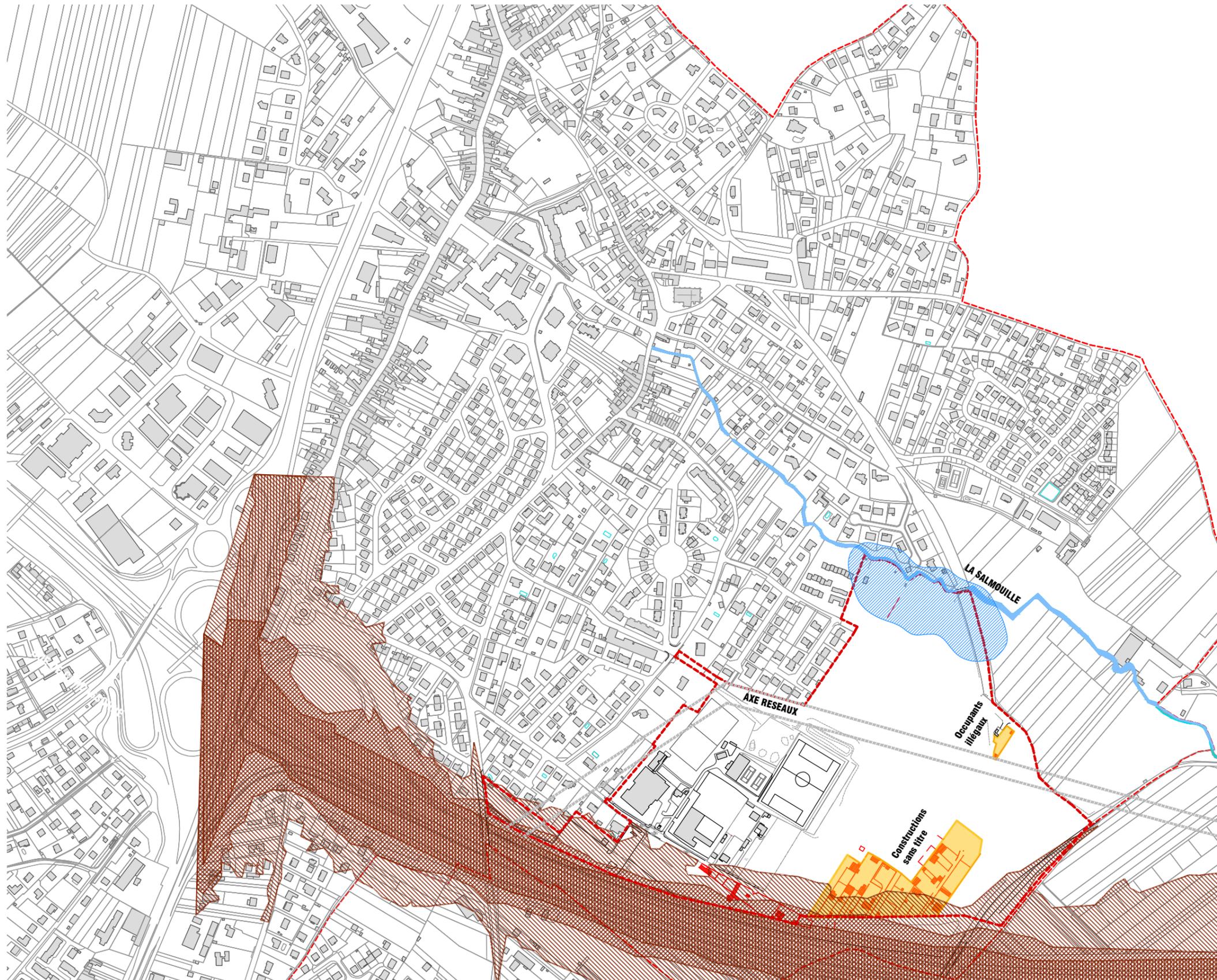
3 TRACE DE L'ANCIEN CHEMIN DE FER



4 L'AXE DES RESEAUX

# Contraintes du site

Un périmètre structuré et divisé par les contraintes acoustiques, de réseaux, et d'occupations



## La Salmouille

Risque de remontées de nappe et de gonflement des argiles

## Constructions sans titre et occupants illégaux

Périmètres d'occupation à prendre en compte et à intégrer au phasage du projet

## Contraintes des réseaux

## Nuisances sonores > 65dB

65 - 70 dB

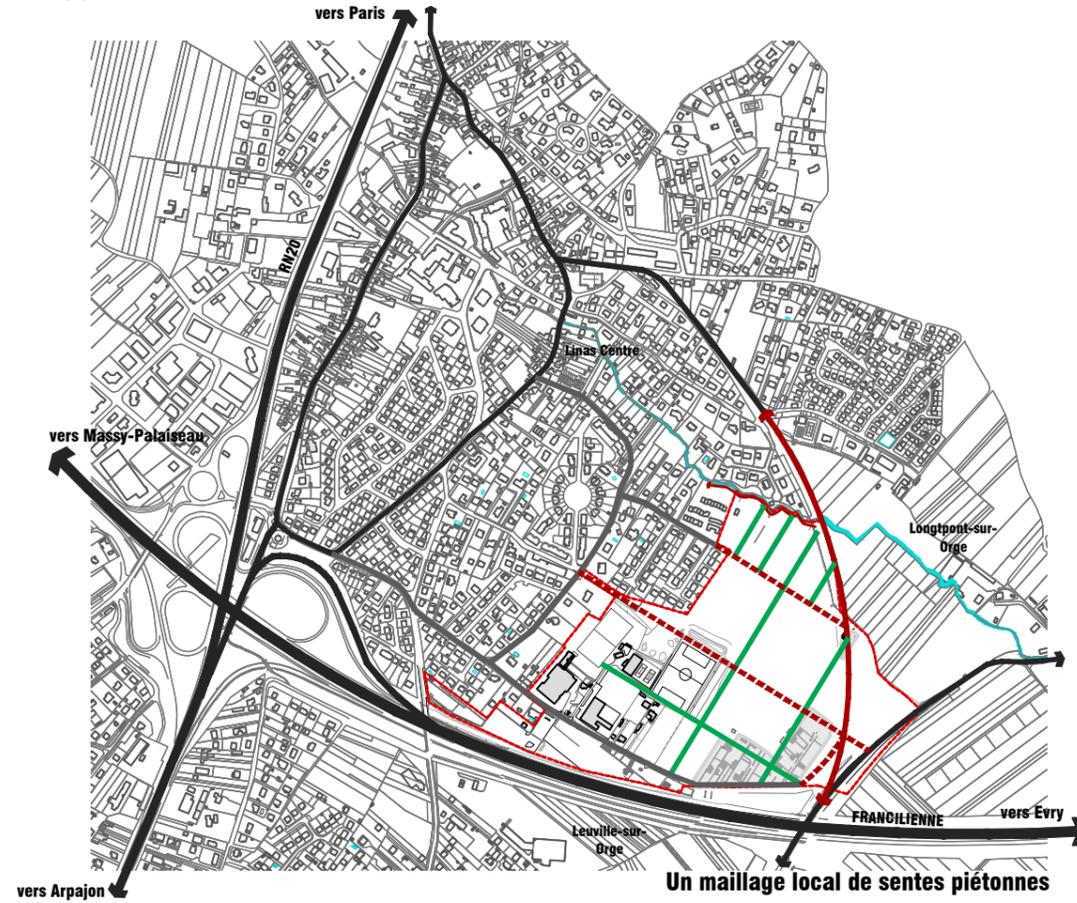
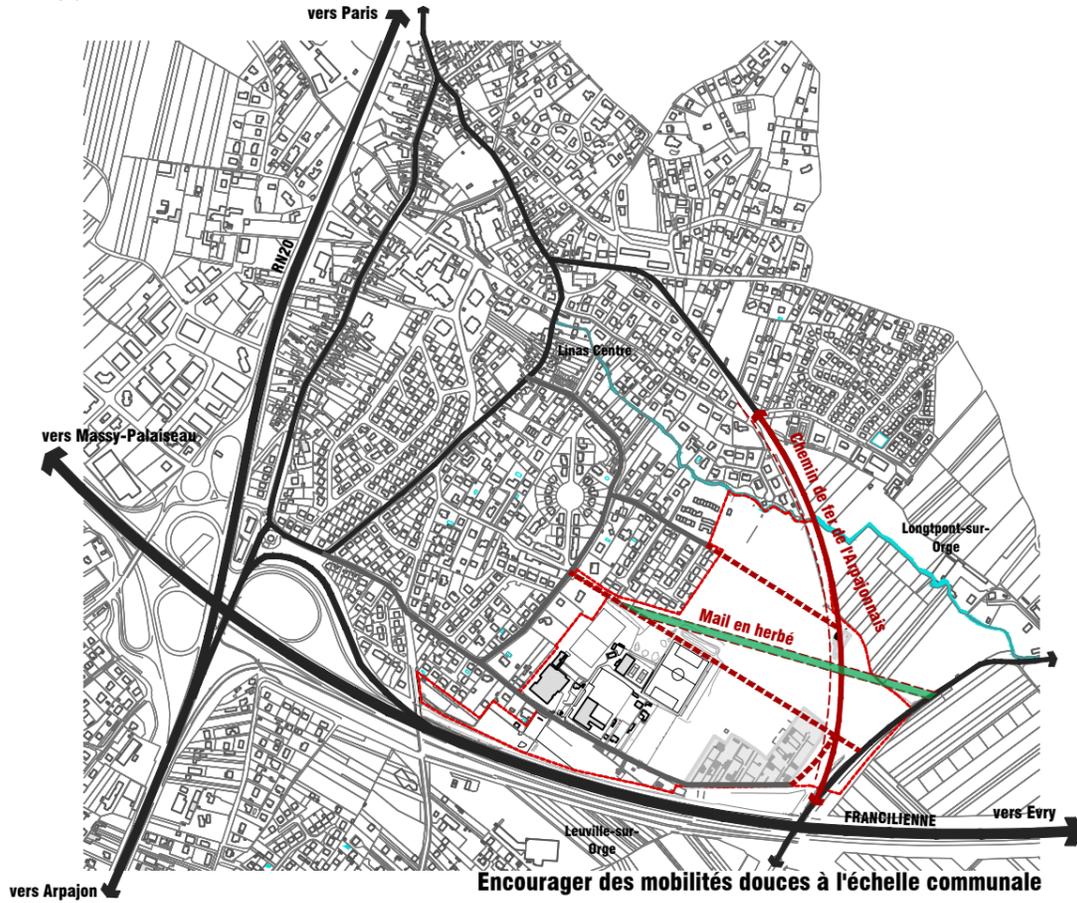
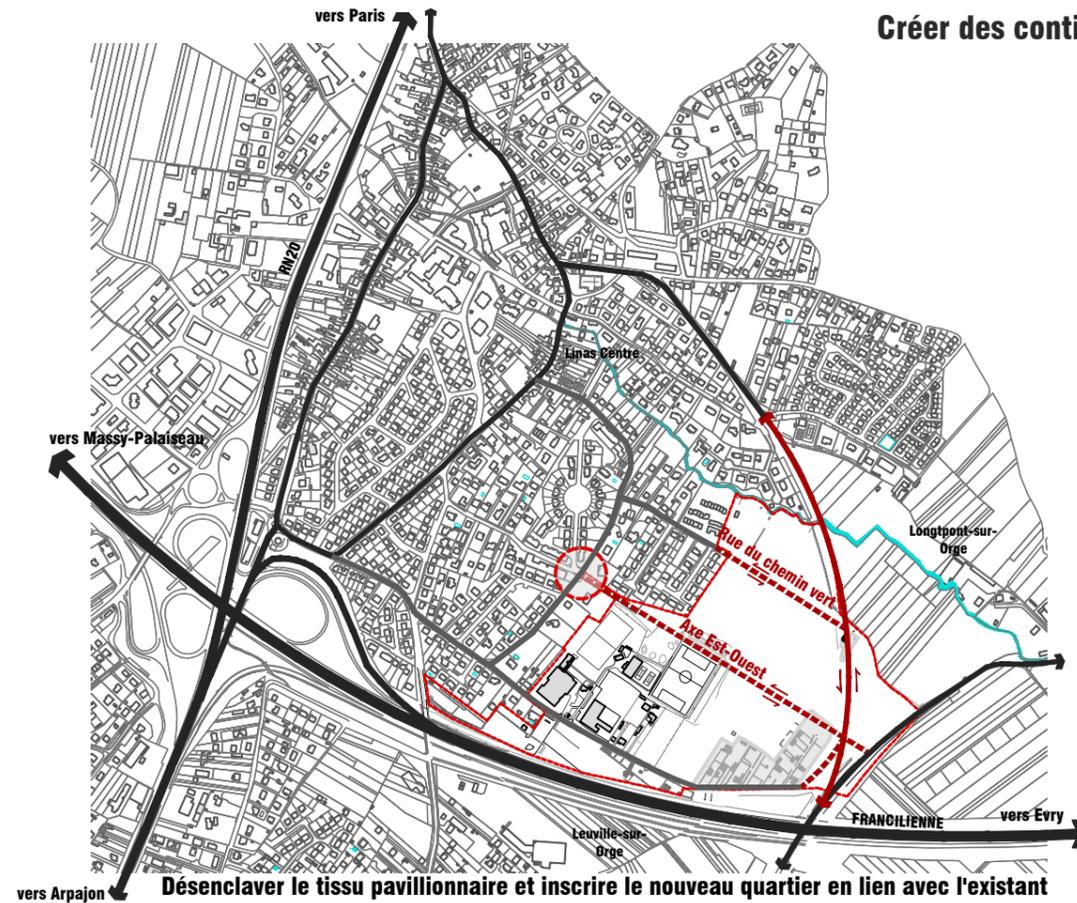
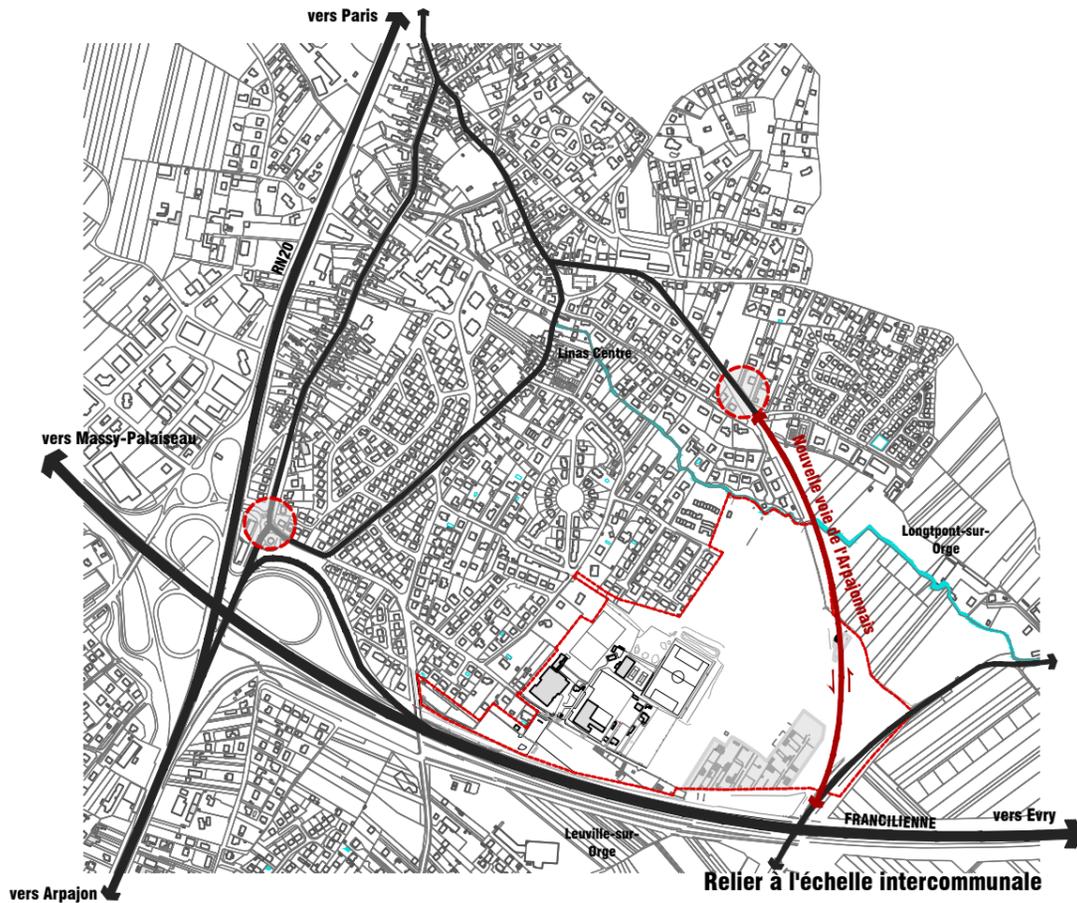
70 - 75 dB

> 75 dB

# 2-L'ESPACE PUBLIC DU NOUVEAU QUARTIER

# Voirie projetée

Créer des continuités du centre bourg jusqu'à la rue de Leuville

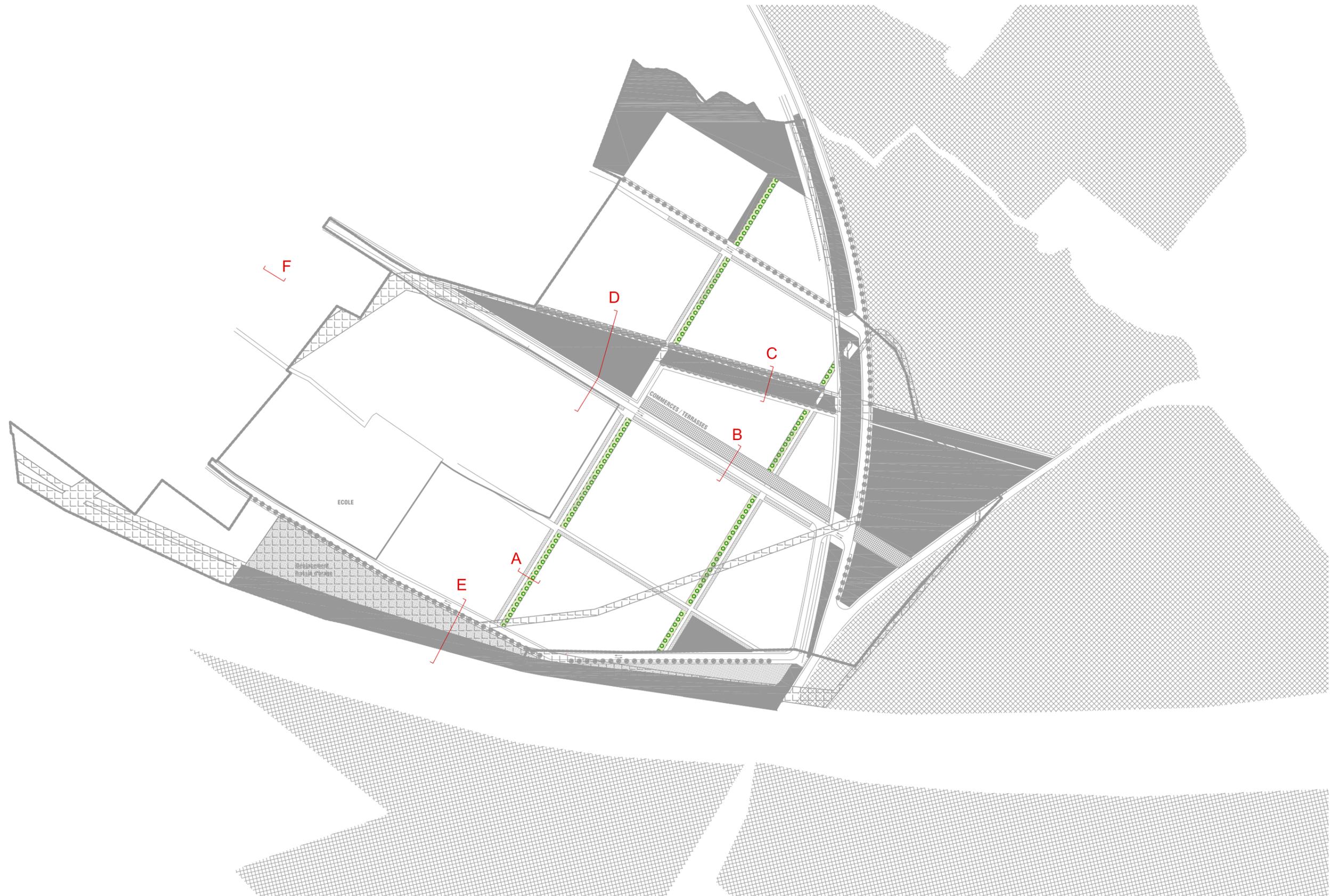


**Légende :**

- Tracés existants**  
S'appuyer sur le maillage existant
- Voirie projetée**  
Créer des connexions avec le tissu existant et désenclaver
- Principaux cheminements piétons et cycles projetés**  
Valoriser les structures paysagères
- Entrées stratégiques**  
Relier le nouveau quartier au centre bourg

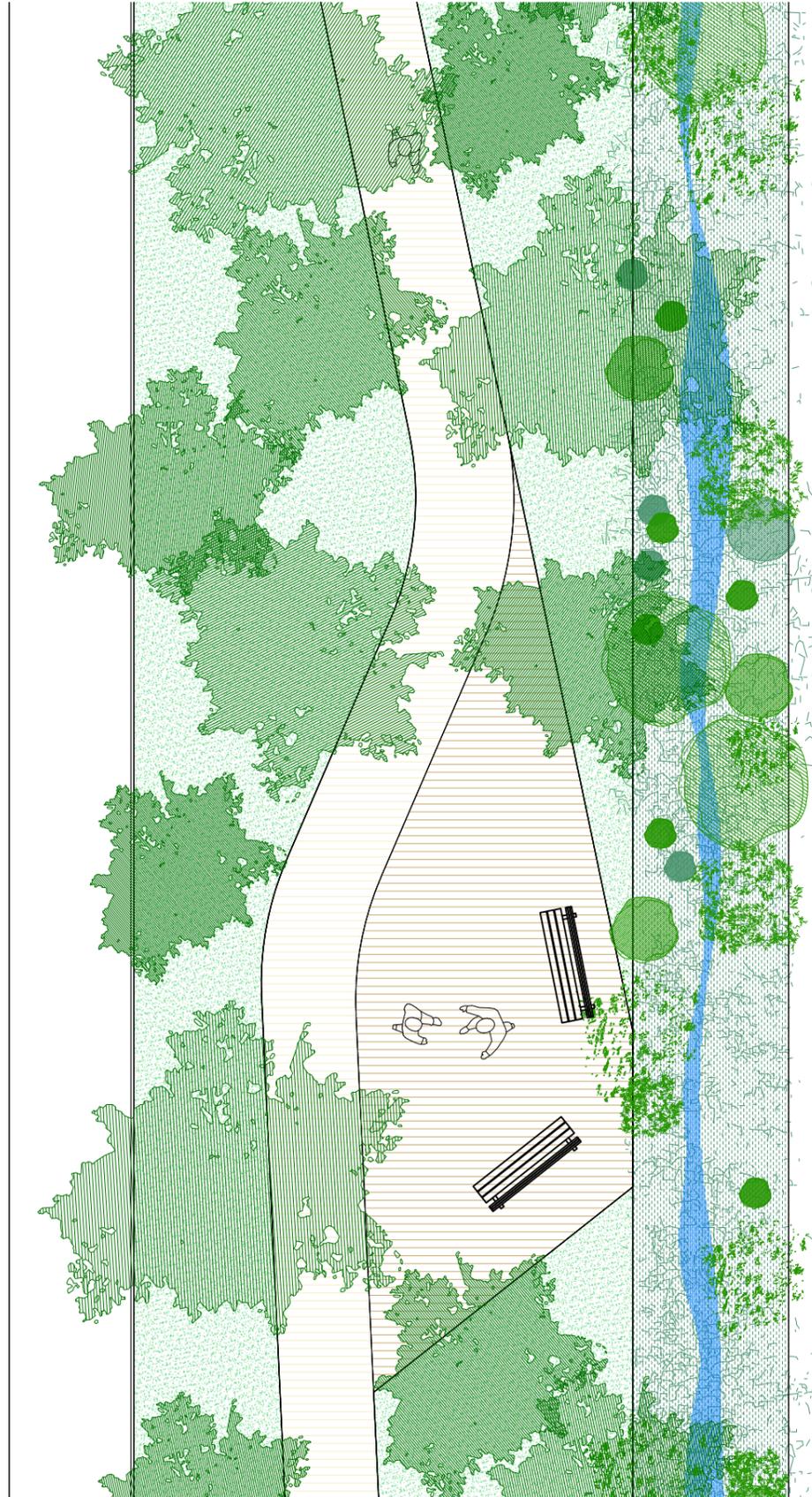
# Plan général

Plan de localisation des coupes / Sans échelle



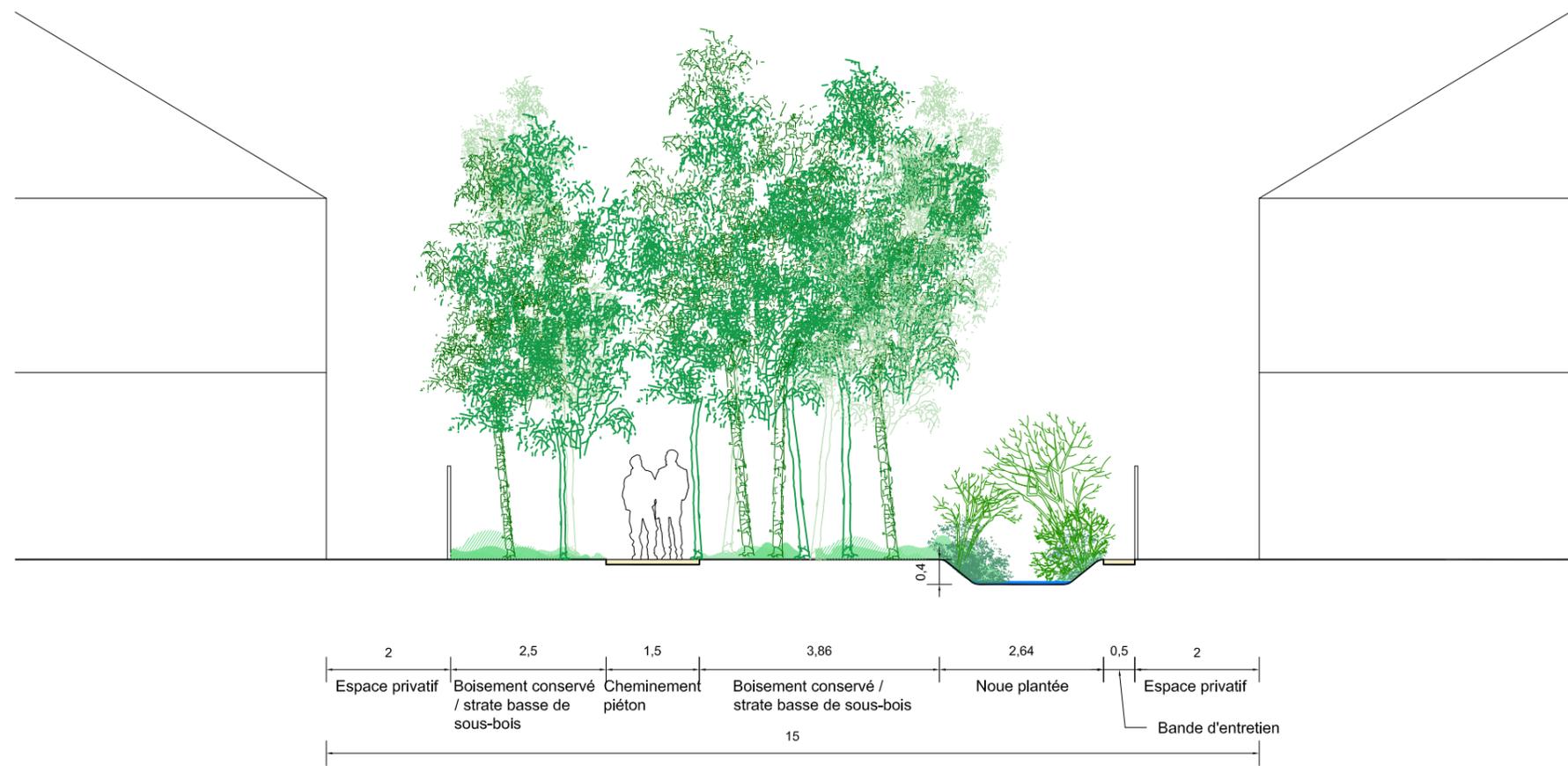
# Plan de principe

Sente piétonne



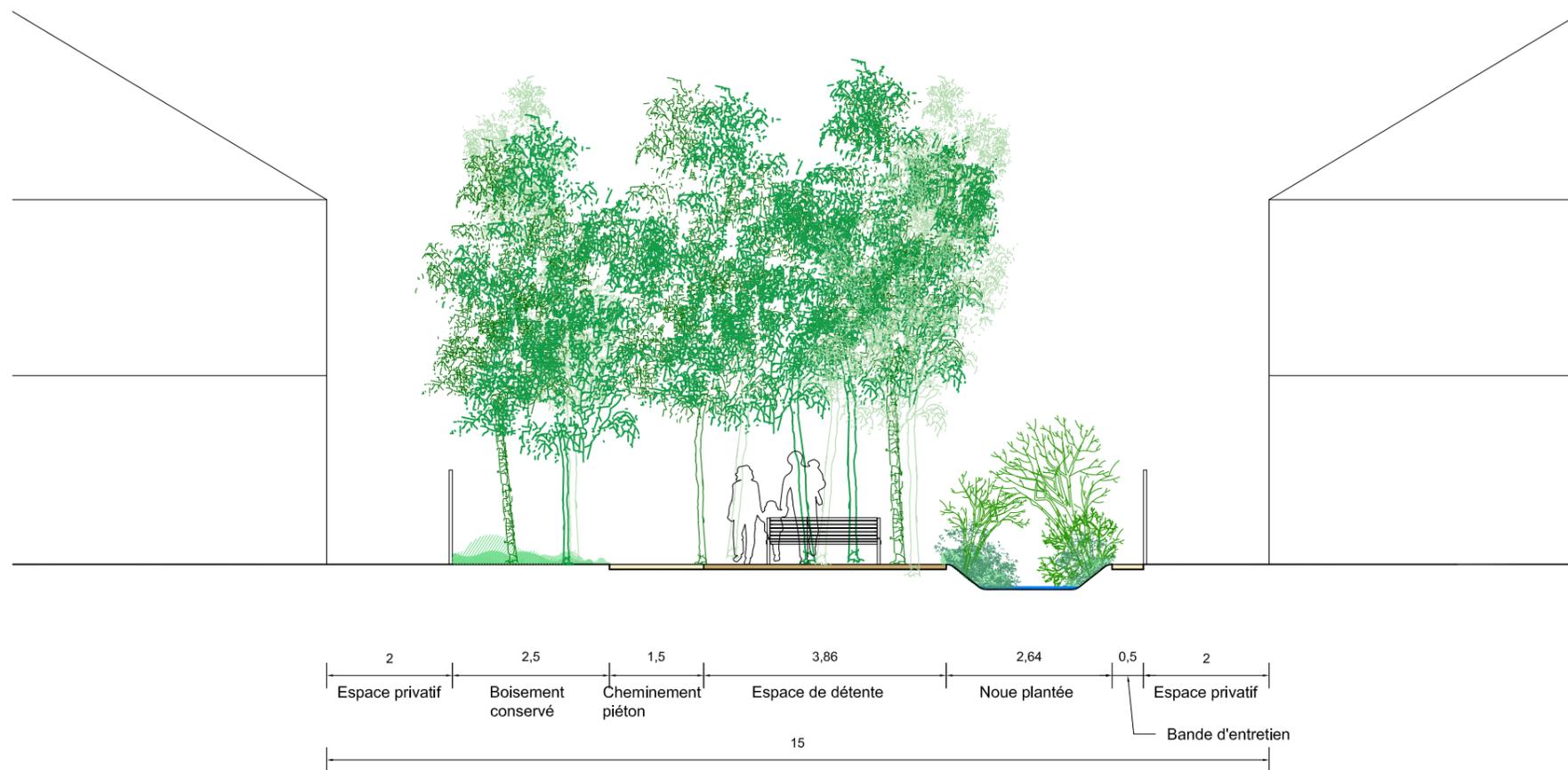
# Coupe de principe

Coupe A - Sente piétonne



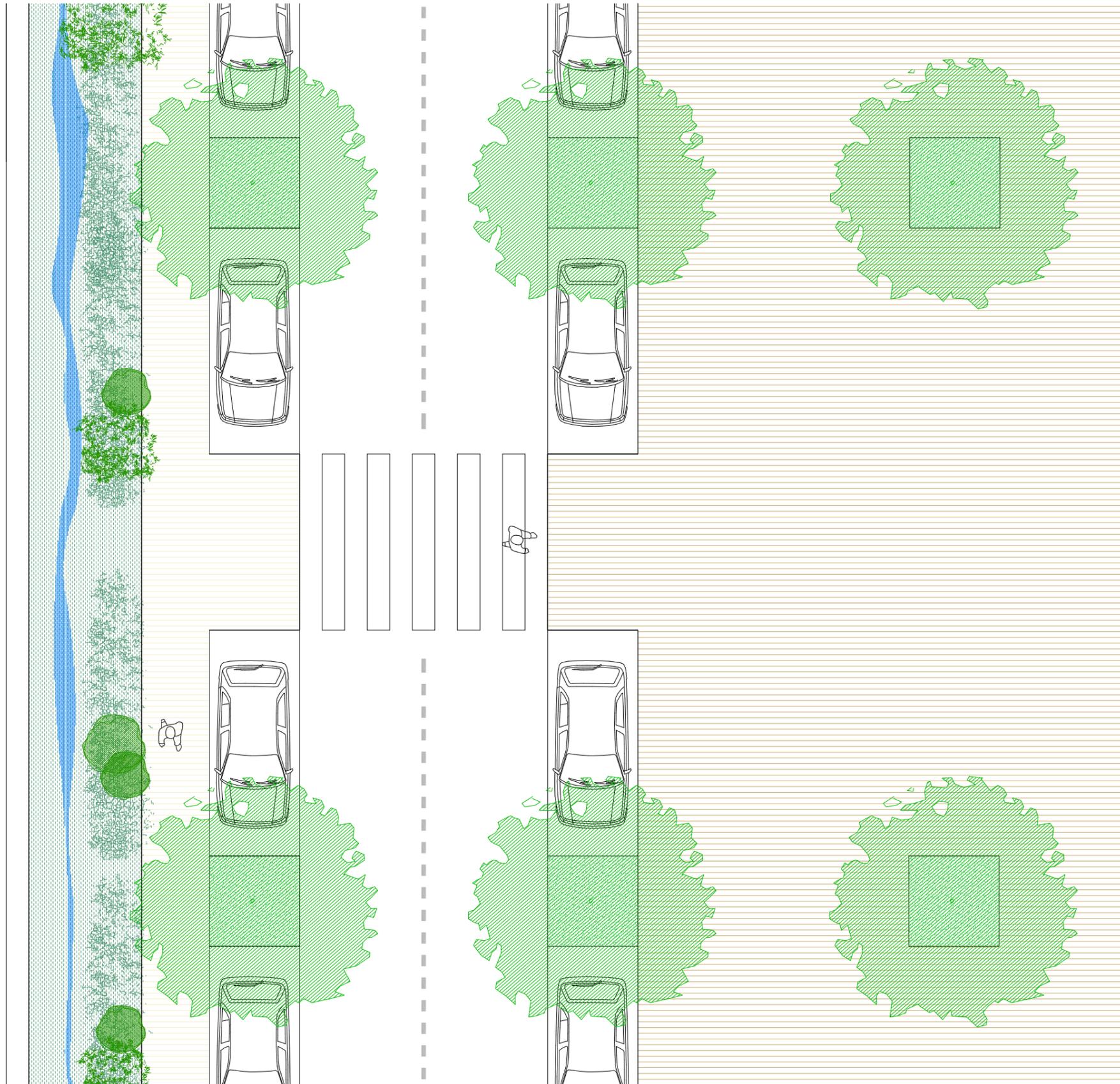
# Coupe de principe

Coupe A - Sente piétonne



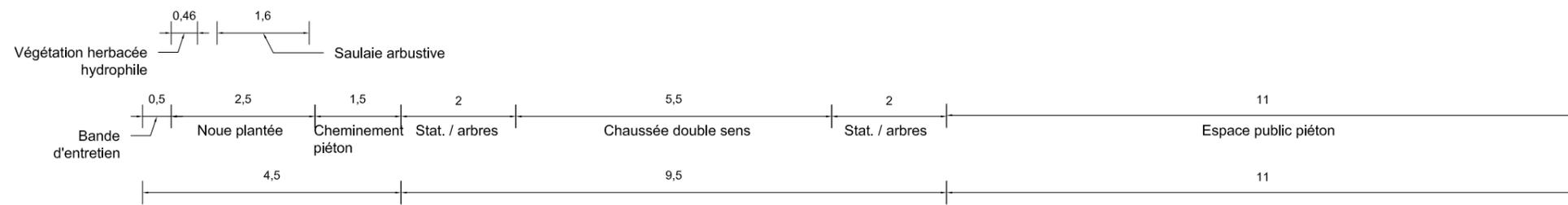
# Plan de principe

Mail Est / Ouest



# Coupe de principe

Couep B - Mail Est / Ouest

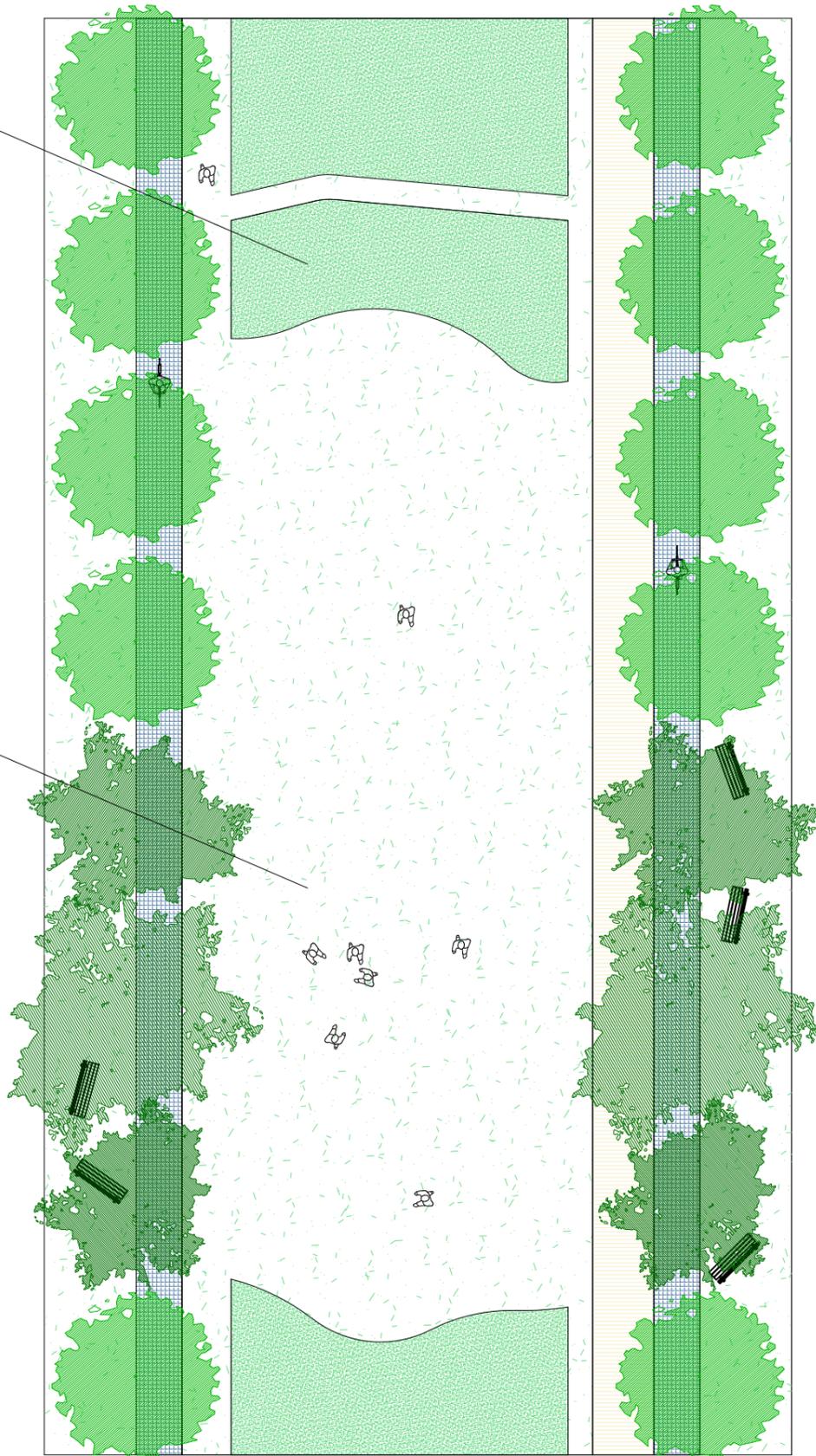


# Plan de principe

Grande promenade

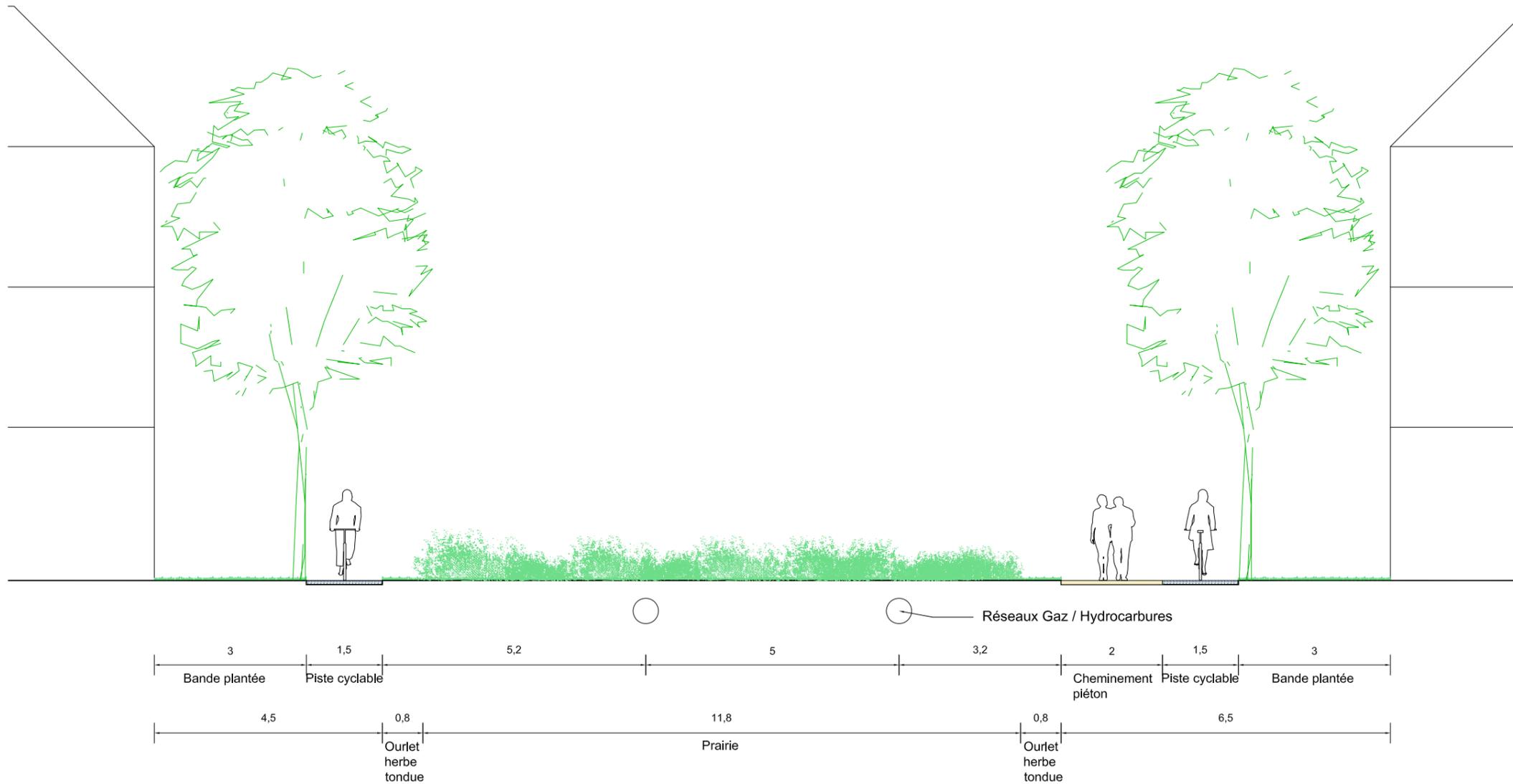
Espace gestion extensive /  
veloppement biodiversité (prairie  
fauchée / pâturage...)

Espace de détente / loisirs (jeux en  
plein air / tables de pique-nique /  
jeux pour enfants...)



# Coupe de principe

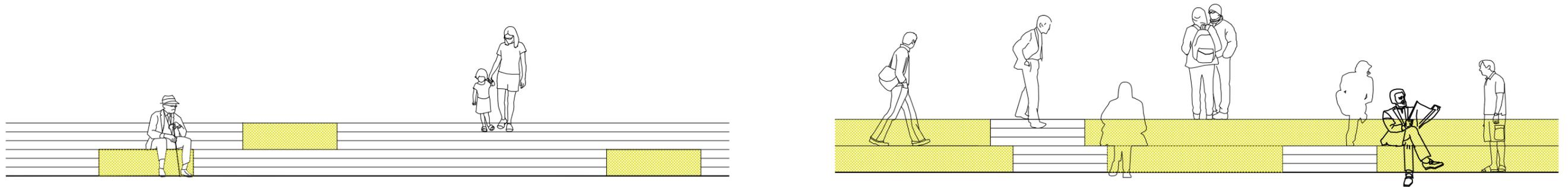
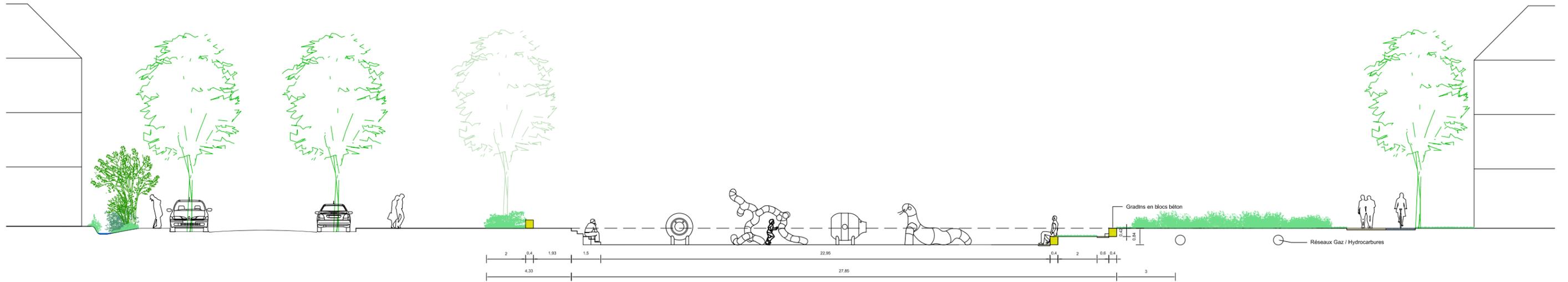
Coupe C - Grande promenade





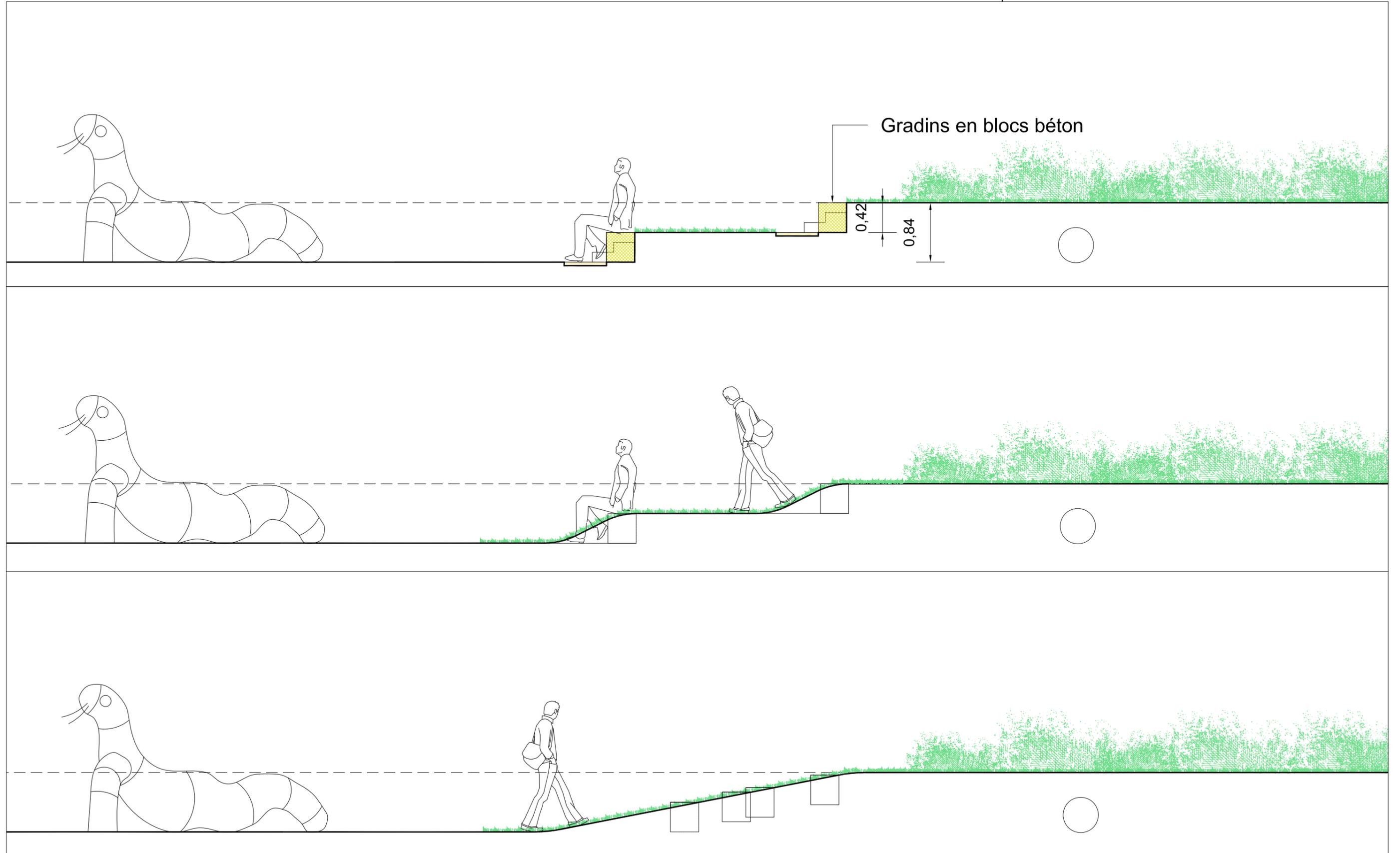
# Coupe de principe

Coupe D - Jardin central



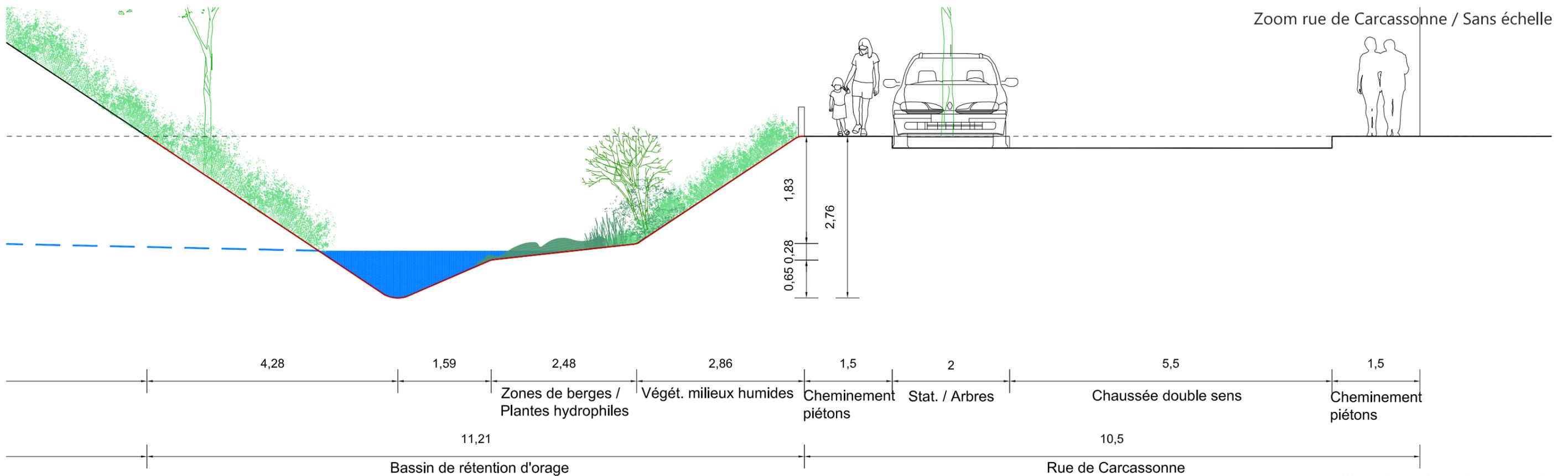
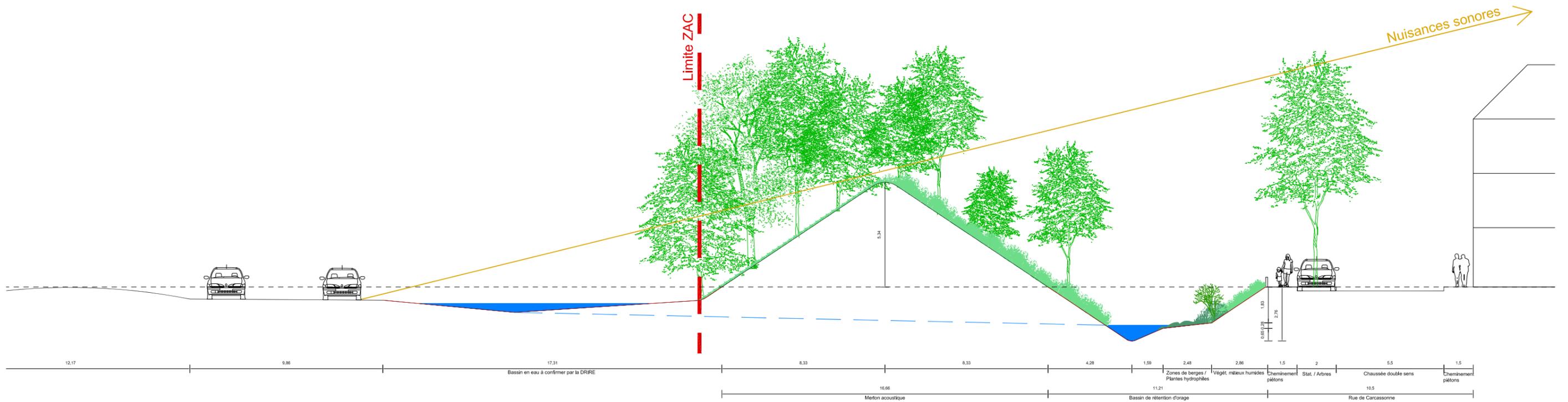
# Coupe de principe

Coupe D - Jardin central - Scénarios de traitement du dénivelé



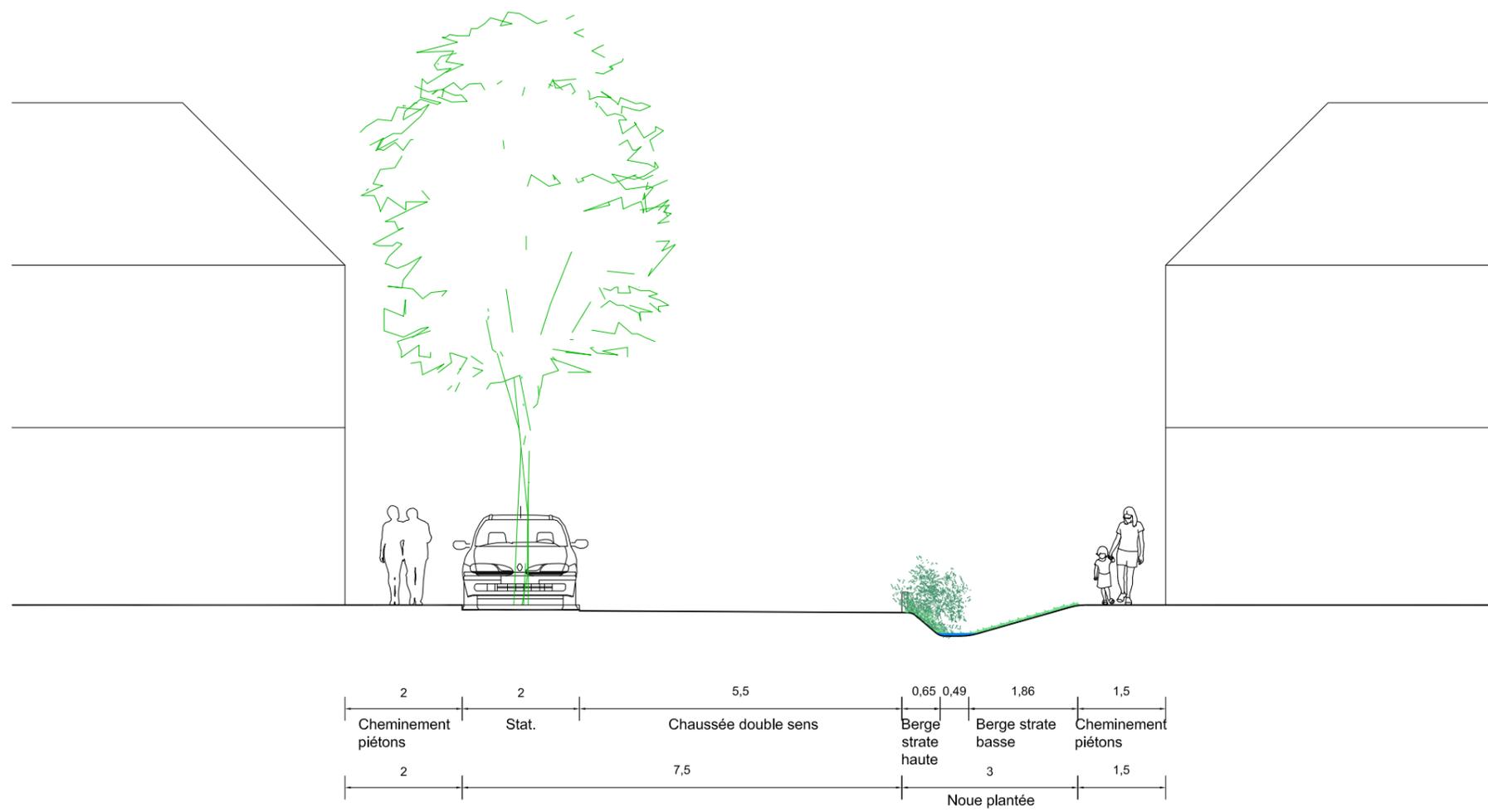
# Coupe de principe

Coupe E - Merlon acoustique / rue de Carcassonne



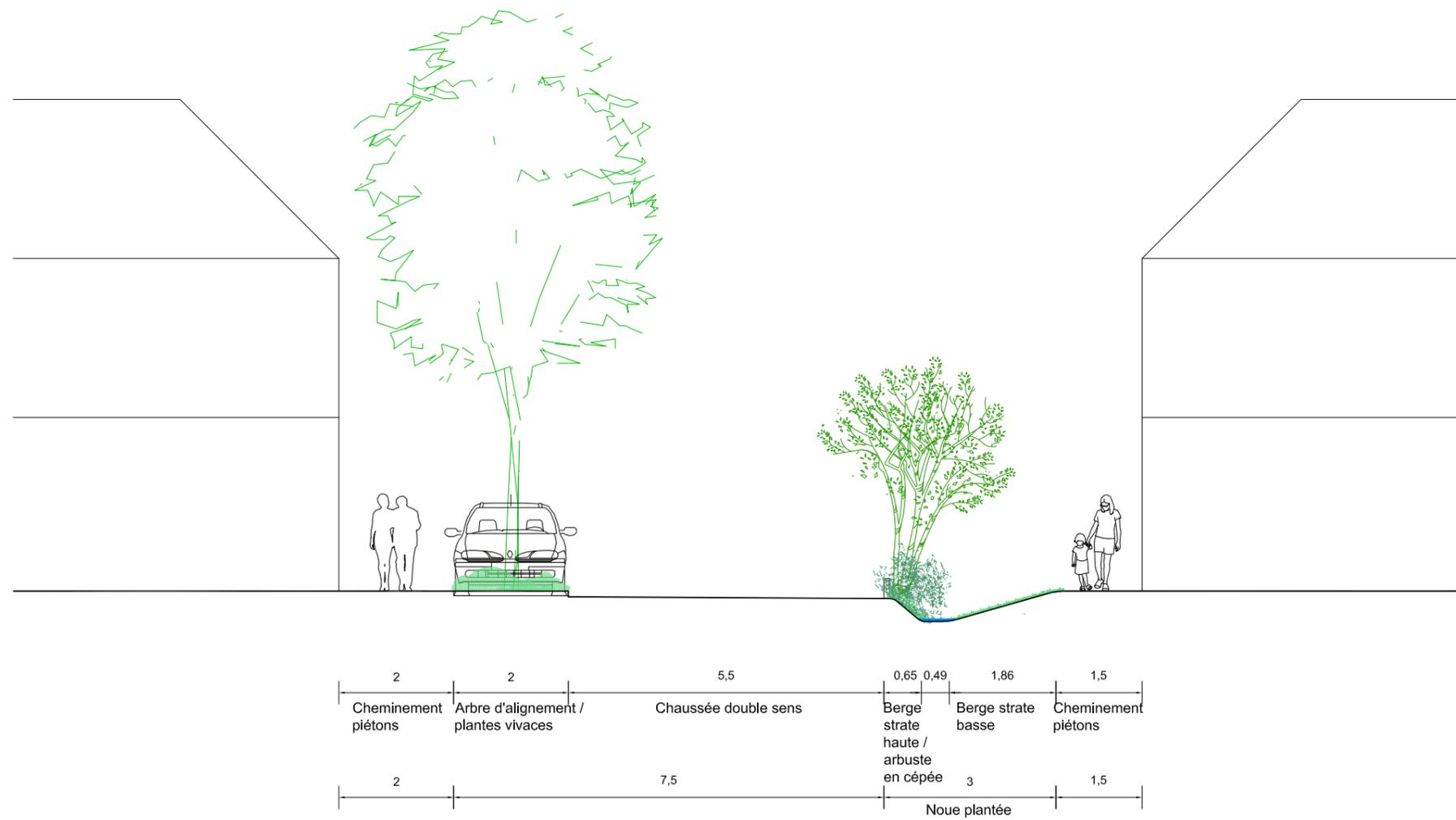
# Coupe de principe

Coupe F - Rue du Chemin Vert



# Coupe de principe

Coupe F - Rue du Chemin Vert



# 3- HABITER LE QUARTIER

# Plan général des aménagements, des constructions, et des plantations



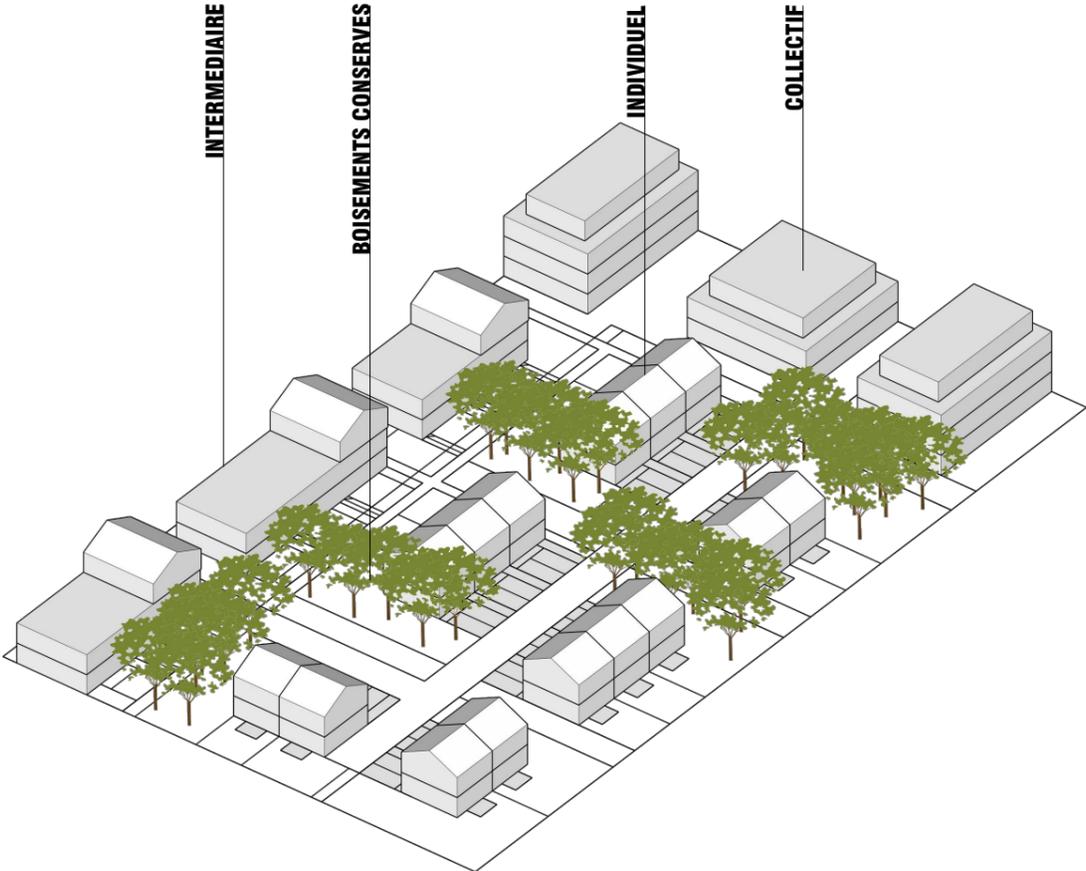
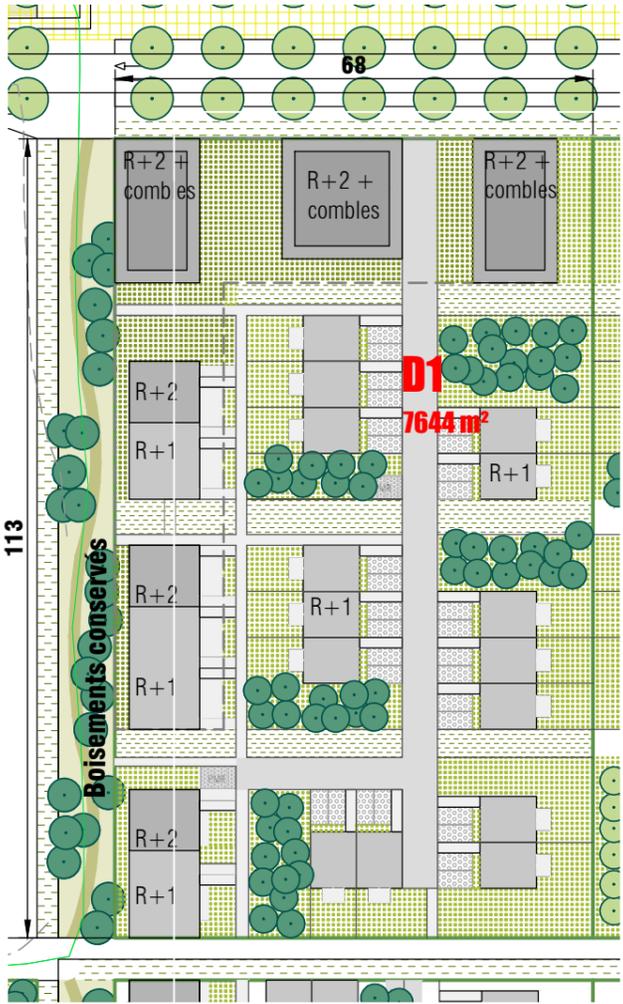
- Légende :**
-  Individuel
  -  Intermédiaire
  -  Collectif
  -  Boisements existants
  -  Boisements projetés
  -  Espace public minéral
  -  Espace public végétal
  -  Noues, zones humides
  -  Talus
  -  Limite de lot
  -  Limite de ZAC

# Plan général des aménagements, des constructions, et des plantations

- Légende :**
- Individuel
  - Intermédiaire
  - Collectif
  - Boisements existants
  - Boisements projetés
  - Espace public minéral
  - Espace public végétal
  - Noues, zones humides
  - Talus
  - Limite de lot
  - Limite de ZAC



# ILOT RESIDENTIEL MIXTE



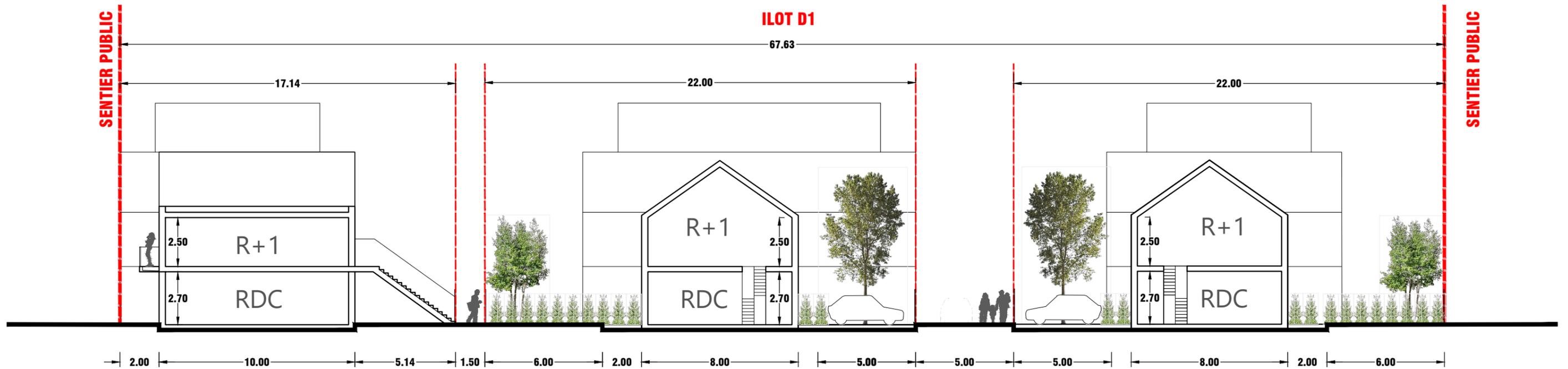
- CHEMINEMENT - BETON BALAYE
- VOIRIE - ENROBE
- STATIONNEMENT - GRAVILLONS
- VEGETATION - SUR DALLE
- VEGETATION - PLEINE TERRE
- VEGETATION - NOUE BASSIN / ZONE HUMIDE

D1									
SURFACE LOT		7644 m <sup>2</sup>							
	SHO RDC	SHO R+1	SHO R+2	COMBLES	SHO	SHAB	SDP	Igts	Stat.
						Shab/SHO = 75% SHAB/SDP = 93%		Moyenne 70m <sup>2</sup>	
INDIVIDUEL	832	832			1664	1296	1376	16	32 Surface
INTERMEDIAIRE	665	665	260		1590	1177	1265	18	28 Sous-sol
COLLECTIF	778	778	778	461	2795	2068	2224	35	55 Sous-sol
<b>TOTAL</b>					<b>6049 m<sup>2</sup></b>	<b>4541 m<sup>2</sup></b>	<b>4865 m<sup>2</sup></b>	<b>69</b>	115

EMPRISE AU SOL **29,76%**  
 Surface min. stationnement sous-sol 2082 m<sup>2</sup>  
 Surface pleine terre 2268 m<sup>2</sup> soit **30%**  
 Densité ilot **90 lgt/ha**  
 soit avec un ratio de 2,6pers/ménage **235 hab/ha**

# ILOT RESIDENTIEL MIXTE

Stationnement en coeur d'ilot et espaces extérieurs privés



# 5- BILAN ET CHIFFRAGE

# BILAN DES SURFACES **PROVISOIRE**

LOT	SURFACE PARCELLE	SDP	INDIVIDUELS	INTERMEDIAIRE	COLLECTIF	NOMBRE DE LOGEMENTS
A1	2061 m <sup>2</sup>	675 m <sup>2</sup>		9		9
A2	1028 m <sup>2</sup>	653 m <sup>2</sup>		9		9
A3	1028 m <sup>2</sup>	653 m <sup>2</sup>		9		9
A4	1028 m <sup>2</sup>	653 m <sup>2</sup>		9		9
A5	1011 m <sup>2</sup>	455 m <sup>2</sup>		6		6
B1	5116 m <sup>2</sup>	1943 m <sup>2</sup>	14		11	25
B2	6784 m <sup>2</sup>	4130 m <sup>2</sup>	13	18	27	58
B3	5308 m <sup>2</sup>	3770 m <sup>2</sup>	9	16	29	54
B4	3590 m <sup>2</sup>	1652 m <sup>2</sup>	5	5	18	28
C1	2222 m <sup>2</sup>	2347 m <sup>2</sup>			36	36
C2	3330 m <sup>2</sup>	3868 m <sup>2</sup>			60	60
C3	2360 m <sup>2</sup>	2099 m <sup>2</sup>			33	33
D1	7644 m <sup>2</sup>	4865 m <sup>2</sup>	16	18	35	69
D2	7644 m <sup>2</sup>	4825 m <sup>2</sup>	15	13	41	69
D3	7236 m <sup>2</sup>	4049 m <sup>2</sup>	9	35	12	56
E1	6447 m <sup>2</sup>	4185 m <sup>2</sup>	11	12	36	59
E2	5784 m <sup>2</sup>	3735 m <sup>2</sup>	10	15	28	53
E3	3989 m <sup>2</sup>	2691 m <sup>2</sup>	6	10	22	38

<b>TOTAL</b>	<b>73610 m<sup>2</sup></b>	<b>47249 m<sup>2</sup></b>	<b>108</b>	<b>184</b>	<b>388</b>	<b>680</b>
		<b>Soit</b>	<b>16%</b>	<b>27%</b>	<b>57%</b>	
	<b>Delta objectif</b>	<b>-201 m<sup>2</sup></b>				

Surface moyenne par logement 69 m<sup>2</sup>