PA 09134714 10002-M02

COMMUNE DE LONGPONT-SUR-ORGE — DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

SECTEUR SUD DES FOLIES

CHEMIN DE LA CROIX ROUGE FER - CHEMIN DES FOLIES
91310 - LONGPONT-SUR-ORGE

MODIFICATION D'UN PERMIS D'AMENAGER DELIVRE EN COURS DE VALIDITE

PERMIS D'AMENAGER PA0913471410002 DELIVRE LE 21 SEPTEMBRE 2015
PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF PA0913471410002M01, DELIVRE LE 21 JUIN 2016
TRANSFERT DU PERMIS D'AMENAGER PA0913471410002T01, DELIVRE LE 04AVRIL 2017

PA2a	NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT	03.08.2017

MODIFICATION DU LOT 8 EN 2 LOTS 8a ET 8b ET DU LOT 9 EN 2 LOTS 9a ET 9b.

vu pour être annexé
à mon arrêté n° PA0913471410002M01
en date du 30 OCT. 2017

MAITRE D'OUVRAGE

NEXITY FONCIER CONSEIL
1,RUE BOOLE - 91240 – SAINT-MICHEL-SUR-ORGE

La 1ère Maire-adjointe, en charge de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de la Protection du Patrimoine,
Pour le Maire, par délégation,
Martine THOMPSON

MAITRE D'ŒUVRE

FRANCOIS-XAVIER EVELLIN - ARCHITECTE D.P.L.G.
SAS D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
5 BIS, RUE DE MONTLHERY – 91400 ORSAY
TEL : 01 64 86 18 12 – MOBILE : 06 15 35 04 08

ENSEMBLIER URBAIN
Foncier Conseil
1, rue Boole - 91240 Saint-Michel-sur-Orge
T 01 69 51 53 80 - F 01 69 51 53 81

NOTE DE PRESENTATION DU TERRAIN ET DU PROJET D'AMENAGEMENT

MODIFICATION D'UN PERMIS D'AMENAGER DELIVRE EN COURS DE VALIDITE

PERMIS D'AMENAGER PA0913471410002 DELIVRE LE 21 SEPTEMBRE 2015
PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF PA0913471410002M01, DELIVRE LE 21 JUIN 2016
TRANSFERT DU PERMIS D'AMENAGER PA0913471410002T01, DELIVRE LE 04AVRIL 2017

SOMMAIRE

INTERVENANTS DU PROJET D'AMENAGEMENT.
PRESENTATION DES TERRAINS A AMENAGER ET SES ABORDS.
PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT.
PROGRAMME.
REFERENTIEL ARCHITECTURAL ET PAYSAGER.

INTERVENANTS DU PROJET D'AMENAGEMENT

Aménageur :

NEXITY FONCIER CONSEIL
1,RUE BOOLE - 91240 – SAINT-MICHEL-SUR-ORGE

Représenté par Monsieur STEPHANE MORY

Il assume les études et la réalisation des infrastructures, prennent en charge les projets d'acquisition, assurent le suivi des opérations de vente du Foncier et la coordination des différents intervenants. Ils suivent les études et les réalisations.

Architecte :

FX.EVELLIN - Architecte DPLG
SAS D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
5 BIS, RUE DE MONTLHERY – 91400 - ORSAY

Bureau d'études - eau – paysage :

ATM
22, RUE DU FAUBOURG DU TEMPLE
75011 – PARIS

Représenté par Monsieur Thierry MAYTRAUD

Bureau d'études VRD :

INVARR
INGENIERIE VOIRIE AMENAGEMENT RESEAUX REHABILITATION
12 RUE PIERRE JOSSE – 91070 BONDOUFLE

Représenté par Monsieur Vincent MONGELAZ

PRESENTATION DES TERRAINS A AMENAGER ET LEURS ABORDS

La note de présentation permet de comprendre la façon dont les développements prévus de *80 logements ,dont 35% en logements locatifs sociaux,* s'insèrent dans leur environnement et répondent aux principes d'aménagement du terrain et des projets avenirs, en intégrant une diversification des typologies d'habitat, en multipliant les formes bâties, en renforçant la mixité sociale et intergénérationnelle.

ADRESSE DU TERRAIN

SECTEUR SUD DES FOLIES
Chemin de La Croix Rouge Fer - Chemin des Folies
91310 - LONGPONT-SUR-ORGE

LOCALISATION

Le site du projet d'aménagement est localisé sur la commune LONGPONT-SUR-ORGE, dans la région naturelle du HUREPOIX, à l'ouest du département de l'ESSONNE, sur le coteau de la vallée de l'Orge.
La commune est bordée par l'Orge et traversée par le Mort Rû et la Salmouille . Deux axes routiers majeurs passent sur son territoire, la RN20 au nord/ouest et la RN104 au sud/est.
La commune à caractère semi-rurale est éparse, avec différents quartiers, hameaux et lieudits, majoritairement pavillonnaire. Elle est environnée de bois et de terres agricoles offrant des paysages vallonnés riches et variés.
La commune adhère à la communauté d'agglomération du Val d'Orge, en 2013 et au syndicat mixte de la Vallée de l'Orge Aval.

SITUATION

Le terrain est situé à l'entrée du village ,au niveau du réservoir des Folies, à proximité du centre-bourg ,à caractère villageois, nichée dans un écrin vert, bénéficiant d'un patrimoine remarquable, avec son ancien prieuré, étape sur les chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle , sa célèbre basilique Notre-Dame-de-Bonne Garde, bordée au nord par la mairie et ses annexes et la grange aux Dîmes.


VUE DE LA PLACE DES COMBATTANTS


VUE DE LA RUE DE PARIS

Depuis le réservoir des Folies, inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, le site est traversé par la canalisation de la source de Lormoy, toujours en activité.





RESERVOIR DES FOLIES

ENVIRONNEMENT

Le projet d'aménagement se situe sur le coteau ouest de la Vallée de l'Orge, parmi un ensemble de parcelles, autrefois cultivées sous forme de maraichage, aujourd'hui en friches. Le secteur, très proche du bourg, est constitué de maisons anciennes avec des extensions plus ou moins récentes de l'agglomération, dans un environnement végétal champêtre.



VUE EST DEPUIS LE CHEMIN DE LA CROIX ROUGE FER



VUE EST DEPUIS LE CHEMIN DES FOLIES

Les terrains sont bordés :

Au Nord,

- ✓ de la partie ouest, par quelques taillis, en bordure du chemin de la Croix Rouge Fer, un tumulus sous lequel se trouve le réservoir des Folies, à coté, des constructions des gens du voyage et quelques maisons récentes le long du chemin , un petit espace boisé.
- ✓ de la partie est, par un espace boisé avec au loin le quartier du Mesnil.


VUE NORD DEPUIS LE CHEMIN DE LA CROIX ROUGE FER


VUE NORD DEPUIS LE CHEMIN DES FOLIES

A l'est,

- ✓ par le chemin des Folies, bordé de taillis et au-delà du chemin, un tissu pavillonnaire composé de maisons récentes (R+C) avec des jardins d'agrément, et des maisons plus anciennes (RDCH, R+1) en s'approchant de rue du Mesnil, avec en bordure de cette rue, menant au centre du bourg, des maisons en recul avec des petits jardinets et au lointain la Vallée de l'Orge.


VUE NORD DEPUIS LE CHEMIN DES FOLIES


VUE NORD DEPUIS LA RUE DU MESNIL

Au Sud,

- ✓ de la partie ouest, par une suite de petits bosquets, un mur en meulières, des maisons éparses (R+C), avec des jardins d'agrément, le long de la rue de Paris avec au delà un grand espace agricole.
- ✓ de la partie est, par un tissu pavillonnaire composé de maisons récentes (R+C) et au delà le centre du bourg avec des maisons plus anciennes (RDCH, R+1).


VUE OUEST DE LA RUE DE PARIS, CHEMIN DES FOLIES


VUE SUD DU CHEMIN DE LA CROIX ROUGE FER ACCES DEPUIS LA RUE DE PARIS

A l'ouest

- ✓ par le chemin de la Croix Rouge Fer, et au-delà, des constructions des gens du voyage avec du stationnement de caravanes, une friche avec quelques terrains en culture et au lointain le quartier de la Butte du Moulin à Vent.


VUE OUEST, QUARTIER DE LA BUTTE DU MOULIN A VENT.


VUE SUD DEPUIS LE CHEMIN DE LA CROIX ROUGE FER.

ETAT DES TERRAINS

Les terrains du projet d'aménagement sont actuellement en friche, ils sont constitués de deux parties, partie ouest et partie est, ils sont séparées par le chemin des Folies.



PHOTOGRAPHIE AERIENNE AVEC LES DUX PARTIES OUEST ET EST

Partie ouest du terrain :
Depuis le chemin de la Croix Rouge Fer jusqu'au chemin des folies, il est de forme carrée, libre de toutes constructions, légèrement en pente, traversé par la canalisation de la source de Lormoy (Pierrée Noé) avec une excavation située au milieu de la zone aménagée (trou Noé) et envahi partiellement par une végétation spontanée (ronces, buissons et quelques arbustes).

Partie est :
Depuis le chemin des folies jusqu'à la rue du Mesnil, il est de forme rectangulaire, libre de toutes constructions, avec une pente un peu plus accentuée et envahi partiellement par une végétation spontanée (ronces, buissons et quelques arbustes).

ZONAGE DES TERRAINS

Zone **AUa**

Le règlement applicable à la zone est celui du plu en vigueur, il n'y pas de règlement spécifique à la zone.

Secteur à caractère naturel ouvert à l'urbanisation, avec un aménagement dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent, justifié par sa situation stratégique, la préservation du patrimoine et des aménagements urbains.

SECTION CADASTRALE

SECTION AK N° **222p,231,232,233,234,235,236,238,239,240,243,468.**

SURFACE DES TERRAINS

Les terrains cadastrés du projet d'aménagement ont une surface de **22.304 m²**

cadastre	surfaces	
222 p	4.280 m²	PARTIE EST
total : **4.280 m²**		
231	2.426 m²	PARTIE OUEST
232	12.083 m²	
233	437 m²	
234	38 m²	
235	413 m²	
236	152 m²	
238	221 m²	
239	237 m²	
240	1.166 m²	
243	441 m²	
468	410 m²	
Total : **18.024 m²**		

Total des 2 parties **22.304 m²**

TOPOGRAPHIE

Partie ouest du terrain :

- ✓ Sur la limite nord, la déclivité moyenne est de 3,5%, de l'ouest vers l'est, (72,40 à 68,00 ngf).
- ✓ Sur la limite du chemin de la Croix Rouge Fer, la déclivité est de 0,6%, du sud vers le nord (73,30 ngf à 72,40 ngf)
- ✓ Sur la limite sud, la déclivité moyenne (3,6%) de l'ouest vers l'est, (72,40 ngf à 66,90 ngf).
- ✓ Sur la limite du chemin des Folies, la déclivité moyenne est de 1,5 %. du nord vers le sud (68.00 ngf à 66,90 ngf)
- ✓ Transversalement le long de la pierre Noé, la déclivité moyenne est 2,9 %. du nord vers le sud (72,30 ngf à 68,30 ngf).

Partie est du terrain :

- ✓ Sur la médiane du terrain la déclivité moyenne est de (0,2 %), du nord vers le sud (63,74 ngf à 63,59 ngf)
- ✓ Sur la transversale la déclivité moyenne est de (5,5%). du nord vers le sud (67,50 ngf à 59,00 ngf)

GEOLOGIE

Le sous-sol est constitué d'une alternance de couches argileuses et sableuses.
Se reporter à l'étude géotechnique préalable réalisée par la société ABROTEC.
Des recommandations en zone à risque de retrait-gonflement des sols argileux sont en annexes du PLU.

NUISANCES SONORES

Le terrain est soumis aux dispositions nécessaires pour respecter la réglementation acoustique.rue de Paris classée type 4 et le chemin de la Croix Rouge Fer font l'objet d'une isolation acoustique renforcée.

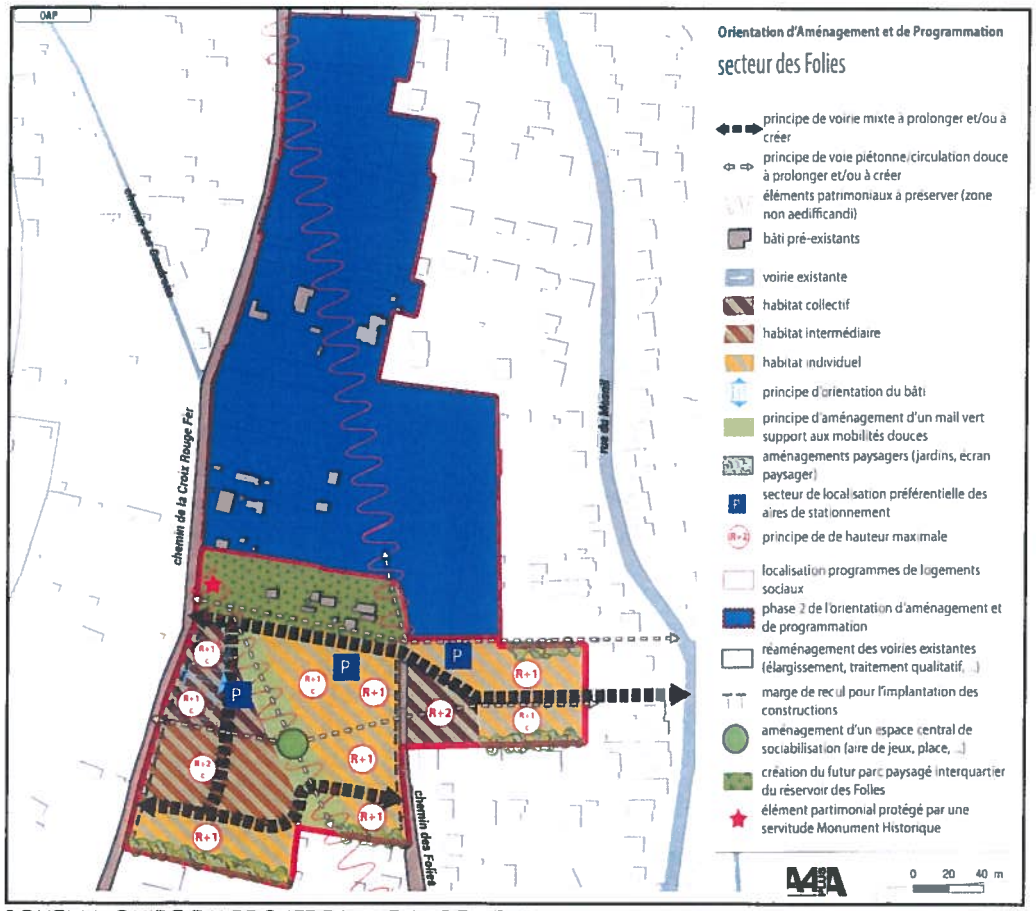
SERVITUDES

Le projet d'aménagement doit se conformer à toutes les servitudes liées à la canalisation de la source de Lormoy (Pierrée Noé) et son excavation située au milieu de la zone (trou Noé), à savoir des protections ponctuels de la voirie pour permettre la traversée de la pierrée par des véhicules motorisées et des aménagement paysagés ,permettant des cheminements doux, sur toute la longueur de la canalisation avec une largeur minimum de 11.00 m .

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU TERRAIN

Les principales orientations d'aménagement sont, de renforcer le cœur du village, préserver l'esprit rural, conforter les liaisons, développer la mixité sociale tout en densifiant le tissu urbain, diversifier la typologie et économiser les ressources énergétiques.



SCHEMA GUIDE DU PROJET D'AMENAGEMENT

ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMENAGEMENTS NOUVEAUX

Il est proposé une transition harmonieuse, en s'adossant sur les qualités et les ambiances du centre du bourg, des zones pavillonnaires et du site, en modulant les formes urbaines, notamment un habitat dense sur le futur espace public du réservoir des Folies et le long du chemin de la Croix Rouge Fer, tout en préservant les vues sur la vallée de l'Orge, moins dense du chemin des Folies à la rue du Mesnil.

L'objectif recherché est de conserver l'environnement naturel et aéré du site par la composition, l'homogénéité et la typologie du bâti avec des formes traditionnelles et contemporaines.
La façade urbaine réalisée le long du chemin de la croix rouge fer doit préserver les vues sur la vallée de l'Orge.



DOCUMENT GRAPHIQUE FAISANT APPARAITRE UNE IMPLANTATION DES BATIMENTS

Le projet d'aménagement s'inscrit en douceur dans ce site en réalisant des espaces publics de quartier avec des circulations douces , placettes et espaces de jeux, tout en protégeant et mettant en valeur le réseau de canalisation Noé et en renforçant l'ambiance paysagère.

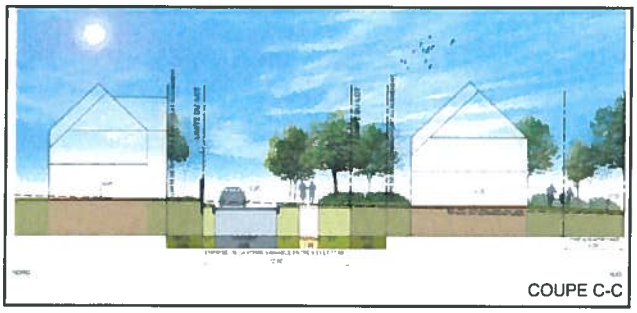
Le maillage des cheminements publics et privés renforce les liaisons du quartier, en particulier du Moulin à Vent à la rue du Mesnil et au centre bourg. Les nouvelles voiries permettent d'améliorer la desserte de ce quartier.

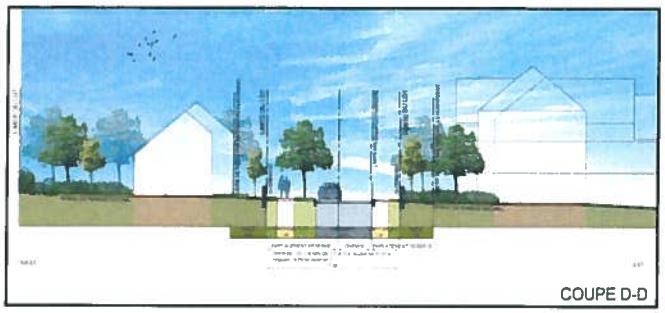
VOIRIES, ACCES ET STATIONNEMENT

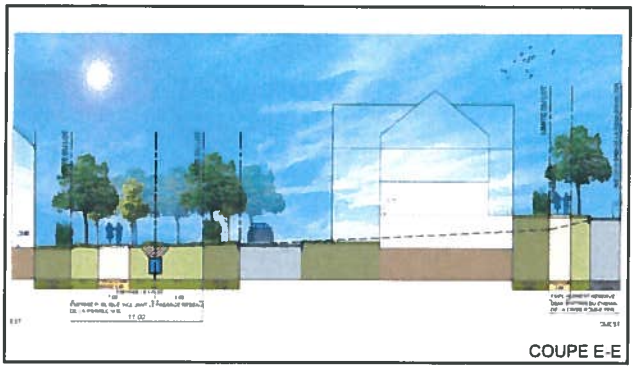
VOIRIES

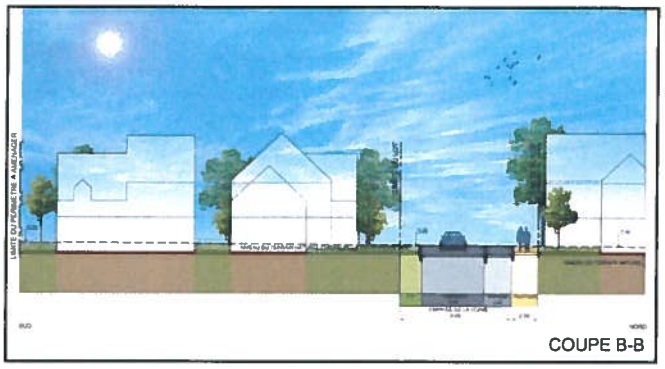
Création ,sur la partie ouest ,de deux voiries de liaison entre le chemin de la Croix Rouge Fer et le chemin des Folies, l'une au nord, en limite du parc, à double sens avec une circulation douce et des stationnements latéraux, l'autre au sud, en sens unique sur un tronçon avec une circulation douce.

Sur ces deux voiries nouvelles, la circulation de véhicules, y compris durant les travaux, est limitée sur le réseau de canalisation à deux passages qui sont protégés (dalle en béton armé).









Création, sur la partie est, d'une voirie de liaison entre le chemin des Folies et la rue du Mesnil à double sens et un tronçon en sens unique avec une circulation douce et des stationnements latéraux.

Réaménagement du chemin de la Croix Rouge Fer avec une circulation douce et des stationnements latéraux.

Élargissement du chemin des Folies sur la longueur du projet d'aménagement (double sens d'une largeur de 5.00m) avec une circulation douce et quelques stationnements latéraux.

Certaines parties des voiries seront déclarées en zone limitée à 30 km/h avec la création de plateau en surélévation de chaussée.

ACCES

Les accès aux lots sont configurés afin de caractériser leur entrée et les mettre en valeur. Ils sont indiqués sur le plan d'aménagement.

L'aménagement des accès n'entraîne pas de risques, le trafic étant faible.

Pour les lots libres l'implantation des accès est diversifiée, en évitant une trop grande fréquence d'ensembles groupés de portails d'entrée. L'implantation peut être frontale ou latérale.

STATIONNEMENT

Les places de stationnement public le long des voiries, existantes ou créées sont au nombre de 48 places dont 3 sont des places adaptées pour des personnes à mobilité réduite.
Suivant la nature de la construction projetée les aires de stationnement peuvent être individuelles ou mutualisées.
Le projet prévoit de tirer parti de la topographie du terrain, en ayant le rez-de-chaussée des immeubles collectifs au niveau du chemin de la Croix Rouge Fer, engendrant ainsi un décalage.
Devant chaque lot de terrain de maison individuelle, Il est réservé un espace privatif de stationnement, composé de 2 places, appelé « places de jour » ouvertes sur la voirie de desserte qui permet de réduire les places le long des voies.

CIRCULATIONS DOUCES, ESPACES COMMUNS

CIRCULATION DOUCE

Les circulations douces d'emprises amples, variables et hiérarchisés, suivent le niveau moyen du terrain naturel, ne modifiant pas la topographie.





Les circulations douce de l'espace public sont prévus pour être relier à chacun des lots afin de créer un maillage complet dans ce quartier ,elles se calquent en partie sur le réseau des canalisations.

Les circulations douces qui irriguent cette nouvelle zone sont adaptées pour les personnes à mobilité réduite parfaitement lisibles à leur croisement avec le réseau viaire.

ESPACE COMMUN

Traitement de l'espace public création d'une nouvelle placette, de configuration aléatoire, lieu de rencontre d'échange et de convivialité.

TRAITEMENT VEGETAL ET MINERAL DES VOIES ET ESPACES COMMUNS

De manière générale, les plantations doivent permettre une bonne insertion du quartier dans son environnement, notamment en s'inspirant des essences, des couleurs et des formes locales.

Le nouveau quartier des Folies se compose de plusieurs types d'espaces, pour lesquels le végétal remplit des rôles différents : structurant pour les voiries, rôle d'accompagnement pour les parkings privatifs, rôles esthétiques et de support des usagés en cœur d'îlot...

Il est recherché une concordance entre le site environnant et celui créé, en évitant les ruptures visuelles entre ces deux milieux.

L'AMENAGEMENT ET LE REAMENAGEMENT DE VOIES DE DESSERTES DU QUARTIER

Ces voies bénéficient d'un traitement végétal relativement homogène afin de constituer une unité à l'échelle du lotissement. Les plantations ont un rôle de structuration et d'accompagnement de la voirie.

Ce traitement se compose de larges fosses de plantations dans l'alignement des places de stationnement (2.00 m de largeur). Ces fosses auront une longueur supérieure à 10.00 m quand l'organisation de la voirie le permet.

Elles sont plantées d'un ou deux arbres de moyen développement (10.00 -15.00 m de hauteur à maturité). Des mélanges de plantes, couvre sol, sont plantés en pied d'arbre. Dans les espaces végétalisés, non plantés d'arbres, sont installés divers massifs de vivaces et de graminées nécessitant peu d'entretien tout en restant qualitatifs.

Les arbres sont plantés moins à 2.00 m des limites de propriétés, et à 4.00 m des façades pour éviter les désordres lors de leur croissance. Ils sont espacés entre eux de 5.00 m.

De manière générale, les arbres d'alignement sur voirie sont de type tige, la branche la plus basse se situe à plus de 2.50 m de la côte projet du trottoir piéton.

PARTICULARITES

La voie de desserte Est peut être plantée d'arbres à forme fastigiée compte tenu de l'éloignement peu important des arbres par rapport aux façades.

La voie de desserte sud, est plantée d'un mélange de vivaces et de graminées en accompagnement de la voirie, et les arbres sont plantés de manière groupés en bosquets comprenant entre 1 et 3 individus.

LES ESPACES VERTS DU CŒUR D'ILOT

LA PLACETTE DES FOLIES

L'ensemble des circulations douces, du cœur d'îlot, sont organisées autour d'une placette collective mettant en valeur le « trou NOE » et constituant un lieu privilégié pour les habitants du quartier.

Cette placette est essentiellement minérale, mais le végétal vient s'y insérer sous plusieurs formes :



REFERENCE DE JOINTS ENGAZONNES LARGES

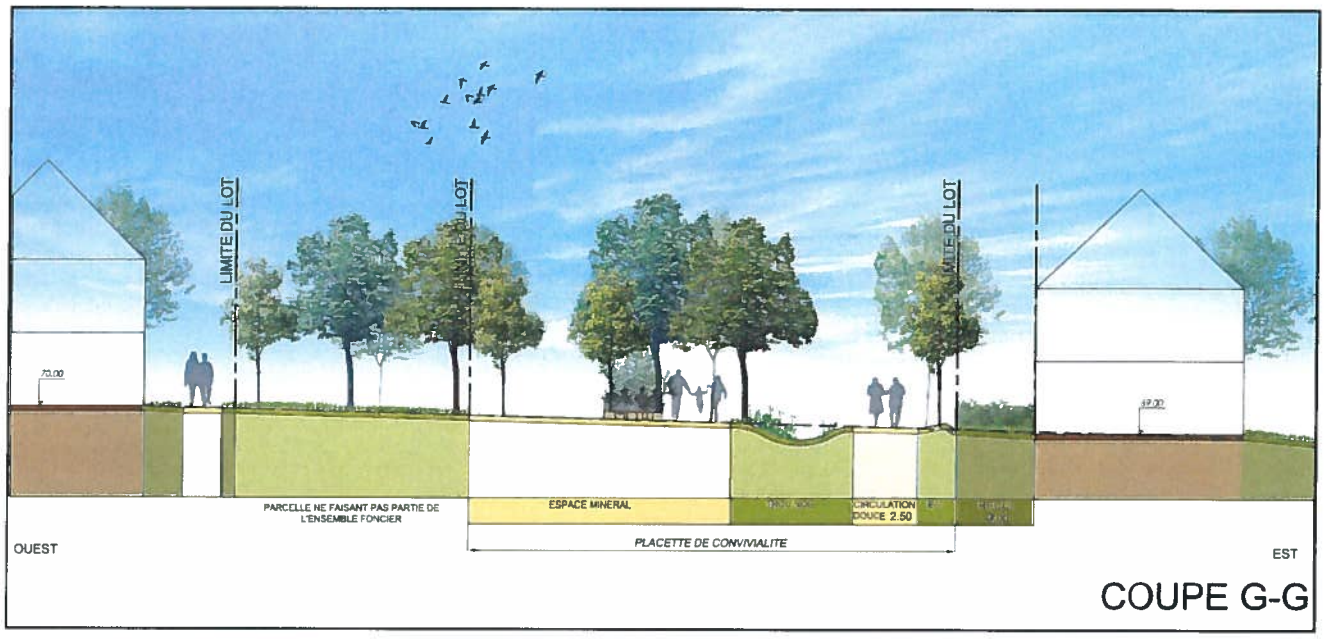
Inclusions de bandes engazonnées dans le béton dans l'axe de la canalisation « Noé » afin de marquer cet alignement.

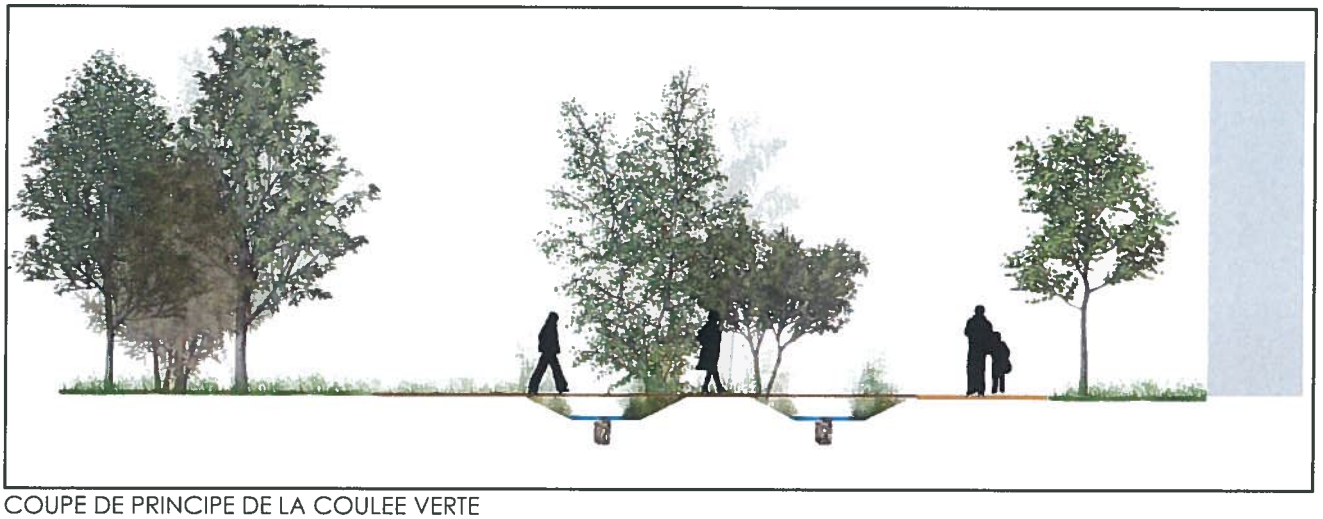
Massifs de vivaces et graminées très qualitatifs ponctuées d'arbustes en cépées et colorés implantés en jardinières.

Mise en valeur du « trou NOE » par la plantation de végétaux adaptés aux milieux temporairement humides tout en respectant l'hydrologie du cours d'eau.

LA COULEE VERTE LE LONG DE LA CANALISATION « NOE »

Ce large espace, protégeant la canalisation existante, est traité comme une coulée verte où le végétal est très présent.





COUPE DE PRINCIPE DE LA COULEE VERTE

Au droit de la canalisation il est réalisée une longue noue récupérant les eaux pluviales.

Cette noue rappelle le caractère humide de la source, par la constitution d'une « rivière sèche » serpentant aux milieux d'iles plantées.

Le fond de la noue est planté d'espèces de milieux humides.
Les ilots sont plantés d'arbres basse tige ou de cépées de petit développement (moins de 5 m à maturité).

Les espèces sont sélectionnées en fonction de leur système racinaire pour que celui-ci n'impacte pas la canalisation, les plantes à racines pivotantes sont à proscrire.
Un espace engazonné est matérialisé à l'extrémité sud de la noue, afin de matérialiser un lieu d'agrément et de rencontre pour les habitants.

LES VOIES DOUCES EST-OUEST

La circulation douce qui traverse d'est en ouest l'aménagement est accompagnée d'un alignement d'arbres de moyen développement, afin de marquer cet axe secondaire intéressant pour les vues sur le coteau opposé.

Cette circulation douce en limite est longée par une noue récupérant les eaux pluviales, plantée de végétaux adaptés aux milieux temporairement humides et parsemée d'arbres de moyen développement.



REFERENCE DE NOUE PLANTEE



ESPACE VERT EN CREUX RECUPERANT LES EAUX PLUVIALES

LE JARDIN PEDAGOGIQUE ET L'AIRE DE JEU

Cet espace, situé en vis-à-vis de la placette par rapport au plateau traversant présente une succession de deux espaces : un jardin en creux recueillant les eaux pluviales et une aire de jeux inondable sur une faible hauteur.

Les jardins sont plantés d'espèces d'arbres fruitiers, qui sont identifiées. Des modelés de terrains rappellent les ilots de la grande noue.

VEGETALISATION DU LOT DES LOGEMENTS SOCIAUX

Ce lot n'a pas de limite marquée avec les espaces communs de la coulée verte. Il participe donc pleinement à l'ambiance végétale du quartier, selon un des principes des « Cités jardins ». Il paraît donc nécessaire de décrire ici quelques préconisations concernant son ambiance végétale.

De manière végétale, une cohérence d'ensemble doit être étudiée à l'échelle du quartier, notamment en termes de plantations. Il parait particulièrement intéressant de valoriser cette « porosité » entre les espaces communs et les espaces extérieurs de ces lots collectifs.

ACCOMPAGNEMENT VEGETAL DES BATIMENTS

Les bâtiments sont accompagnés tantôt de massifs de vivaces et graminées, tantôt de massifs arbustifs au niveau des parkings.

PARKINGS VEGETALISES

Les parkings font l'objet d'une attention particulière pour être intégré au mieux au projet de paysage. Ils sont plantés de massifs d'arbustes en bosquets dans les interstices entre les places, et entre les aires de stationnement et les bâtiments, qui constituent un écrin de verdure.



PARKINGS PLANTES D'ARBUSTES EN BOSQUETS



DALLES DE PARKINGS ENGAZONNEES

Des arbres de grands développements avec une maturité jusqu'à 25.00 m sont implantés quand l'espacement aux façades est suffisant à savoir 9.00m au minimum.

Une « vague » de mélange de vivaces et de graminées s'étend le long des parkings afin de suggérer la limite public-privé et de rappeler les formes de la grande noue.

TRAITEMENT MINERAL DES VOIES ET ESPACES COMMUNS

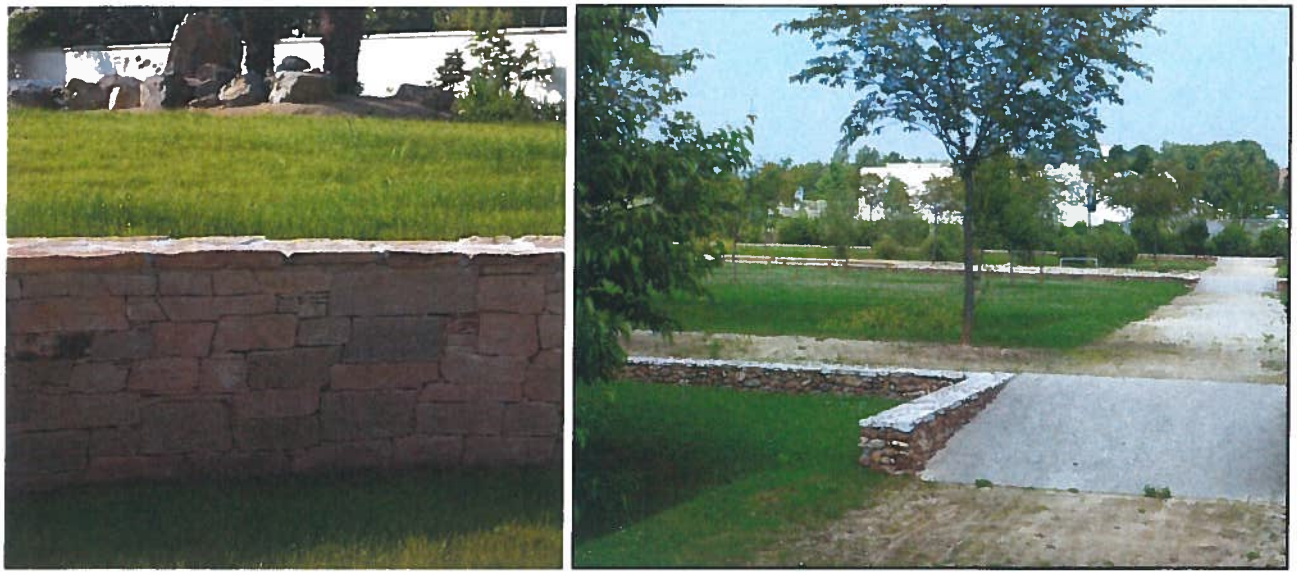
LA PLACETTE DES FOLIES ET LES ALLEES DU CŒUR D'ILOT

La placette et les trottoirs piétons sont traités en béton désactivé.
Les places de stationnement sur voirie sont délimitées entre elles par une bande de pavés.
Les allées en cœur d'ilot sont traitées en sable stabilisé

La placette est traitée de manière particulièrement qualitative, et l'aspect minéral se prolonge par endroit avec des bandes de béton filant dans l'espace engazonné, en miroir par rapport aux bandes engazonnées incluses.

Les massifs de vivaces sont plantés dans des jardinières en matériau minéral traité de manière qualitative, rappelant les murets présent en pieds de bâtiments et en limite de propriété. Une couvertine est fixée sur les rebords de la jardinière, afin de matérialiser une assise pour les usagers.

La placette et les trottoirs piétons sont traités en béton désactivé.
Les places de stationnement sur voirie sont délimitées entre elles par une bande de pavés. Les allées en cœur d'ilot sont traitées en sable stabilisé.



REFERENCE DE MURET

LE PLATEAU TRAVERSANT

Ce plateau présente un aspect visuel distinct de la chaussée, car il constitue une sorte de prolongement de la placette en direction du jardin pédagogique et de l'aire de jeu. Il est traité avec un enrobé différent, type enrobé hydro-décapé, ou bien enrobé clouté.



ENROBE HYDRO DECAPE

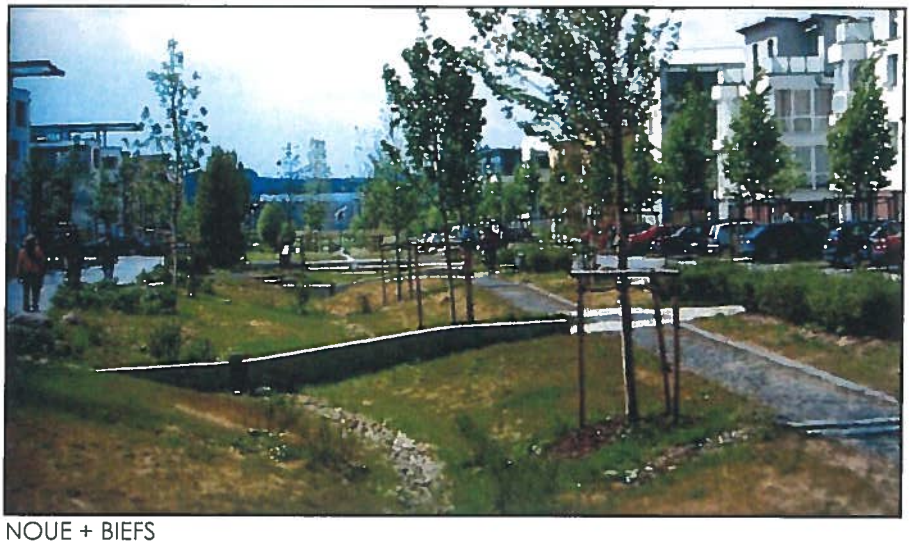
ENROBE CLOUTE

LES PLATELAGES BOIS ET LES BIEFS

Des traversées en platelage bois sont mises en places pour relier les lots les uns aux autres et favoriser des continuités piétonnes dans l'ensemble du quartier.
Par endroits, ces platelages constituent des traversées de la grande noue. Ils reposent alors sur les biefs.

Ces biefs ont un aspect qualitatif avec le même vocabulaire que les murets présents sur la placette, en pied de bâtiments et en limite séparatives.
L'aménagement extérieur de ces lots est primordial dans la conception du quartier.


PLATELAGE BOIS


NOUE + BIEFS

LE JARDIN PEDAGOGIQUE ET L'AIRE DE JEUX

L'aire de jeux est revêtue de sol souple et présente un modelé rappelant les iles de la grande noue. Les jeux sont à destinations de plusieurs tranches d'âges et conforme aux normes en vigueur.


AIRE DE JEUX


JARDIN PEDAGOGIQUE

LE TRAITEMENT VEGETAL DES LIMITES

TRAITEMENT DES LIMITES DES LOTS A HABITATIONS INDIVIDUELLES

Les limites sont traitées par une haie mitoyenne, ces haies sont constituées d'espèces variées, persistantes ou marcescentes, afin de préserver l'intimité des lots. Les plants sont espacés entre 40 et 75 cm selon les essences et la force choisie.

TRAITEMENT DES LIMITES DES LOTS A HABITATIONS COLLECTIVES

L'idée directrice ici est de s'inspirer du concept de « Cités jardins ». Il est donc recherché, au maximum, à intégrer les espaces extérieurs de ces lots au espaces communs, en limitant la mise en place de limites figées. La limite public-privé est alors simplement suggérée par le dessin des plantations de massifs de vivaces, de graminées et d'arbustes.



CITE-JARDIN DE LA BUTTE ROUGE CHATENAY- MALABRY (1931-1940)

LES PLANTATIONS

Planter au moins un arbre à haute tige par tranche de 200 m² de terrain.
Prendre les dispositions nécessaires concernant les risques dus au retrait/gonflement des argiles en évitant de planter des arbres avides d'eau à proximité des habitations et en attendant le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

Faire un repérage et un marquage précis sur le terrain des arbres intéressant à conserver avant le défrichage, en plus de ceux présents sur la parcelle 237. Ces arbres seront ceux s'insérant bien dans le projet de végétalisation du quartier, en bon état phytosanitaire et ayant des qualités esthétiques satisfaisantes.

Planter des essences locales de préférence. Certains endroits spécifiques, comme la placette, pourront accueillir une végétation plus spécifique afin de marquer ce lieu.

21

Composer les haies de plusieurs essences (au moins 3 essences différentes).
Respecter les distances minimales suivantes lors des plantations d'arbres tiges, afin de se prémunir d'éventuels désordres :

	Eloignement entre 2 arbres	Eloignement des limites séparatives	Eloignement des façades
Arbres de grand développement (H > à 15 m à maturité)	10 m	4 m	9 m
Arbres de moyen développement (H : 10 -15m à maturité)	6 m	2 m	4 m
Arbres de petit développement (H : 6 -10m à maturité)	4 m	2 m	3 m

La terre végétale mobilisable sur site sera identifiée et analysée pour être éventuellement réutilisée dans le cadre des travaux d'espaces verts, afin d'en limiter les apports.
Les fosses ont les dimensions minimales suivantes :

Arbre de grand développement	9 m3 sur jardin pleine terre
Arbre de moyen développement	9 m3 sur voirie ,4 m3 sur jardin pleine terre
Arbre de petit développement	9 m3 sur voirie ,4 m3 sur jardin pleine terre
Arbres basse tiges, cépées, arbustes	60 cm épaisseur de terre végétale
Vivaces, graminées	30 cm épaisseur de terre végétale
Engazonnement, prairie	15 cm épaisseur de terre végétale

Les densités de plantations pour les massifs de vivaces et de graminées seront comprises entre 5 et 8 plans/m² selon la taille à maturité des végétaux.

Les densités de plantation pour les arbustes seront comprises autour de 1 plan/m² à ajuster en fonction des essences choisies.

L'espacement des arbustes pour les haies mitoyennes sera compris entre 40 et 75 cm selon les essences. La plantation pourra se faire en ligne ou bien en quinconce.

CRITERES DE CHOIX D'ARBRES ET DE HAIES

Les plantes seront choisies selon deux critères principaux :

S'inspirer de la palette végétale existante à l'échelle du site mais aussi de la vallée de l'Orge dans son ensemble, qui s'avère être un site très intéressant du point de vue de la diversité (279 espèces floristiques différentes – Source : Syndicat mixte de la vallée de l'Orge Aval).

Prendre en compte la pédologie du site (Ph, granulométrie, taux de MO, CEC, présence d'eau...). Choisir notamment des espèces ne redoutant pas les terrains argileux. Les végétaux peuvent être choisis dans la liste du volet paysage.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des lots communs sont traitées et stockées à ciel ouvert dans la mesure du possible, de façon à intégrer la gestion des eaux pluviales au projet d'aménagement et de paysage.

Un stockage de type « jardin de pluie » et deux bassins à ciel ouvert sont créés, ainsi qu'une grande noue avec des biefs, et trois petites noues (dont une seule dotée de biefs), représentant un volume total stocké à ciel ouvert de 91m3.




BASSIN DE STOCKAGE A CIEL OUVERT

Les hauteurs d'eau sont faibles, de l'ordre de 20cm, pour des raisons de faisabilité, d'intégration paysagère, mais aussi de sécurité.
Le stockage dans les noues permet la décantation des eaux pluviales des espaces piétons et végétalisés.

Deux bassins enterrés de 203 m3 et 66 m3 complètent le dispositif de stockage.
Les études de sol montrent une perméabilité nulle qui ne permet pas l'infiltration.
De ce fait, le choix est de raccorder les stockages au réseau public, à raison de 1 l/s/ha, comme précisé dans la commune de Longpont-sur-Orge.
Les bassins enterrés sont ainsi munis de régulateurs de débit dimensionnés sur la base de ce débit de fuite.

Les volumes à stocker ont été calculés sur la base de 550 m³ par hectare imperméabilisé, comme précisé par ce même document.

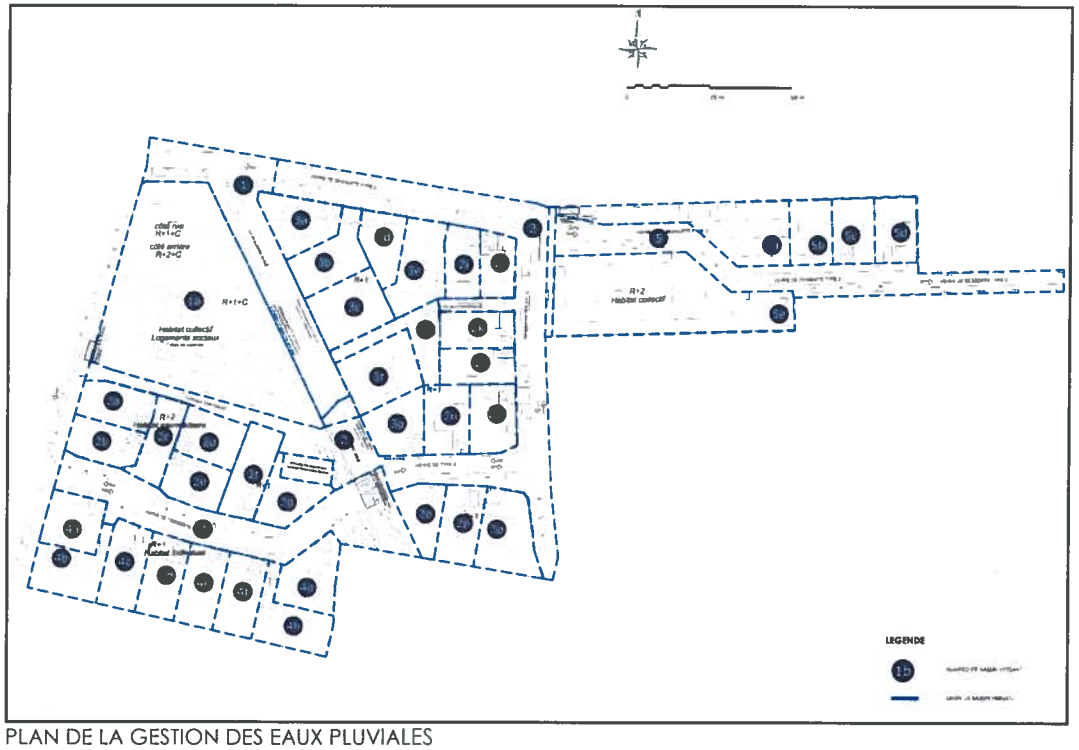
Les eaux de ruissellement de la voirie sont évacuées par fil d'eau et avaloir puis stockées dans les bassins enterrés.

La collecte et le traitement des eaux pluviales sont décomposés en deux secteurs distincts, comprenant chacun leur point de rejet aux réseaux publics d'eaux pluviales existants :

Le secteur Ouest de l'opération s'étendant du Chemin de la Croix Rouge Fer jusqu'au Chemin des Folies, dont le point de rejet est situé sur le collecteur de la Rue de Paris.

Le secteur Est de l'opération comprenant la voie nouvelle à créer depuis le Chemin des Folies jusqu'à la Rue du Mesnil, dont le point de rejet est situé sur le collecteur de la Rue du Mesnil.
L'ensemble des eaux collectées est acheminé en écoulement gravitaire via des canalisations ø300 à ø500.
Les eaux pluviales d'origine privée sont stockées par l'acquéreur de chaque lot.
L'infiltration à la parcelle étant impossible, un débit de fuite régulé à 1 l/s/ha vers le réseau d'eaux pluviales projeté est toléré après stockage.

Chaque lot est pourvu d'un regard de branchement situé en limite de propriété. Pour des raisons de sécurité, le rejet se fait dans le réseau projeté et non dans les dispositifs de stockage à ciel ouvert des espaces communs.
En effet, dans le cas contraire il faudrait décaisser beaucoup plus les ouvrages de stockage à ciel ouvert.
L'emprise des dispositifs de stockage des eaux pluviales à ciel ouvert des lots communs figure sur le plan suivant :



PLAN DE LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les tableaux suivants présentent les calculs de stockage pour les lots.

BV publics	Type de BV	Surface (m²)	Coefficient de ruissel-lement C	Surface active (m²)	Volume à stocker (m3)	Débit de fuite admissible (l/s)	Surverse (m3)	BV de destinati on de surverse	volume du bassin enterré
1	chaussée trottoir et noue	1310	0,85	1144	61	0,13	0		
2	chaussée, cheminem ent piéton	2910	0,89	2597	143	0,29			**203**
3	chaussée, bassin et parking	310	0,95	294	16	0,03			
4	chaussée, espace vert et bassins	1500	0,90	1343	74	0,15	58	2	
5	chaussée et parking	1320	0,91	1202	66	0,13			**66**
TOTAL		2339	0,91	2135	117	0,23			

FIGURE 1 : STOCKAGE POUR LES ESPACES PUBLICS

Bassin Versant	Type de BV	Surface (m²)	Coefficient de ruissellement C	Surface active (m²)	Volume à stocker à ciel ouvert (m3)	Surface nécessaire des ouvrages de rétention de 40cm	Débit de fuite admissible (l/s)	Temps de vidange (h)
1 a	toitures, espace végétalisé	2840	0,56	1581	87	217	0,28	85
2 a	toitures, espace végétalisé	270	0,62	167	9	23	0,03	94
2 b	toitures, espace végétalisé	250	0,62	155	9	21	0,03	95
2 c	toitures, espace végétalisé	270	0,77	193	11	26	0,03	118
2 d	toitures, espace végétalisé	270	0,59	159	9	22	0,03	90
2 e	toitures, espace végétalisé	250	0,65	163	9	22	0,03	99
2 f	toitures, espace végétalisé	310	0,54	167	9	23	0,03	82
2 g	toitures, espace végétalisé	250	0,59	148	8	20	0,03	90
2 i	toitures, espace végétalisé	240	0,64	153	8	21	0,02	97
2 j	toitures, espace végétalisé	240	0,64	153	8	21	0,02	97
2 k	toitures, espace végétalisé	240	0,67	161	9	22	0,02	102
2 l	toitures, espace végétalisé	240	0,67	161	9	22	0,02	102
2 m	toitures, espace végétalisé	280	0,60	169	9	23	0,03	92
2 n	toitures, espace végétalisé	280	0,60	169	9	23	0,03	92
2 o	toitures, espace végétalisé	230	0,66	151	8	21	0,02	100
2 p	toitures, espace végétalisé	280	0,60	169	9	23	0,03	92
2 q	toitures, espace végétalisé	390	0,51	198	11	27	0,04	78

3 a	toitures, espace végétalisé	330	0,54	179	10	25	0,03	83
3 b	toitures, espace végétalisé	330	0,54	179	10	25	0,03	83
3 c	toitures, espace végétalisé	390	0,49	191	10	26	0,04	75
3 d	toitures, espace végétalisé	250	0,65	163	9	22	0,03	99
3 e	toitures, espace végétalisé	370	0,78	289	16	40	0,04	119
3 f	toitures, espace végétalisé	400	0,63	253	14	35	0,04	96
3 g	toitures, espace végétalisé	280	0,60	169	9	23	0,03	92
4 a	toitures, espace végétalisé	280	0,66	184	10	25	0,03	100
4 b	toitures, espace végétalisé	330	0,54	179	10	25	0,03	83
4 c	toitures, espace végétalisé	300	0,58	173	9	24	0,03	88
4 d	toitures, espace végétalisé	290	0,58	167	9	23	0,03	88
4 e	toitures, espace végétalisé	280	0,64	179	10	25	0,03	88
4 f	toitures, espace végétalisé	280	0,63	176	10	24	0,03	96
4 g	toitures, espace végétalisé	330	0,59	194	11	27	0,03	90
4 h	toitures, espace végétalisé	330	0,56	186	10	26	0,03	86
5 a	privé	720	0,86	619	34	85	0,07	131
5 b	toitures, espace végétalisé	250	0,65	163	9	22	0,03	99
5 c	toitures, espace végétalisé	250	0,65	163	9	22	0,03	99
5 d	toitures, espace végétalisé	250	0,65	163	9	22	0,03	99

5 e	toitures, espace végétalisé	1460	0,63	915	50	126	0,15	96
TOTAL		14810	0,61	9088	500			

FIGURE 2 : STOCKAGE POUR LES ESPACES PRIVES

Propositions d'aménagement pour une gestion alternative des eaux pluviales pour les bassins versants privés, l'eau pluviale sera gérée à la parcelle, in situ, à ciel ouvert dans des bassins secs paysagers réalisés par simple dépression.

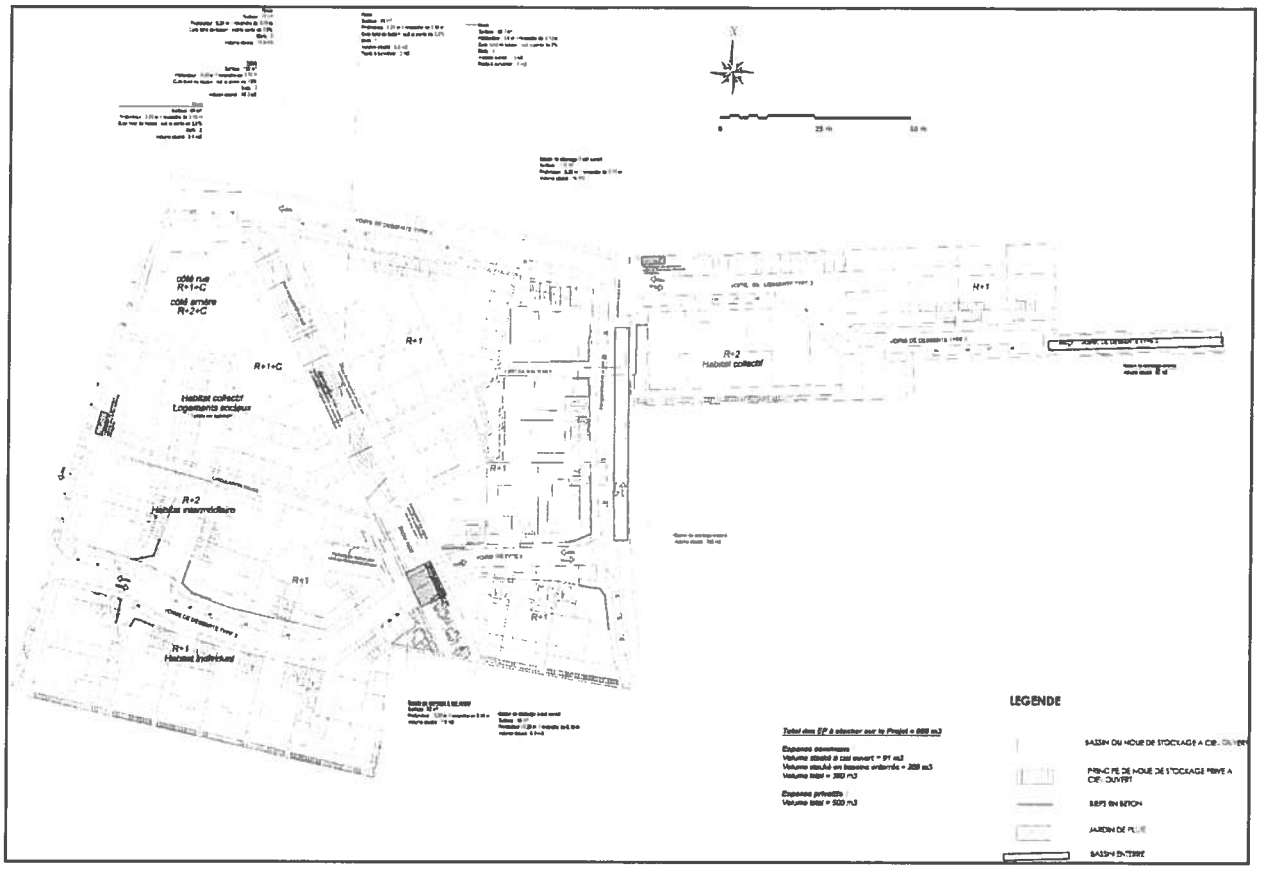
Concernant les bassins versants publics, le parti pris de paysage consiste à souligner le passage de la source par la création d'une grande noue paysagée (BV1), deux bassins secs paysagers (BV3 et BV4) et un jardin de pluie (BV4) viennent compléter ce dispositif de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Le tableau suivant regroupe les propositions techniques pour chacun des bassins versants publics du projet :

Bassin Versant	Proposition d'aménagement	Hauteur d'eau dans l'ouvrage (m)	Surface de stockage (m^2)	Volume à stocker hors surverse (m^3)	Volume stocké avec surverse (m^3)	Surverse (m^3)	BV de surverse
1	Noue de stockage à ciel ouvert	0.20	193	61	61		
2	Bassin enterré	A définir	A définir	143	203		
3	Bassin sec paysager à ciel ouvert	0,20	110	16	16		
4	Bassin sec paysager à ciel ouvert	0,20	65	74	15	59	BV2
	Jardin de pluie	0,20	56				
5	Bassin enterré	A définir	A définir	66	66		
TOTAL				**360**	**361**		

FIGURE 3 : TABLEAU RECAPITULATIF DES PROPOSITIONS TECHNIQUES

Seuls les bassins versants 1 et 3 possèdent une capacité de stockage suffisante pour stocker la totalité de leurs eaux pluviales à ciel ouvert. Pour les autres bassins versants, les eaux pluviales sont dirigées vers un bassin enterré, soit après surverse d'un dispositif à ciel ouvert, soit directement. Les ouvrages de stockage à ciel ouvert permettent de gérer environ 25% du volume total.


côté rue
R+1+C
côté arrière
R+2+C
R+1+C
Habitat collectif
Logements sociaux
R+2
Habitat individuel
R+1
R+1
Habitat individuel
R+1
R+1
R+1
R+2
Habitat collectif
R+1
LEGENDE

PROGRAMME

Il n'est pas prévu de règlement spécifique pour ce lotissement, pour lequel le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) s'applique.

Il est apparu nécessaire de développer et moduler des types d'habitat qui peuvent concilier le désir d'individualité tout en maitrisant la consommation d'espace.

Il est donc intégré dans le programme de 80 logements, une véritable diversification des typologies d'habitat , en multipliant les formes bâties et en renforçant la mixité sociale et intergénérationnelle :

- ✓ Logements collectifs sociaux.
- ✓ Logements collectifs.
- ✓ Maisons individuelles groupées, avec parkings mutualisés.
- ✓ Maisons individuelles sur des lots libres.

L'habitat locatif aidé représente au moins 35% des logements sur l'ensemble du site soit 28 logements.

Il n'est pas prévu de tranche, néanmoins de différer les travaux de finition en vue d'éviter la dégradation des équipements pendant la réalisation des travaux de constructions.

PLAN DE COMPOSITION DU LOTISSEMENT

Le plan de composition s'est naturellement construit avec, les axes de voiries crées l'espace public et les différentes densités des zones ;

Il est développé des formes intermédiaires d'habitat telles que des collectifs, des logements individuels denses sur petite parcelle.

L'habitat individuel dense sur des lots libres de faible taille, en permettant la réalisation de maisons mitoyennes.

Le nombre de logements projetés ramené à la surface du terrain est de *36 logements moyens à l'hectare*.

Le plan de composition du lotissement distingue les terrains à usage collectif des terrains destinés à un usage privatif en faisant ressortir les espaces verts à conserver.

Implantation des constructions en recul de 3.00 m minimum par rapport à l'alignement en ayant recours à des alignements occasionnelles.

LONGPONT-SUR-ORGE
MODIFICATION D'UN PERMIS D'AMENAGER DELIVRE EN COURS DE VALIDITE

03 août 2017

NUMERO ET SURFACE DES LOTS, SURFACE DE PLANCHER ET NIVEAUX

NUMERO DES LOTS	SURFACE DES LOTS	SURFACE DE PLANCHER	NIVEAUX	
ZONE OUEST (du chemin de la Croix Rouge Fer au chemin des Folies)				
LOT N° 1	6.282 m²	ESPACE COMMUN voiries : 2.205 m² espaces verts circulation douce: 4077 m²		
LOT N° 3	2.852 m²	2000 m²	R+1+C côté rue R+2 côté arrière	28 logements collectifs sociaux
LOT N° 4	324 m²	140 m²	R+1+C	3 maisons individuelles sur lots libres
LOT N° 5	337 m²	140 m²	R+1+C	
LOT N° 6	242 m²	120 m²	R+1+C	
LOT N° 7	378 m²			4 maisons individuelles groupées
LOT N° 8 a	225 m²	150 m²	R+1+C	
LOT N° 8 b	169 m²	150 m²	R+1+C	
LOT N° 9 a	179 m²	150 m²	R+1+C	
LOT N° 9 b	227 m²	150 m²	R+1+C	
LOT N° 10	179 m²	110 m²	R+1	18 maisons individuelles sur lots libres
LOT N° 11	205 m²	110 m²	R+1	
LOT N° 12	248 m²	120 m²	R+1	
LOT N° 13	249 m²	120 m²	R+1	
LOT N° 14	287 m²	130 m²	R+1	
LOT N° 15	285 m²	130 m²	R+1	
LOT N° 16	289 m²	130 m²	R+1	
LOT N° 17	399 m²	150 m²	R+1	
LOT N° 18	285 m²	130 m²	R+1	
LOT N° 19	236 m²	120 m²	R+1	
LOT N° 20	331 m²	140 m²	R+1	
LOT N° 21	338 m²	140 m²	R+1	
LOT N° 22	288 m²	130 m²	R+1	
LOT N° 23	288 m²	130 m²	R+1	
LOT N° 24	293 m²	130 m²	R+1	
LOT N° 25	308 m²	140 m²	R+1	
LOT N° 26	332 m²	140 m²	R+1	
LOT N° 27	285 m²	130 m²	R+1	
LOT N° 28	262 m²	130 m²	R+2	6 maisons individuelles/ logements intermédiaires
LOT N° 29	269 m²	130 m²	R+2	
LOT N° 30	275 m²	130 m²	R+2	
LOT N° 31	260 m²	130 m²	R+2	
LOT N° 32	316 m²	140 m²	R+2	
LOT N° 33	255 m²	130 m²	R+2	
	18.024 m²	5.970 m² de surface de plancher		
ZONE EST (du chemin des Folies à la rue du Mesnil)				
LOT N° 2	1.369 m²	ESPACE COMMUN voiries : 776 m² espaces verts circulation douce : 593 m²		
LOT N° 34	252 m²	130 m²	R+1	3 maisons individuelles sur lots libres
LOT N° 35	250 m²	130 m²	R+1	
LOT N° 36	251m²	130 m²	R+1	
LOT N° 37	710 m²	1380 m²	R+2	18 logements collectifs
LOT N° 38	1.448 m²			
	4.280 m²	1.770 m² surface de plancher		
	22.304 m²	**Surface totale du terrain**		
	7.740 m²	**Surface totale de plancher 80 logements**		

PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Lot n°1 Espace commun (partie ouest du terrain)
Lot n°2 Espace commun (partie est du terrain)

Lot n° 3	28 logements collectifs sociaux.
Lot n° 4 à 6	3 maisons individuelles sur lots libres.
Lot n° 7 à 9	4 maisons individuelles groupées avec parkings mutualisés.
Lot n° 10 à 27	18 maisons individuelles sur lots libres.
Lot n° 28 à 33	6 maisons individuelles sur lots libres ou logements intermédiaires
Lot n° 34 à 36	3 maisons individuelles sur lots libres.
Lot n° 37 et 38	18 logements collectifs.

REFERENTIEL ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Les constructions réalisées dans le lotissement font partie d'un environnement bâti, un attention particulier est nécessaire pour l'insertion de ces constructions, dans le paysage rural de la commune.

Le référentiel architectural et paysager ayant pour objectif de préserver la qualité de l'environnement bâti et paysager du domaine public et du domaine privé.

Il ne remplace pas les règles d'urbanisme du plan local d'urbanisme en vigueur, il recommande les acquéreurs.

Dans le cadre d'une démarche de création architecturale résolument actuelle, émancipée de la contrainte, les projets d'architecture contemporaine peuvent déroger aux recommandations architecturales, mais devront recevoir avant dépôt du permis de construire, l'avis de l'architecte désigné par l'aménageur.

REFERENTIEL ARCHITECTURALES

L'IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION
L'IMPLANTATION DE L'ACCES
LE NIVEAU DE LA CONSTRUCTION
L'ASPECT DE LA CONSTRUCTION
LES FAÇADES
LES TOITURES
LA COLORATION
LES ANNEXES A LA CONSTRUCTION

REFERENTIEL PAYSAGER

LES CLOTURES,
LES PLANTATIONS,
LES VEGETAUX

L'architecte désigné par l'aménageur, assure la bonne application des recommandations lors de l'instruction du permis de construire qu'il vise avant son dépôt.

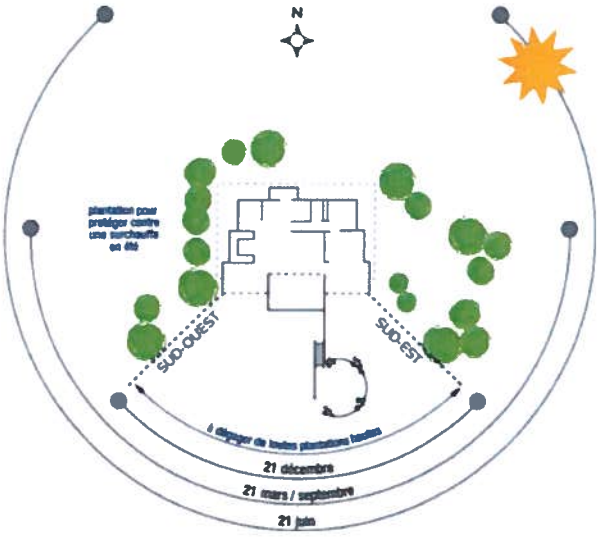
IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

Règles applicables :

- ✓ Implanter les constructions conformément au règlement du PLU en vigueur.

Recommandations à suivre :

- ✓ Implanter les constructions de façon à obtenir un maximum d'ensoleillement dans les pièces de vie.
- ✓ Favoriser l'ombrage estival sans pénaliser l'ensoleillement hivernal plantation d'arbres à l'ouest et à l'est et protéger la façade sud par des arbres à feuilles caduques.
- ✓ Limiter les déperditions d'énergie en favorisant la mitoyenneté



Règles complémentaires d'implantation des constructions :

	ANGLE FORT
	ALIGNEMENT DE LA CONSTRUCTION
	ALIGNEMENT SOUHAITE DE LA CONSTRUCTION
	SENS DU FAITAGNE DU CORPS PRINCIPAL DE LA CONSTRUCTION
ΔΔΔ	ORDONNANCEMENT ARCHITECTURAL
	PLACE DE PARKING ET ACCES

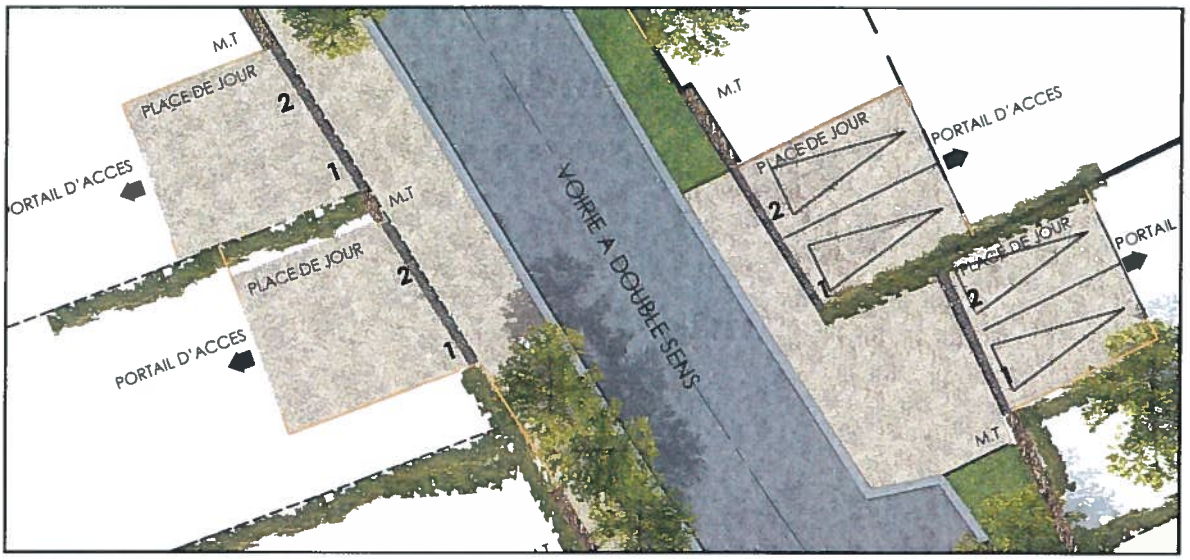
IMPLANTATION DE L'ACCES

Règles applicables :

- ✓ Implanter les accès conformément aux indications du schéma d'organisation du site joint au présent référentiel.

Recommandations à suivre :

- ✓ Continuité des clôtures.



LE NIVEAU DE LA CONSTRUCTION

Règles applicables :

- ✓ Le niveau moyen d'un rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel est fixé au milieu de façades par sections de 12.00 m.

Recommandations à suivre :

- ✓ La construction s'adapte à la pente naturelle du terrain en façade et en pignon, ce qui peut induire des niveaux de rez-de-chaussée différents.

Erreurs à éviter :

- ✓ Les déblais et remblais qui engendrent un relief artificiel par rapport au sol naturel.

L'ASPECT DE LA CONSTRUCTION

Règles applicables :

- ✓ La construction ne peut pas être d'une architecture étrangère à la région.
- ✓ Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect du règlement du PLU en vigueur.

Recommandations à suivre :

- ✓ Une proportion juste assure à la construction une qualité volumétrique évitant les effets de masse disgracieux, les pignons trop larges.
- ✓ Les constructions annexes sont réalisées en harmonie avec la construction principale, elles peuvent être accolées ou indépendantes.
- ✓ La construction peut être agrémentée d'adjonctions : porche, auvent.
- ✓ avec une architecture contemporaine, utiliser des grandes ouvertures.
- ✓ Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais...) seront traités en harmonie avec leur environnement dans le choix des matériaux et des couleurs.






Erreurs à éviter :

- ✓ Les fenêtres à petits carreaux.
- ✓ L'échantillonnage de matériaux.
- ✓ Les linteaux bois apparents, les fermes apparentes, les colombages, les fausses briques, les fausses pierres, les faux pans de bois, la tôle ou les plastiques ondulés.

LES FACADES

Règles applicables :

- ✓ Les ouvertures sont plus hautes que larges (une proportion d'environ 1 L pour 1.6 H), hormis les projets d'architecture contemporaine.

Recommandations à suivre :

- ✓ hormis les projets d'architecture contemporaine, les façades sont agrémentées par des modénatures (corniches, bandeaux d'encadrement, soubassements).
- ✓ les textures sont simples, lissées avec des tonalités légèrement nuancées ou différentes.
- ✓ Tous les murs de la construction et de ses annexes sont dans le même matériau, avec la même texture et coloration.
- ✓ La finition de l'enduit est grattée, talochée, lissée.
- ✓ Les murs en pierres sont recouverts avec un enduit à fleur de parement.
- ✓ Utiliser des matériaux durables et peu polluants.







Erreurs à éviter :

- ✓ Les textures d'enduit d'aspect, mouchetis tyrolien, ribbé verticalement, jeté truellé, brute de projection et les joints creux dans la pierre ainsi que les plastiques ribbés ou granités.

LES TOITURES

Règles applicables :

- ✓ Pas de toitures dites à la Mansart.
- ✓ La toiture est à 2 pans pour la construction principale.

Recommandations à suivre :

- ✓ les projets d'architecture contemporaine peuvent utilisés des toitures terrasses végétalisées.



TOITURES TERRASSES VEGETALISEES

- ✓ La toiture est diversifiée par des volumes rapportés sur la construction principale.
- ✓ Toiture en tuiles plates, de préférence terre cuite, l'ardoise peut être utilisée.

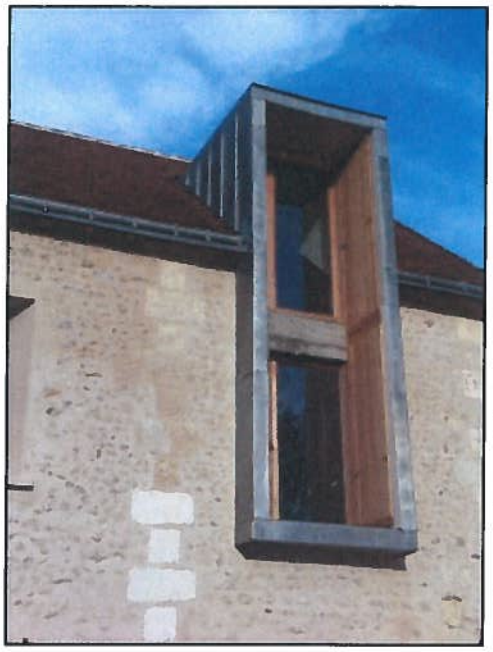


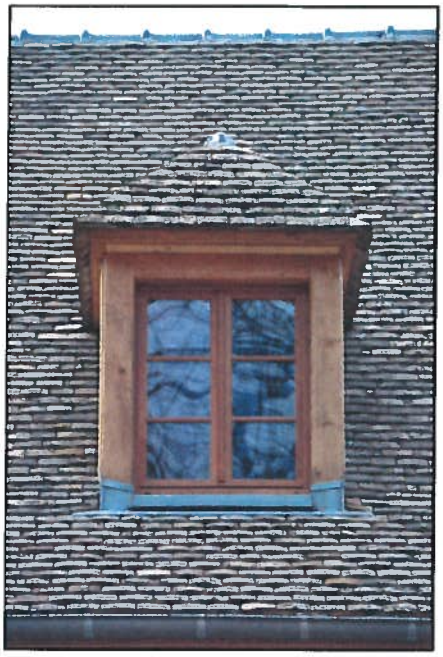
TOITURE EN TUILES PLATES, TERRE CUITE



TOITURE AVEC PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

- ✓ Les lucarnes, limitées en nombre, ont de proportions réduites, capucines ou à fronton, sur versant de toiture ou engagées dans le mur, elles sont maçonnées (25 cm large maximum) ou charpentées (18 cm large maximum), placées dissymétriquement.





- ✓ Les châssis de toit sont de dimensions limitées et encastrés.
- ✓ Les souches sont situées le plus près possible du faîtage, elles sont recouvertes soit d'un enduit du même aspect de la construction soit d'un parement briques.
- ✓ Les gouttières sont de préférence en zinc, pendantes ou havraises.
- ✓ L'encombrement du percement des toitures : au maximum le tiers du pan du toit.

Erreurs à éviter :

- ✓ Pas de tuiles en terre cuite ou béton couleur « ardoisée »
- ✓ La toiture ne dépasse pas le mur pignon.
- ✓ Les outeaux, les chiens assis, les lucarnes à volumétrie importante, avec débord, chevrons apparents, inclinaison du toit différente.
- ✓ Les tuiles à ondulation.
- ✓ Les souches de cheminée mal implantées, de section trop faible, avec un mitron préfabriqué, briques nuancées, conduits extérieurs.

LA COLORATION

Règles applicables :

- ✓ Utilisation de polychromies simples, satinées ou laquées.
- ✓ Pas de tuiles en terre cuite ou béton couleur « ardoisée ».

Recommandations à suivre :

- ✓ Respect des tonalités locales, enduit de la façade, tuiles et peintures.
- ✓ L'enduit de la façade : de couleur chaude, ocrée, sable ocre clair, beige et légèrement rosé.
- ✓ La tuile foncée : de préférence terre cuite de couleur, rouge, terre de Sienne, brune. L'ardoise : anthracite.
- ✓ Les peintures qui animent la façade avec des nuances contrastées à partir de tonalités foncées, gris vert, grenat, bleu foncé, vert wagon, tabac, nuancées avec les tonalités pastels, gris clair, beige, gris bleu clair.
- ✓ Les fenêtres sont traitées plus claires que les volets.
- ✓ Les matériaux des espaces minéraux, tout venant, gravillons, béton de gravillons, lavés ou désactivés, pavés de grès ou béton gris.



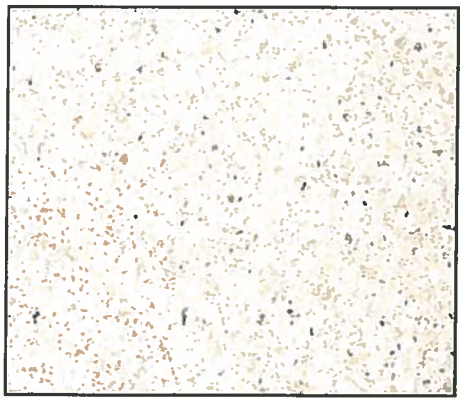


Erreurs à éviter :

- ✓ Menuiseries extérieures de tonalité "ton bois".

REFERENCES DE COULEURS DES RAVALEMENTS

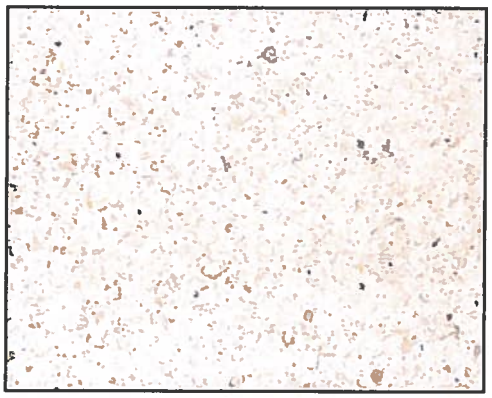

OCRE ORANGE 007 WB


BEIGE 009 WB

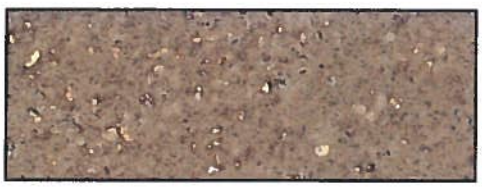

OCRE ROUGE 049 WB


BEIGE GRISE 224 WB


OCRE ROSE 086 WB


BEIGE PALE 252 WB

COULEURS DES SOUBASSEMENTS

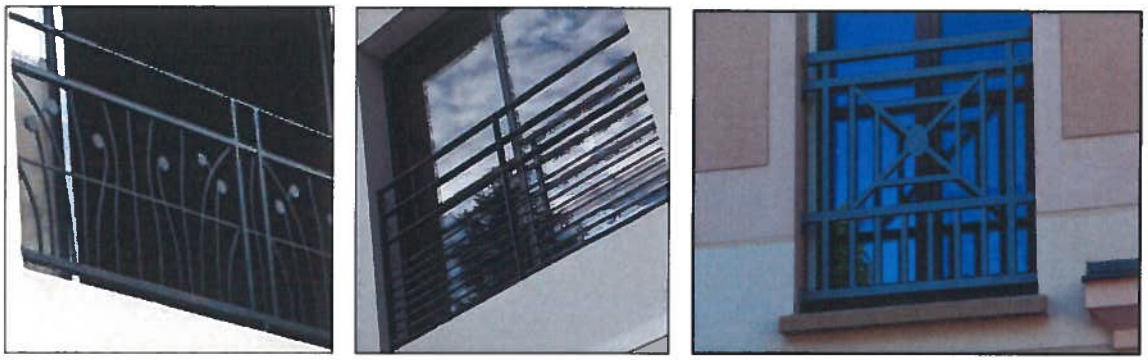

BRUN FONCE 013 WB


OCRE ROMPU 215 WB

COULEURS DES VOLETS ET PORTES



FERRONNERIES



NOIR MELANGE A LA TEINTE DU VOLET

BLANC CASSE DANS LA COULEUR

LES ANNEXES A LA CONSTRUCTION

Règles applicables :

- ✓ Implanter les annexes ou extensions séparée ou non.

Recommandations à suivre :

- ✓ Les annexes ou extensions sont bâties dans le même vocabulaire que celui de la construction principale.
- ✓ Elles peuvent être séparées ou non, être en appentis, équerre ou prolongement latéral.
- ✓ Les vérandas et verrières s'harmonisent avec la construction, leurs volumes en appentis dans le prolongement de toiture, entre deux bâtiments ou charretière vitrée, s'intègrent à la construction avec des matériaux en bois ou aluminium laqué dans le ton des menuiseries.

Ordures ménagères :

- ✓ Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.
- ✓ Incorporer dans les bâtiments, ou disposer à l'extérieur, les locaux affectés aux ordures ménagères en un point permettant un accès facile au service de collecte.
- ✓ Dimensionner les locaux afin de permettre d'accueillir toutes les poubelles nécessaires au bâtiment.
- ✓ Consulter les services municipaux, dès la conception, concernant les dispositions nécessaires en vue d'un enlèvement facile des ordures ménagères en fonction des possibilités et de l'évolution des moyens
- ✓ de collecte.





Erreurs à éviter :

- ✓ le cabanon, le poulailler, les pentes trop faibles pour les verrières et les vérandas.

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

En concordance avec le règlement de la zone, les prescriptions paysagères précisent l'unité des traitements, tant dans les aménagements du domaine public que dans ceux du domaine privé.
Le caractère homogène de l'ensemble est atteint par l'harmonie des colorations des revêtements extérieurs, le choix des plantations, essences et familles, l'unité dans le choix du mobilier.

LE TRAITEMENT DES STATIONNEMENTS

Règles applicables :

Plantation de 3 arbres à haute tige pour 8 places de stationnement et 1 arbre pour 4 places complémentaires.
Plantation de haies vives en limite parcellaire formant un écran de stationnement.
Ecran boisé autour d'un parc de stationnement de plus de 250 m² et au delà de 500 m² le parc est divisé.

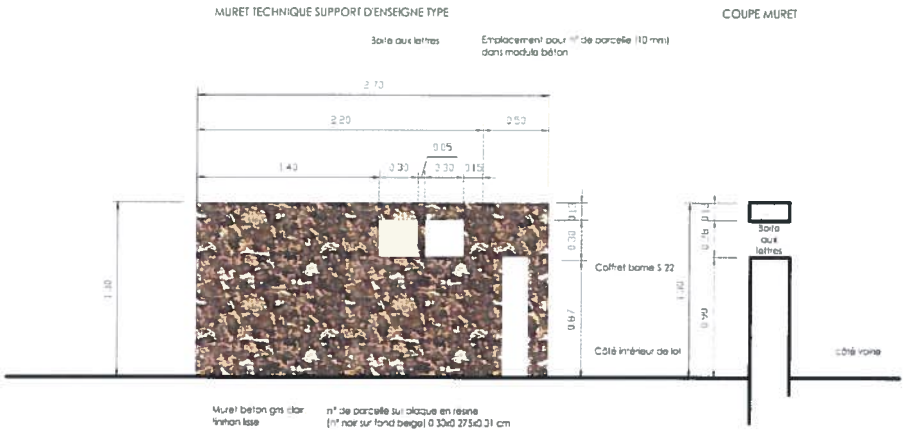




LES CLOTURES

Règles applicables

- ✓ pas de portail devant les « places de jour »
- ✓ Muret technique : l'ensemble des coffrets concessionnaires (EDF, GDF, TELECOM), les boites aux lettres, les plaques de numéro de rue sont insérés dans un muret technique.



Recommandations à suivre :

- ✓ Les clôtures implantées le long des rues sont un élément important de l'environnement, elles peuvent être minérales et végétales.
- ✓ Les portails sont en bois ou grille métallique peinte.
- ✓ Les clôtures mitoyennes sont en grillage métallique vert, sur poteaux métalliques verts, montés ou non sur une base maçonnée ne dépassant pas 20cm moyen du sol. Hauteur totale : 180cm, doublés de végétation.
- ✓ Les clôtures sur voirie (hauteur totale : 1,80m) :
  Mur plein (1,80 m) ou mur bahut (80cm) enduit adapté à la couleur de la façade ou en pierres meulières beurrées avec un chaperon, surmonté d'une grille.





Erreurs à éviter :

- ✓ Piliers préfabriqués, pierres artificielles, portail de forme galbée, grille décorative style manoir, maçonnerie et bois, béton lissé.
- ✓ Les clôtures pleines, le PVC, les canisses, les bandes de bruyère, les haies artificielles.

LES PLANTATIONS

Règles applicables :

- ✓ Les surfaces libres sont traitées en jardin d'agrément.
- ✓ Les plantations existantes sont conservées et entretenues. Les arbres d'intérêt patrimonial doivent être maintenus.
- ✓ Planter au moins un arbre à haute tige par tranche de 200m² de terrain.

Recommandations à suivre :

- ✓ Configurer les accès afin de caractériser l'entrée dans une propriété privée clairement délimitée.
- ✓ Signaler les accès par des arbres à hautes tiges.
- ✓ Considérer certains végétaux comme les signaux.
- ✓ A la plantation, laisser la place pour le développement des racines et la croissance future, principalement à l'abord de la construction, penser aux distances réglementaires.
- ✓ Planter des arbres et des haies d'espèces communes locales, d'essences différentes et de croissance variée.
- ✓ Composer les haies de plusieurs essences :
  - o les haies le long des voiries, mélangées de 1/3 persistants et 2/3 caducs.
  - o les haies mitoyennes proches de la construction, de 3/3 de persistants.
  - o les haies mitoyennes éloignées, de 1/2 persistants et 1/2 caducs.





Erreurs à éviter :

- ✓ Cabanons, jardin potager, utilisation de conifères en grand nombre : Thuyas, Cyprès, Ifs…

LES VEGETAUX

CRITERES DE CHOIX D'ARBRES ET DE HAIES

Les plantes sont choisies selon deux critères principaux :

- ✓ En s'inspirant de la palette végétale existante à l'échelle du site mais aussi de la vallée de l'Orge dans son ensemble, qui s'avère être un site très intéressant du point de vue de la diversité (279 espèces floristiques différentes – Source : Syndicat mixte de la vallée de l'Orge Aval).
- ✓ En prenant en compte la pédologie du site (Ph, granulométrie, taux de MO, CEC, présence d'eau…) et en Choisissant notamment des espèces qui ne redoutent pas les terrains argileux.

Les végétaux peuvent être choisis dans la liste ci-après, qui reste indicative :

ARBRES D'ALIGNEMENT



AESCULUS CARNEA – Marronnier à fleurs rouges



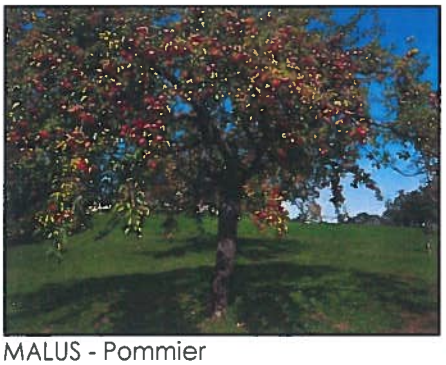
ACER CAMPESTRE
Erable champêtre



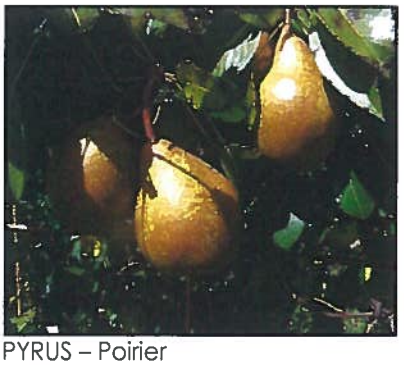
FRAXINUS ANGUSTIFOLIA
Frêne à feuilles étroites

TILIA CORDATA - Tilleul
FRAXINUS ORNUS – Frêne à fleurs

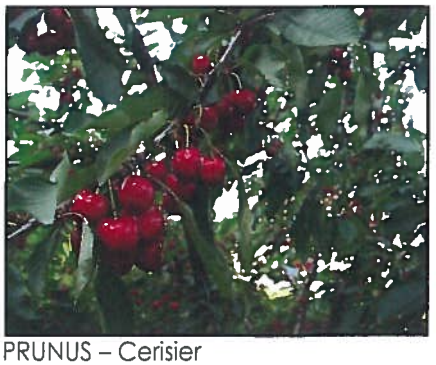
ARBRES FRUITIERS



MALUS - Pommier



PYRUS – Poirier



PRUNUS – Cerisier

ARBRES ISOLES, BASSE TIGE ET CEPEES



ACER DAVIDII – Erable de David



FAGUS SYLVATICA – Hètre



PRUNUS AVIUM - Merisier

FRAXINUS EXCELSIOR – Frêne commun
MAGNOLIA SOULANGEANA – Magnolia de soulange
QUERCUS PALUSTRIS – Chêne des marais
CORNUS KOUSA – Cournouiller kousa

ARBUSTES



HAMMAMELIS
Forsythia
CHAENOMELES - Cognassier
SAMBUCUS – Sureau



PHILADELPHUS - Seringat

HAIE MITOYENNE



CARPINUS BETULUS – Charme commun



LIGUSTRUM – Troène

ILEX - Houx
PRUNUS LUSITANICA – Laurier cerise
CHOISYA TERNATA – Oranger du Mexique

VIVACES



RODGERSIA



CROCOSMIA

AGASTACHE
ARTEMISIA – armoise
CENTAUREA
MECONOPSIS

GRAMINEES



STIPA



PENNISETUM

FESTUCA
LUZULA

PLANTES DE MILIEUX HUMIDES



IRIS



LYTHRUM SALICARIA - Salicaire

JONCUS - Joncs
CAREX - Laîche
BUTOMUS UMBELLATUS – Butome

PLANTES TAPISSANTES



VINCA (pervenche)



PACHYSANDRA Lierre

COMPOSANTS URBAINS

Description des équipements installés sur le domaine public destinés à faciliter le déplacement, le confort et l'information.

Le choix est proposé avec une homogénéité des formes, matériaux et couleur avec un souci d'intégration dans l'environnement avec une approche sur le développement durable. L'accent est mis sur la facilité d'entretien et de réparation du matériel. Le positionnement du mobilier respecte les normes applicables aux personnes à mobilité réduite.

Tous les composants urbains font l'objet d'un choix en lien avec la commune de Longpont-sur-Orge et Communauté d'Agglomération du Val D'Orge.


PARC A BICYCLETTES EN BOIS


CORBEILLE EN BOIS


CLOTURE EN BOIS

ECLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public tient compte des usages et de l'environnement en disposant les points lumineux avec un double éclairage dont un luminaire piéton sur mat pour la voirie et la circulation douce avec une implantation unilatérale avec un signalement des points sensibles par des lumières différentes.
L'ensemble de l'installation tient compte de la maitrise de la consommation d'énergie, de l'optimise de la durée de vie des équipements et du cout d'exploitation.

A titre indicatif, le choix étant fait en lien avec la commune de Longpont-sur-Orge et Communauté d'Agglomération du Val D'Orge.