

DIPROPNEU

CONSTRUCTION D'UNE PLATEFORME LOGISTIQUE ET DU SIEGE SOCIAL

C O M M U N E D E B O N D O U F L E (9 1)

MAITRE D'OUVRAGE	TREMAZ DIPROPNEU	12 rue Henri Dunant - ZI les Bordes - 91070 BONDOUFLE - France
MAITRE D'OEUVRE ARCHITECTE	AGENCE FRANC SAS	7 rue Bayard 75008 PARIS TEL. : 01 42 25 26 07

DOSSIER PERMIS DE CONSTRUIRE

PC	NOTICE DE PRESENTATION	
	modifications	référence
04		1048
		Date : SEPT 2020
		Echelle :

1. PRESENTATION

1.1. PROGRAMME

La présente demande de permis de construire concerne la construction d'une plateforme d'activité logistique, de bureaux associés et de ses aménagements extérieurs pour l'utilisation de la Société DIPROPNEU.

Le site du projet est implanté dans la ZAC du Grand Parc sur la commune de BONDOUFLE (91070).

Le terrain est d'une surface totale de 29 842 m².

Il est constitué des parcelles suivantes :

- Parcelle 000 B 543 - LOT D

Le projet de construction comprends :

- a. La construction d'un bâtiment logistique
- b. La construction d'un plot de bureaux attenant
- c. L'aménagement des abords du site (espace vert, voiries et parking)

1.2. SURFACES ET EFFECTIFS

Le site accueille environ 50 personnes.

La surface totale de plancher du bâtiment est de 12 100m² réparti comme suit :

- Activité logistique : 11 114 m² + 120m² de locaux de charge = 11 234m²
- Bureaux : 866 m²

L'abri-cycle représente une surface d'environ 15 m², non comprise dans le calcul de la surface de plancher.

Les locaux techniques d'une surface de 110m² environ ne sont pas compris dans le calcul de la surface de plancher.

1.3. REGLEMENTATION

Le bâtiment ne reçoit pas de public.

Le Code du Travail pour les établissements industriels et commerciaux s'applique pour la totalité du bâtiment.

Le projet répond aux exigences non seulement du règlement d'urbanisme de la Zone mais aussi à celles des orientations d'aménagements ainsi qu'à celles du cahier des charges de cession de terrain.

Le plot de bureaux attenant est soumis à la RT2012.

L'Entité sera soumise au titre des Etablissements classés pour la Protection de l'Environnement – Enregistrement pour les deux unités

1510 Entrepôt couvert de matières combustibles

2663_2B Stockage de pneumatiques et produits dont 50 % au moins de la masse totale unitaire est composée de polymères (matières plastiques, caoutchoucs, élastomères, résines et adhésifs synthétiques) ?

2925 Atelier de charge

2910 Chaufferie

2. SITUATION DU TERRAIN

Le terrain est situé sur la commune de BONDOUFLE au sein de la ZAC du Grand Parc..

Il est bordé d'Ouest en Est par la commune de Fleury-Mérogis,

Le long de la limite Ouest est pris en considération la réalisation d'un mail piéton entre le terrain du site ARGAN et le site du présent projet.

Un chemin piéton, propre à la ZAC, borde la limite SUD. A l'Ouest de la parcelle se projettent des futurs aires d'accueils pour les gens du voyage

3. ACCES ET DESSERTE DES BATIMENTS

La parcelle est desservie par une seule voie où l'accès depuis la rue est mutualisé pour les PL et les VL. Cet accès se situe à l'angle Sud-Ouest du site.

Le projet est bordé à l'Ouest et Nord-Est par la commune de Fleury Mérogis, à l'Est par Le Cheminement Piéton, et l'accès piéton au site logistique situé au Sud.

La desserte interne se fait par voie périphérique permettant aux engins de secours d'accéder aux 4 façades du bâtiment.

4. ALTIMETRIE DU TERRAIN

Toutes les cotes altimétriques sont données en système ortho métrique (et non en NGF 69).

Système ortho métrique ; rattachement coordonnées planimétriques Lambert 1 zone

L'altimétrie d'entrée de site est calée à 81.58 sous le référencement ortho métrique

Nous considérons **le niveau 81.78** comme étant la côte de référence $\pm 0.00\text{m}$ du projet.

Sous réserve des calculs déblai/remblai le niveau $\pm 0.00\text{m}$ est susceptible de varier.

5. CONTRAINTES D'URBANISME

Le présent projet respecte le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BONDOUFLE approuvé le 06-02-2020 et le Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC du Grand Parc V4 Avril 2019.

Le projet se trouve en Zone 1Auc à BONDOUFLE et constitue le lot D de la ZAC des Portes de Bondoufle « Le Grand Parc ».

5.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AU3.

3.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface totale de la parcelle dans l'ensemble des secteurs.

3.2 Hauteur des constructions

Selon les secteurs (à compter du nivellement de la voirie créée hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes...) ne peuvent dépasser :

1A U c

- 15 mètres au faîtage
- 14 mètres à l'acrotère
- 13 mètres à l'égout

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Soit en limite d'emprise publique ou de voie ouverte à la circulation générale
- Soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à cette limite

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Soit en limites séparatives latérales
- Soit en retrait des limites séparatives latérales. En cas de retrait :
 - À une distance $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres
 - À une distance de $L = H/4$ avec un minimum de 2 mètres

Toute ouverture est interdite en limites séparatives

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Soit nulle
- Soit au moins égale à 3 mètres

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC du Grand Parc à Bondoufle

Implantation

La création de servitudes sur les fonds voisins n'étant pas autorisée, l'implantation et la volumétrie du bâti devront être vues en conséquence.

Hauteur et volume

La distance entre deux façades principales du même lot devra être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâti.

- L'emprise au sol du projet est de 12 591 m² environ sur une parcelle de 29 842 m² soit 42% de la surface de la parcelle.
- La hauteur maximale du bâtiment est de 14.00, correspondant au niveau d'acrotère des bureaux.
- L'acrotère faisant office de garde-corps périphérique. La hauteur du faîtage de la partie stockage est de 12.55m. Le faîtage culminera à 12.14m
- L'entrepôt est implanté à plus de 3 m de la voirie d'accès et des Cheminements Piéton public
- L'entrepôt est implanté à un minimum de 9.6 m des limites séparatives en partie Nord-Est
- Le plot de bureau à l'Est du bâtiment d'entrepôt est implanté à plus de 30m des limites séparatives.
- L'abri cycles, à proximité des stationnement VL, est situé à plus de 3m des limites séparatives.

⇒ PROJET CONFORME

5.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AU4

Pour les façades les choix des matériaux et des couleurs doivent se faire dans le respect de l'environnement bâti.

Pour les clôtures les choix doivent se faire en évitant la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes

Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher, l'utilisation des énergies renouvelables est obligatoire pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC du Grand Parc à Bondoufle

Composition des façades

Toutes les façades devront être composées avec soin, y compris la toiture ; aucune ne devra être considérée comme aveugle.

Les façades devront être conçues de manière à gérer favorablement l'écoulement des eaux pluviales et à éviter les souillures liées à l'eau. Une protection soignée devra être mise en œuvre au nez de dalles, corniches, bandeaux, acrotères. Les descentes d'eau pluviale visibles en façade devront être en zinc, en cuivre ou en acier galvanisé.

Les appuis de fenêtre présentant des finitions blessantes et inesthétiques sont proscrites.

Matériaux et couleurs

Il sera visé l'emploi de matériaux de qualité, « nobles » et durables, aux qualités de patine.

Les matériaux de bonne qualité de patine, à faible impact sanitaire, à faible « empreinte carbone » seront privilégiés.

Le projet présente des lignes qui génèrent un rythme architectural donnant une identité propre au bâtiment, tout en contribuant à adoucir l'impact visuel des volumes.

Une architecture raffinée est proposée avec des matériaux simples, vivants et qualitatifs, en harmonie avec le contexte.

Dès l'entrée du site le caractère du bâtiment est annoncé :

Les volumes bas à l'angle du bâtiment sont revêtus d'une résille métallique. Cela amène l'œil sur une terrasse accessible largement végétalisée, Un espace agréable, à vocation d'accueillir des événements de l'entreprise.

Ainsi l'angle phare du site est dynamisé tant par l'architecture que par son attrait social. Et cela en total relation avec les jardins à proximité.

Pour la zone d'activité, nous proposons un bardage métallique vertical en teinte gris-bleu sombre, dynamisé de temps à autre par des bandes verticales constituées de bardage plan en inox clair.

Le végétal fortement présent, matériau architectural à part entière, permet également d'interrompre et d'adoucir le linéaire de façade.

Les espaces verts en pied de façade sont plantés d'espèces fastigiés, apportant de nouvelles verticales vivantes.

Le volume des bureaux en façade EST, est largement vitré et revêtu d'un bardage plan, de teinte gris-bleue identique au volume de l'activité, la résille métallique en inox, présente en entrée de site, vient également couvrir judicieusement et avec élégance une partie des bureaux.

Le bâtiment d'entrepôt :

Bardage double peau vertical bleu gris foncé

Bardage double peau vertical gris claire en sous bassement de la façade quais

Bardage double peau plan gris clair

Les façades au droit de la servitude AEP sont en panneaux LDR bleu gris foncé

Bandeau surmontant les portes de quai en polycarbonate translucide
 Numérotation de quai en chiffre détourné de couleur sombre
 Arbres à port fastigiés de différentes espèces végétales
 Toiture : étanchéité bicouche de teinte gris clair + panneaux photovoltaïques

Les locaux techniques :

Bardage double peau vertical gris clair
 Bardage double peau plan bleu gris foncé
 Châssis vitrage claire, menuiseries fines et foncés
 Tôle perforée de teinte gris clair
 Cuve SPK galvanisée
 Arbres à port fastigiés de différentes espèces végétales
 Toiture : toiture terrasse

Les portes piétonnes extérieures, issues de secours sont de teintes identiques au bardage support.
 L'ensemble des portes de quai sont de teintes identiques au bardage support. Les sas étanches sont de couleur gris clair

Le bâtiment de bureaux :

Mur rideau vitrage claire, menuiseries fines et foncés
 Bardage double peau, plan, de teinte bleu gris foncé
 Tôle perforée de teinte gris clair
 Toiture : toiture terrasse

L'abri cycle est en structure métallique de teinte foncé et parois en polycarbonate.

⇒ PROJET CONFORME

5.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET A BORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 1AU5

Les clôtures neuves pourront permettre la libre circulation de la petite faune
 Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 50% minimum.

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC du Grand Parc à Bondoufle

Espaces extérieurs

Les aménagements extérieurs doivent être conformes aux règles du PLU concernant les espaces libres et les espaces de pleine terre.

Le fractionnement des surfaces de pleine terre sera limité autant que possible.

L'utilisation de produits bitumineux est à éviter. On privilégiera l'emploi de pierre naturelle ou de béton avec un aspect de qualité.

Eclairage, balisage, mise en valeur

Le matériel d'éclairage des lots en cohérence avec le matériel employé dans l'espace public : sources Leds, RAL 7012, hauteur maximale des sources à 4 mètres.

Végétaux

Les haies végétales seront composées d'essences essentiellement indigènes. Il en sera de même pour les arbres.

Les haies monospécifiques seront interdites.

Limites – clôtures

Les limites parcellaires non bâties seront obligatoirement équipées d'un dispositif de clôture qui devra permettre un contrôle passif de l'accès à la parcelle.

Quatre types de clôture sont répertoriés :

- En limite de rue : en serrurerie et/ou en bois avec une partie maçonnée basse servant d'appui au revêtement de sol côté espace public. Les clôtures devront offrir une transparence depuis l'espace public sur les espaces privés. Leur hauteur devra être comprise entre 1,80 m et 2,00 m.
- En limite d'allée parc : seront en bois. Ces clôtures seront doublées côté espace public comme côté espace privé de haie végétale. Leur hauteur sera limitée à 1,60 m.
- En limite séparative : pourront être de même nature que les précédentes. Leur hauteur devra être comprise entre 1,80 m et 2,00 m.
- En limite interne à la parcelle : préférentiellement en bois de type barrière girondine. La clôture grillage n'est pas admise.

Les portails seront obligatoirement implantés en limite d'espace public.

Les portails et portillons sont en métal de teinte gris anthracite, ne dépassant pas 2.00m de hauteur. La clôture est en mailles rigide rectangulaire de teinte gris anthracite, ne dépassant pas 2.00m de hauteur.

Les clôtures seront accompagnées de plantations d'arbres ou de haies arbustives selon localisation.

Les espaces verts ont un traitement paysager qualitatif en harmonie avec le traitement de la ZAC.

La surface d'espace vert est de 9 094 m².

Le pourcentage d'espace vert sur la commune de Bondoufle pour la zone non bâti est de : $9\,094 \times 100 / (29\,842 - 12\,106) = \underline{\underline{53\%}}$

VOIR VOLET PAYSAGE -

⇒ PROJET CONFORME

5.4. STATIONNEMENT

Article 1AU6

Le nombre des places de stationnement exigé constitue une norme minimale, excepté pour les normes concernant les constructions à usage de bureaux.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieure en cas de décimale.

Pour chaque emplacement (VL) doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes : longueur 5 mètres, largeur 2.50 mètres.

- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 55m² de surface de plancher
- Deux roues : pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher.

Il est prévu au total 50 places VL de longueur 5.00m et de largeur de 2.50m pour les places standards et de 3.30m pour les places PMR

Entrepôt : Non réglementé

Bureaux : $866/55 = 16$ places

Il est demandé : **16 places** de parking VL

Le projet prévoit 50 places VL dont 2PMR

Bureaux : $866/100 = 8.6 \times 1.5\text{m}^2 = 12.9\text{m}^2$ arrondis à 13m^2

L'abri deux roues a une surface de 18m^2

⇒ PROJET CONFORME

5.5. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 1AU7

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute nouvelle voie doit présenter une largeur minimale de 2,5 mètres en tout point de la voie, comprenant la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu.

Le site est desservi par un accès depuis la rue Place à l'angle Sud-Ouest.

Toutes les voies internes sont d'une largeur minimale de 6m afin d'être adaptées aux usages et au matériel de lutte contre l'incendie et collecte des déchets.

Les dispositions prises permettent d'assurer la sécurité des usagers en entrée comme en sortie de site.

Un éclairage est prévu afin d'assurer la sécurité des usagers et les cheminements piétons sont revêtus d'un enrobé clair

⇒ PROJET CONFORME

5.6. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 1AU8

- Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en **eau potable** par branchement sur une conduite publique de distribution.

- Le rejet des **eaux pluviales** au réseau public n'est autorisé que par dérogation. La pluie de référence est la pluie décennale.

Les eaux pluviales générées par les surfaces de stationnement seront traitées selon les principes généraux de gestion qualitative définie par le règlement d'assainissement en vigueur.

- Toutes les **eaux usées** devront être dirigées par des canalisations souterraines. Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.

- **Les ouvrages de télécommunication** et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé.

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC du Grand Parc à Bondoufle

Accès au par cet diffusion des espaces verts dans les emprises privées

Il est demandé que les revêtements des allées piétonnes des lots ouvrant sur les allées- parcs, soient traités en cohérence avec les matériaux de l'espace public (sable stabilisé, béton désactivé ou enrobé clair).

Les ambiances de masses arbustives variées et les couverts arborés se prolongent au cœur des îlots à travers les failles existantes entre les immeubles.

Assurer la continuité de la trame verte et bleue

Le coefficient de biotope par surface devra être supérieur à 0,32.

Assurer la continuité hydraulique par un système de gestion des eaux pluviales gravitaire et à ciel ouvert

La gestion des eaux pluviales dans la parcelle devra se faire de manière gravitaire et à ciel ouvert.

Les eaux pluviales seront envoyées vers le point bas de la parcelle et puis rejetées dans les noues de allées parc.

Le débit de rejet de chaque parcelle est fixé à 3,5 l/s par hectare imperméabilisé.

Chaque parcelle devra assurer à l'intérieur le stockage correspondant à une pluie vingtennale (soit 400 m³ par hectare imperméabilisé).

Desserte

La desserte des lots sera assurée par la rue du Grand Noyer et la voie n°6, la rue Josette Poirson et la voie n°1 (provisoirement en impasse), la place (son prolongement au nord en impasse)

Accès des secours

Les voies engins sont toutes les voies circulées. Elles ne sont pas de voies échelle, les bâtiments devront être équipés en conséquence.

Le terrain sera raccordé au réseau public à l'angle Sud-Ouest :

- Les eaux pluviales de voiries préalablement traitées par séparateur à hydrocarbures.
- Les eaux pluviales de toitures.
- Les eaux usées domestiques.
- L'eau potable
- L'électricité
- Le gaz

Le réseau incendie prévoit 4 poteaux incendies répartis sur l'ensemble du site. Un PI de la ZAC se trouve à proximité immédiate de l'entrée du site.

Le raccordement du réseau électrique de sûreté et d'éclairage est prévu sur l'ensemble du site.

Voir NOTICE ASSAINISSEMENT et NOTICE DE SECURITE pour le détail des eaux de ruissellement, des eaux usées et des eaux incendie

6. VOLET PAYSAGE

6.1. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES GENERALES

Le paysagement de la parcelle se fera sur 53% de la superficie d'espaces libres.

La surface d'espace vert est de 9 094 m² soit $9\,094 \times 100 / (29842 - 12591) = 51\%$

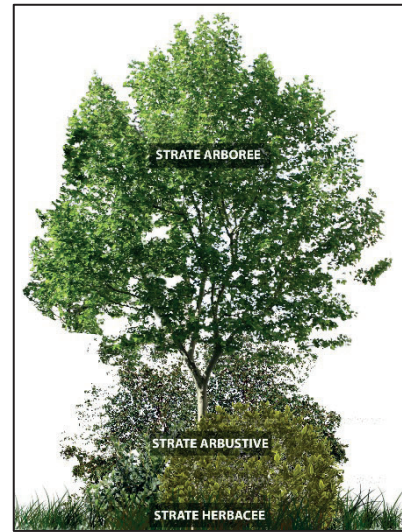
Les espaces verts auront un traitement paysager qualitatif en harmonie avec les préconisations de la ZAC.

La stratégie végétale se décompose en trois strates de différentes hauteurs :

- Strate haute (arborée),
- Strate moyenne (haies, arbrisseaux),
- Strate basse (herbacée).

L'idée est de promouvoir des systèmes de dynamiques végétales naturelles, et de composer majoritairement les haies, masses arbustives, alignements, bandes de vivaces, de plantes indigènes, mellifères, et propices à la nidification/nutrition hivernale des oiseaux.

Des plantations de basses, moyennes et hautes tiges sont intégrées aux espaces extérieurs. Les hautes tiges sont plantées le long des limites du site, avec un effet de masse donnant des perspectives sur le bâtiment, mais aussi au niveau du merlon paysager.



La zone non-aedificandi est simplement constituée d'une strate herbacée traitée en prairie. Un merlon paysager de 4.50m de haut rehausse le filtre naturel créé par les arbres en limites Est et Nord.

Les sujets type arbustes et vivaces, seront installées en masses plutôt qu'en sujets individuels, dans la continuité de la réflexion végétale de la ZAC.

Les arbres sont choisis parmi les espèces recommandées par le cahier de recommandations fourni par la ZAC, à savoir :

- Strate arborée : érable champêtre, orme champêtre, merisier, frêne, tilleul à petites feuilles, bouleau verruqueux, chêne et peuplier
- Strate arbustive : cornouiller mâle, cornouiller sanguin, viorne lantane, clématite, daphné lauréole, camérisier et mercuriale, hortensia, fusain
- Strate herbacée : Flouve odorante Anthoxanthum odoratum, Luzule Champêtre Luzula campestris, pâturin des prés poa pratensis, Centaurée scabieuse Centaurea scabiosa, Origan Origanum vulgare et Saxifrage granulée Saxifraga granulata.

Les espaces sont organisés en sous espaces aux fonctions et traitements différents :

- Les accès

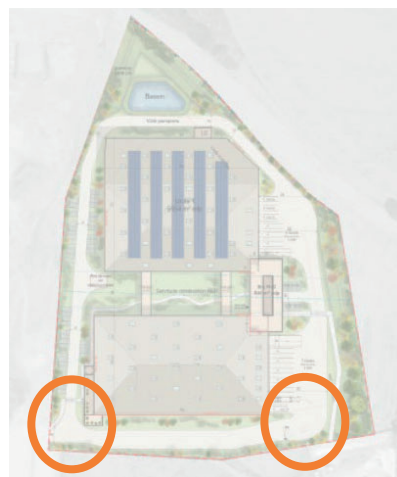
- Les abords immédiats des bureaux
- Les espaces en pieds de bâtiment
- Le traitement des limites de propriété et le merlon
- La zone de bassin
- La zone non-aedificandi
- Les espaces de stationnement

6.2. L'ENTREE DE SITE

Un accès commun

Un second accès piéton

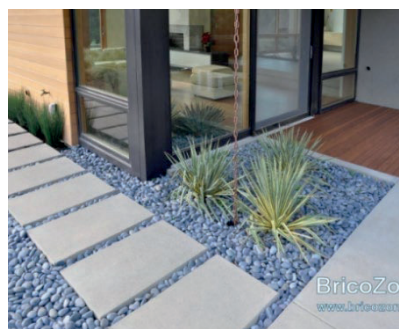
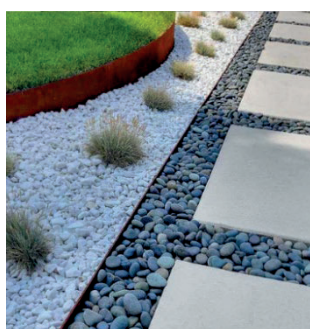
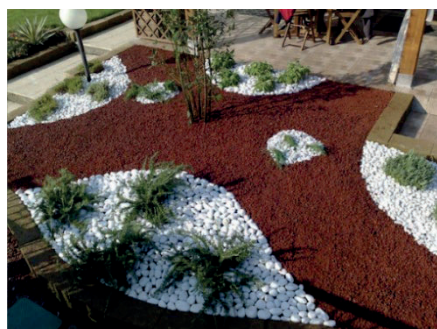
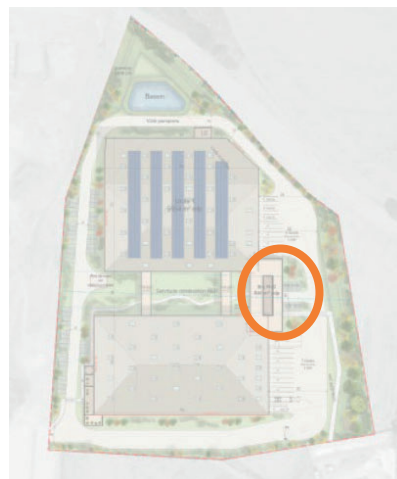
Un jeu de percées visuelles de l'extérieur vers l'intérieur du site est créé en laissant certaines zones dégagées de toutes plantations hautes le long de la limite sud. Ceci afin de laisser le regard découvrir l'architecture du projet. Un jeu de hauteur de végétation permet aussi de diriger le regard sur certains points de vue du site, notamment au niveau des accès.



6.3. LES ABORDS IMMEDIATS DES BUREAUX

Strate basse

Les abords des bureaux sont traités avec une attention particulière. Signalant les différentes entrées du bâtiment, le paysage a vocation d'accueillir visuellement et physiquement le piéton. Ces abords seront travaillés avec un traitement minéral et végétal.



6.4. LES PIEDS DE BATIMENT

Strate haute fastigiée

Le long des façades sud et ouest, au pied du bâtiment, des arbres à port fastigié ou colonnaire sont plantés. Ils sont partie intégrante des matériaux de façade et rappellent par leur verticalité les bandes verticales de bardage métallique gris.

Ces arbres sont tels que :

- Bouleau de Mandchourie colonnaire
- Chêne anglais fastigié
- Peuplier Tower
- Peuplier tremble colonnaire



6.5. LES LIMITES ET LE MERLON

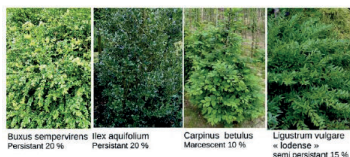
Limites ----

La périphérie du site est ceinturée d'une clôture en maille rigide rectangulaire métallique de teinte gris anthracite d'une hauteur de 2.00m. Elle permet de laisser circuler la petite faune librement.

Les haies en limites sont interrompues pour créer les percées visuelles sur le projet et / ou accueillir des bosquets d'arbres. Les haies champêtres suivront les recommandations citées au règlement de la ZAC.

Suivant ainsi une règle de 2 persistants / 1semi persistant/ 1marcescent/ 2caducs

Hauteur : 1m à 1m50 / Largeur : 2m / Plantation : en quinconce DP : 80cm sauf pour le Ilex : 1m
Entretien : taille globale tous les 2 ans



Buxus sempervirens Persistant 20 %
Ilex aquifolium Persistant 20 %
Carpinus betulus Marcescent 10 %
Ligustrum vulgare « Iodense » semi persistant 15 %



Dryopteris filix-mas Caduc 15 %
Rosa canina Caduc 20 %



Un jeu de percées visuelles de l'extérieur vers l'intérieur du site est créé en laissant certaines zones dégagées de toutes plantations hautes le long de la limite sud. Ceci afin de laisser le regard découvrir l'architecture du projet. Un jeu de hauteur de végétation permet aussi de diriger le regard sur certains points de vue du site, notamment au niveau des accès.

Merlon ----

Pour maximiser l'effet de masse, un merlon paysager de 4.50m de haut rehausse le filtre naturel créé par les arbres. Sur ce merlon engazonné, la végétation est plantée en quinconce pour créer plusieurs épaisseurs de barrières visuelles mais également en plusieurs strates (herbacée, arbustive

et arborée) pour maximiser le couvert végétal, renforcer les habitats et réduire les vues depuis le voisinage.

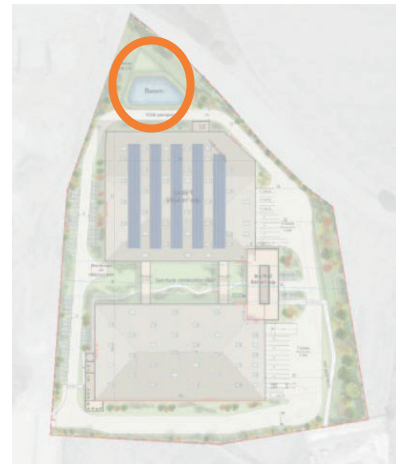
6.6. LES BORDS DU BASSIN

Le bassin est implanté en partie nord du site.

Ce bassin de récupération des eaux de pluies de voirie et d'incendie est bâché. Les merlons créés autour permettent de lui donner la profondeur nécessaire de rétention sans modifier grandement le niveau du terrain naturel actuel.

Ses abords sont travaillés en palier pour donner un aspect plus naturel. Les contours de l'ouvrage sont travaillés en courbes douces et les derniers paliers non bâchés permettent la plantation d'espèces hygrophiles. Carex, Hosta, Iris, Astilbes, fougères,

Ces aménagements participent à la composition du paysage et sont propices à la colonisation des oiseaux et insectes pollinisateurs créant de nouveaux milieux pour la faune et flore locale.



6.7. LA ZONE NON AEDIFICANDI

Strate basse, prairie

Une partie des espaces libres du terrain est traitée en prairie, afin de liaisonner visuellement le paysage de la parcelle avec celui de la ZAC, sont concernées les espaces verts de grande surface en partie centrale du site.

Pour des raisons techniques, cette zone est dénuée de toutes plantations dont les racines pourraient causer des dommages à la canalisation traversante.



6.8. LES ESPACES DE STATIONNEMENT

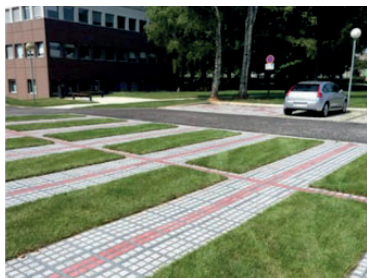
6.9.

Parking VL

La majeure partie du parc de stationnement VL est disposé tout en longueur, au droit de la limite Ouest du site. 6 places dont 2 places accessibles aux personnes à mobilité réduite sont situées à l'entrée du bâtiment de bureaux.

L'ensemble des places sont traitées en evergreen afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.





Abri deux roues

Il est demandé au règlement du PLU, 1.5 m^2 de stationnement deux roues pour 100 m^2 de surface de plancher de bureaux soit $(866/100) \times 1.5 = 12.9$ arrondis à 13 m^2 .

L'abri deux roues doit faire un minimum de 13 m^2 .

Le projet prévoit un abri vélo de 18.3 m^2 largement vitré et composé d'un bardage en tôle teinte gris anthracite.

Il est accessible depuis le cheminement piéton entre les unités 1 et 2.



6.10. PALETTE VEG ETALE

• LES ARBRES

Quercus petraea, Chêne sessile
 Ulmus minor, Orme champêtre
 Sorbus aria, Alisier blanc
 Acer campestre, Erable champêtre
 Prunus avium (merisier)
 Quercus robur (chêne pédonculé)
 Carpinus betulus (charme)
 Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
 betula verrucosa (bouleau verruqueux)

➔ Espèces à port fastigiées :

Bouleau de Mandchourie colonnaire
 Chêne anglais fastigié
 Peuplier Tower
 Peuplier tremble colonnaire

• LES ARBUSTES

-Persistants – 40%

Buxus sempervirens
Ilex aquifolium (Houx)
Elaeagnus ebbingei
Pittosporum tobira

-Semi persistant - 15%

Ligustrum vulgare (troène commun)
Leycesteria

-Marcescent - 10%

Carpinus betulus

-Caducs - 35%

Dryopteris filix-mas
Rosa rugosa (rosier arbustif)
Rosa canina (églantier)
Clematis vitalba
Hydrangea quercifolia (hortensia à feuilles de chêne)
Hydrangea paniculata tardiva
Cornus alba
Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
Prunus spinosa (Prunellier)
Cornus sanguinea (cornouiller)
Prunus cerasifera (prunier myrobolan)

- **LES PLANTES BORDANT LE BASSIN ET PLANTES HYGROPHILES**

Carex, Hosta, Iris, Astilbes, fougères, miscanthus sinensis siberfeder

- **LA PRAIRIE / STRATE HERBACE**

Flouve odorante *Anthoxanthum odoratum*, Luzule Champêtre *Luzula campestris*, pâturin des prés *poa pratensis*, Centaurée scabieuse *Centaurea scabiosa*, Origan *Origanum vulgare* et Saxifrage granulée *Saxifraga granulata*.