

NOTE DE PRESENTATION DU PROJET DE PC N°0913451910028

PERMIS DE CONSTRUIRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS ET DE MAISONS INDIVIDUELLES ET D'UN LOCAL A DESTINATION DE SERVICE D'INTERET PUBLIC

LONGJUMEAU (91160) – LES HAUTS DE GRAVIGNY

CONTEXTE :

Une première demande de permis de construire n°091.345.16.1.0015 a été déposée par la société Bouygues Immobilier pour l'aménagement du site des Hauts de Gravigny. Ce projet avait fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à la décision n°DRIEE-SDDTE-2016-078 du 27 mai 2016 et avait été mis à la disposition du public conformément aux réglementations en vigueur du 18 décembre 2017 au 5 janvier 2018. Par la suite, la demande de permis de construire a été annulée à la demande du promoteur.

Devant les évolutions apportées, une nouvelle demande de permis de construire a été déposée en date du 31 décembre 2019 à la commune, objet de la présente participation du public par voie électronique. Le projet n'a pas donné lieu à d'autre concertation spécifique.

LE SITE

Le site se situe à l'extrémité Est de la commune de Longjumeau, au Sud de Paris, dans le département de l'Essonne. Le terrain se situe entre l'autoroute A6 au Nord, l'Yvette et le RER C au Sud. La gare de Gravigny Balizy se situe juste à proximité d'une des entrées de l'opération.

Le terrain se compose de plusieurs parcelles faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU de la commune. Il est situé sur 3 zones du PLU : zone AUH, zone UV et en zone A et représente une surface de 41 369 m². Il est délimité à l'Est par des espaces agricoles en friche et un Etang dédié à la pêche, au Sud par l'Yvette, à l'Ouest par des pavillons et au Nord par la rue de Savigny. Le projet fait donc la transition entre les espaces agricoles à l'Est et la ville à l'Ouest à proximité de la gare de Gravigny-Balizy.

Le terrain présente une forte pente permettant de jouir d'une vue remarquable sur les espaces agricoles attenants au site et sur le paysage verdoyant. En bas du terrain se trouve un Etang de pêche qui participe à la vue champêtre et marque la présence de l'eau. Des sources présentes au Nord du site donnent lieu à un petit cours d'eau qui alimente directement un petit bassin situé au centre du terrain et qui est raccordé par trop plein à l'Etang de pêche. Le projet intègre cette trame bleue de l'eau puisque la majeure partie de ces éléments est conservée.

Du point de vue géologique, des argiles vertes sont présentes sur la moitié Nord du terrain avec de nombreuses résurgences d'eau.

LES ACCES AU SITE

Dans l'OAP est prévu 3 accès, un sur la rue Copernic et deux sur la rue de Savigny. Dans notre opération, les trois accès au site sont donc prévus, un au Sud sur la rue Copernic et deux sur la rue de Savigny : un en partie basse, en sens unique, permettant d'entrer dans le programme et, l'autre, en partie haute de la rue de Savigny, en sens unique également le long du Chemin du Lavoir, permettant de sortir du programme. Une des problématiques concerne les difficultés de circulation sur la rue de Savigny ; étant donné son étroitesse, la circulation se fait aujourd'hui de manière alternée par un feu tricolore qui engorge la rue aux heures de pointe. Les nouveaux accès sur la rue de Savigny créent un bouclage via une voie traversant le projet et permettant de passer la portion de la rue en sens unique, supprimant le feu tricolore et fluidifiant ainsi la circulation comme l'indique l'étude circulatoire jointe à la demande de permis de construire. Le sentier du lavoir appartenant à la ville fera l'objet d'un aménagement en cohérence avec le projet en vue d'améliorer la desserte du programme.

Une voie traverse le projet du Nord au Sud permettant la séparation des flux routiers et la desserte des parcelles agricoles adjacentes. L'accès au grand étang se fera par la nouvelle voie débouchant sur la rue Copernic.

LE PROGRAMME

L'objectif est de favoriser une mixité résidentielle, avec des logements individuels et collectifs, en accession à la propriété ou sociaux.

Le programme se compose de la façon suivante par la réalisation de :

- 47 logements sociaux collectifs répartis en 2 immeubles d'habitations, le bâtiment A et le bâtiment BC.
- 57 Maisons individuelles en accession à la propriété.
- 81 logements collectifs en accession à la propriété répartis en 2 immeubles d'habitations, le bâtiment E et le bâtiment FG.
- Un local d'activité à destination d'une crèche située à RDC du collectif A qui sera livrée brute et qui fera l'objet d'une future autorisation d'aménager.

La surface de plancher totale créée à l'occasion du projet s'élève à 14 199 m².

Le projet s'insère dans une démarche de haute qualité environnementale (Voir annexe 4- Notice de conformité OAP/Projet) cherchant à privilégier au maximum l'ensoleillement des façades afin de bénéficier des apports solaires et de la lumière naturelle.

Le projet sera labellisé Biodiversity® dans sa globalité, les bâtiments feront l'objet d'une certification E+C-, et les logements en accession NF Habitat et ceux locatifs sociaux NF Habitat HQE.

LA COMPOSITION

Afin de respecter le relief du site, le programme prévoit l'implantation de maisons individuelles sur le pourtour du terrain. Ces maisons, de type R+1maximum, seront agencées en plateau pour s'intégrer au relief et ainsi bénéficier de la vue sur le paysage. De plus la présence d'argiles vertes dans cette moitié haute du terrain implique l'implantation d'ouvrages légers et sans sous-sol d'où l'implantation des maisons individuelles dans ce secteur.

Plus au centre du projet, des maisons R+1 viennent faire la transition entre les habitations voisines existantes à l'Ouest et un bâtiment de logement collectif FG en R+2 à l'Est. Cet immeuble vient s'agencer autour du petit bassin existant sur le terrain créant ainsi des espaces collectifs extérieurs de qualité.

Au Sud, on trouve trois bâtiments collectifs en R+2+combles : bâtiments A-B-C-E. Les bâtiments A-B-C sont à vocation sociale. Leur localisation leur permet de profiter de la proximité de la gare à l'Ouest, du grand Etang de pêche à l'Est et de la vue sur l'Yvette au Sud.

Dans le respect de l'OAP, 57% des constructions ont une hauteur à l'égout de 6m maximum par rapport au terrain naturel au point médian de la construction et 43% des bâtiments ont une hauteur égout de 9m maximum par rapport au terrain naturel au point médian de la construction.

VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments collectifs à l'entrée de l'opération rue Copernic au Sud sont les premiers bâtiments visibles depuis la gare. Ils sont composés de volumes simples : R+2+Combles et traditionnels : toitures à 2 pentes avec des toitures terrasses pour faire des liaisons entre deux corps de bâtiments.

De par la proximité de l'Yvette, un parking en sous-sol n'était pas envisageable, le RDC de ces bâtiments est donc consacré en partie au stationnement.

BATIMENT A :

Le bâtiment, en R+2+Combles, est composé à RDC d'une crèche (qui fera l'objet d'une future autorisation d'aménager), du hall d'entrée pour les logements avec les locaux nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment ainsi qu'une partie des places de stationnement. Le volume est simple avec des toitures à deux pentes de 28°, l'égout est à moins de 9m et le faitage à moins de 13m par rapport au terrain naturel conformément aux règles du PLU. La ligne du faitage s'aligne à l'axe de la voirie. Le linéaire du bâtiment est séquencé par la présence d'un sous-bassement en béton matricé, de balcons en surplomb et de volumes différenciés par des teintes d'enduits.

Ce traitement permet de souligner les verticalités et annonce avec clarté l'accès de la crèche et du hall d'entrée des logements.

Des volumes en toitures terrasses de part et d'autre viennent redescendre le bâtiment à R+1 et créent des espaces extérieurs pour les logements. Une pergola est installée sur le pourtour de la crèche permettant de protéger les enfants du soleil et des éventuelles chutes d'objets depuis les fenêtres des logements situés au-dessus.

Il est prévu un soubassement béton matricé tel un ruban qui se développe sur l'ensemble des bâtiments collectifs.

BATIMENTS B-C :

Le deuxième bâtiment est composé en trois parties formant un H. Deux corps de bâtiments en R+2+C sont reliés entre eux par une toiture terrasse en R+2. Les bâtiments en R+2+Combles sont à l'alignement sur rue avec leur ligne de faitage perpendiculaire à celle-ci permettant aux appartements de bénéficier des orientations Est-Ouest. On ne retrouve cependant pas l'effet pignon sur rue car les combles sont en retrait créant des terrasses pour les logements et diminuant la hauteur des bâtiments sur rue à R+2.

Nous retrouvons le soubassement en béton matricé.

BATIMENT E :

Le bâtiment E est composé en L dont les volumes restent identiques aux bâtiments A, B et C. La partie sur rue possède la ligne de faitage parallèle à la rue.

Des jeux de teintes d'enduits, des balcons en surplomb de tailles variables et des jeux de fenêtres horizontales et verticales viennent rythmer les façades.

L'unicité de traitement du sous-bassement des bâtiments A, B, C et E permet de lier les bâtis et leurs différences dans une logique architecturale et urbaine commune.

LES MAISONS :

Il y a 6 modèles de maisons sur l'opération permettant de varier les volumes et ne pas se retrouver dans un nouveau quartier où toutes les maisons seraient identiques. Elles sont au maximum en R+1 et varient entre 80m² et 150m² de surfaces habitables.

Les maisons, isolées ou jumelées deux à deux ou par trois, forment l'essentiel de la typologie des bâtis.

Toutes sont traitées avec les mêmes matériaux pour avoir une uniformité et une harmonie dans le quartier.

Les toitures des maisons sont des toitures à deux pentes sur lesquelles seront installées des tuiles micro-photovoltaïques afin de faciliter l'autoconsommation d'électricité. 18 maisons auront un caractère plus contemporain avec des toitures mono-pente en zinc et avec l'installation de panneaux micro photovoltaïques.

Le fait d'avoir les implantations des maisons en gradins, avec des maisons en R+1, maximum permet de dégager la vue pour chacune des maisons et de bénéficier également du soleil au Sud.

BATIMENT F-G :

Au centre de l'opération se trouve le bâtiment FG qui se veut moderne. Il est en dialogue avec la topographie du site et le tracé des nouvelles voiries.

Le bâtiment se compose en L, l'une des branches du L est orienté Est/Ouest et en retrait par rapport à la rue pour conserver le cheminement de l'eau existant sur le site et l'autre branche est orientée Nord/Sud. Il s'organise le long de la rue qui traverse l'ensemble de l'opération reliant la rue Copernic au Sud à la rue de Savigny au Nord. Cette rue présente une déclivité avec une pente moyenne de 8%.

Ainsi, côté jardin les logements pourront bénéficier de l'ensoleillement au Sud, de la présence du petit bassin en contre bas et du grand étang encore plus bas.

Pour harmoniser le quartier, le jeu des fenêtres, des enduits et des balcons présents sur les bâtiments A-B-C-E se retrouve également sur ce bâtiment.

Le travail sur le socle en béton matricé est lui aussi reconduit.

MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS

Les façades :

Les façades des bâtiments collectifs A-B-C-E sont traitées majoritairement en enduit dont les teintes varient selon leur position sur le bâtiment. A RDC on trouve le béton matricé qui permet d'asseoir le bâtiment dont les étages R+1 et R+2 seront en gris sombre et en blanc. Le fait d'être sombre renforce ainsi la sensation de flottement et de détachement des différents volumes bâtis.

Les façades des maisons seront réalisées en enduit blanc gratté fin sur l'intégralité des façades. Les 18 maisons plus contemporaines ont également des jeux d'enduits gris rappelant ainsi le jeu des collectifs.

Les couvertures :

Les toitures des bâtiments collectifs seront en ardoise fibre-ciment grises.

Pour les maisons, pour une harmonie des couleurs sur le programme, il est prévu de la tuile grise aspect plat, 10/m² aspect 20/m². Il est prévu pour les maisons l'installation de tuiles micro-photovoltaïques permettant la production d'autoconsommation d'électricité tout en s'insérant dans le paysage.

Les menuiseries seront en PVC blanc sur les collectifs et sur les maisons en PVC plaxé gris anthracite.

Pour les volets, il est prévu des volets roulants électriques pour les bâtiments EFG et les maisons. Qu'ils soient manuels ou électriques, ils seront assortis aux menuiseries (collectif : blanc et maisons gris anthracite). Les portes de garage des maisons seront également en gris anthracite dans le même matériau que les volets roulants.

LES STATIONNEMENTS

	PLU 1pl par tranche de 45m ² Sp		PROJET
	rappel SP	nb places	
Maisons UV	422,0	10	12

Maisons AUH	5695,2	127	113
Collectif E	1760,2	40	40
Collectifs FG	2847,0	64	65
Collectifs ABC 1pl / logt	47		47
places visiteurs 15% nb de logts	28		41
CRECHE	5		5
TOTAL AUH	311		311

L'intégralité des places de stationnement ont les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,5m
- Longueur : 5m

DECOUPAGE PARCELLAIRE

Le projet repose sur une emprise foncière constituée de plusieurs parcelles cadastrales, qui feront l'objet d'un redécoupage cadastral préalablement à l'achèvement des travaux (Permis de Construire Valant Division).

Les parcelles suivantes, ne seront pas acquises, dans leur totalité par les pétitionnaires n'étant pas dans l'emprise du projet, mais feront l'objet d'un découpage cadastral après délivrance du permis de construire :

- Parcelle section AK n°498
- Parcelle section AK n°4
- Parcelle section AK n°470