



**Portes Euréliennes
d'Île-de-France**
communauté de communes

**ZAC PARC D'ACTIVITES EPERNON / DROUE SUR
DROUETTE**
MARCHÉ D'ÉTUDES PRÉALABLES

**PRÉSENTATION DES SCÉNARI
D'AMÉNAGEMENT**

19 SEPTEMBRE 2022



MA-GEO
morel associés



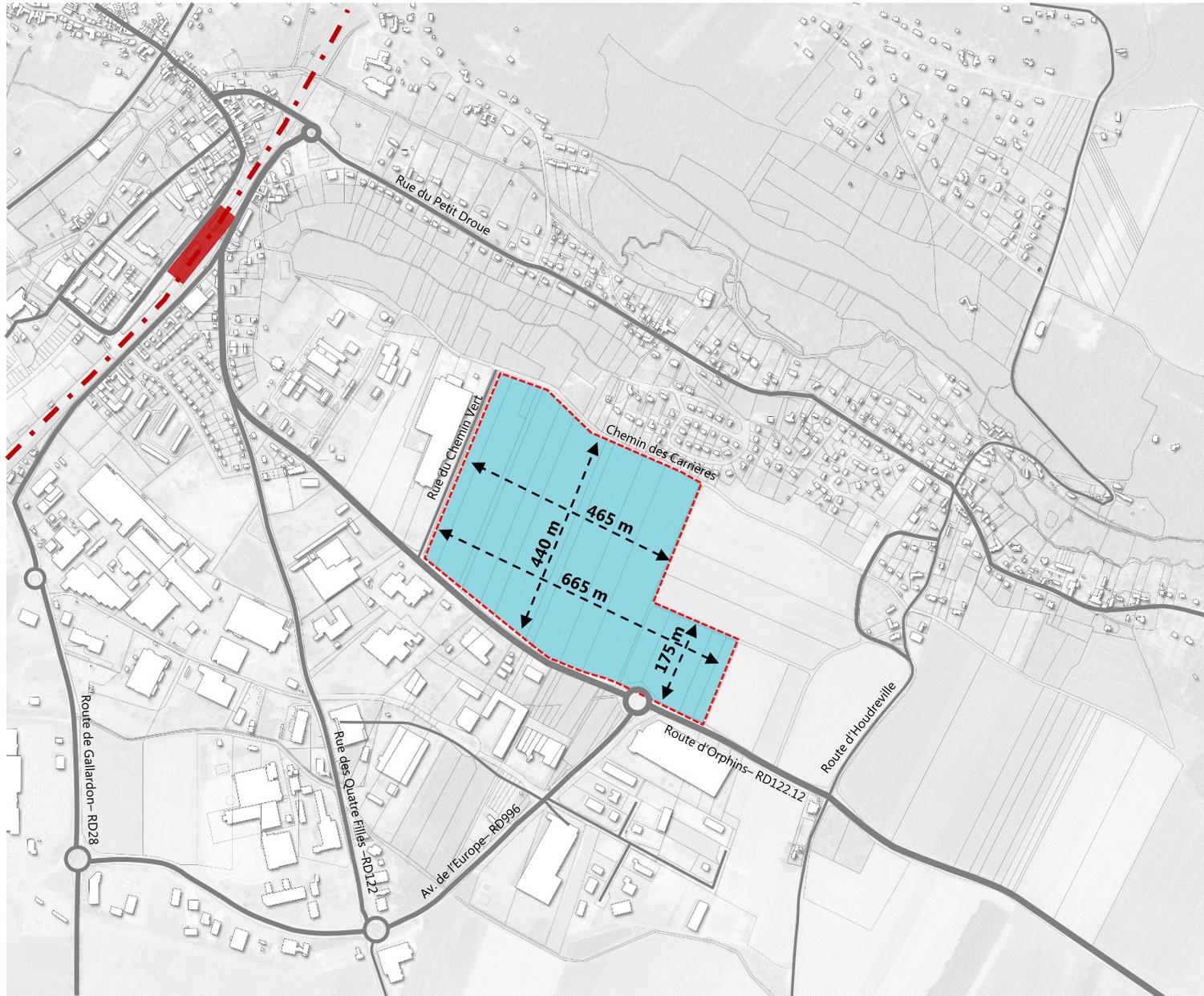
EAI
ESPACE ARCHITECTURE
INTERNATIONAL



ENJEUX ET OBJECTIFS

ENJEUX OBJECTIFS

PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE



Rappel du périmètre d'étude :

Un périmètre cadré par :

- la rue des Longs Réages au Sud,
- la rue du Chemin Vert à l'Ouest,
- le chemin des Carrières au Nord,
- et les terrains agricoles à l'Est.

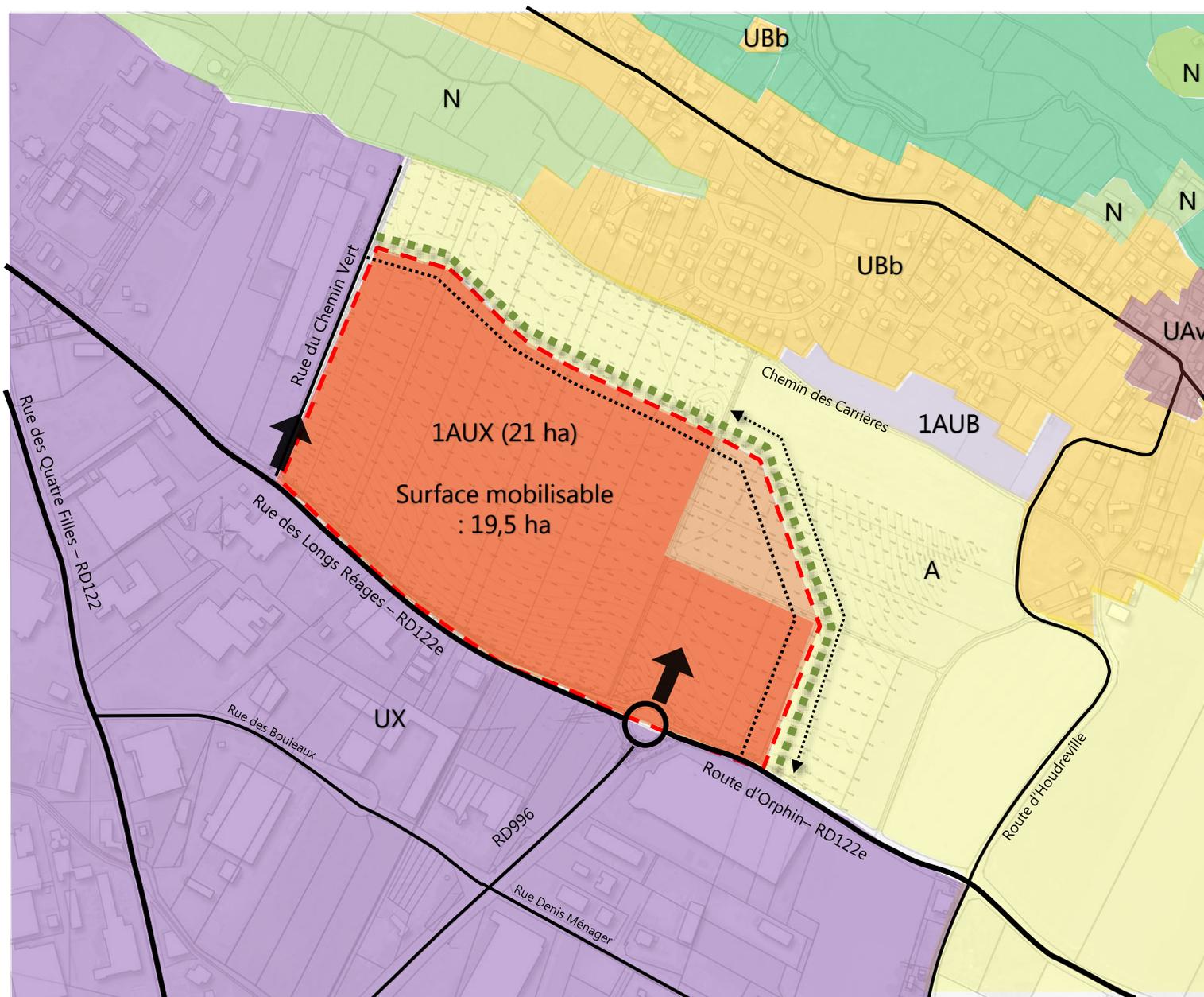
Un périmètre total de 24,1 hectares.

Le site mesure environ 600 m d'est en ouest et 250 m du Nord au Sud.

L'emprise du futur parc d'activités de Saint-Denis se situe en bordure immédiate de deux zones d'activités (à l'ouest et au sud).

ENJEUX OBJECTIFS

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE



PLUi :

Secteur d'étude est classé en **zone 1AUX**. Une prescription en termes de marge de recul constructible à respecter est inscrite au règlement graphique.

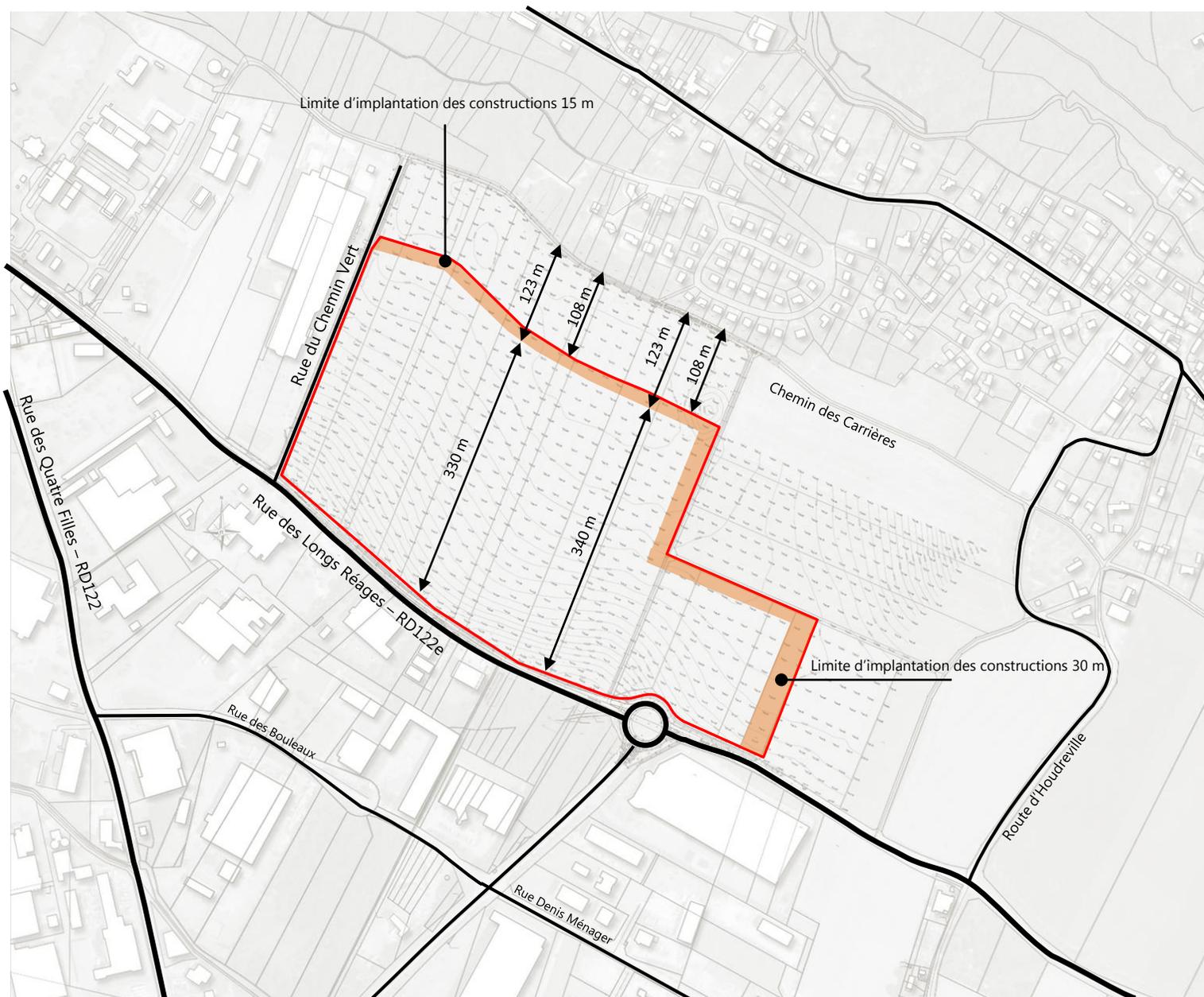
Une OAP qui cadre les principes de constructibilité :

- Pas d'accueil d'activités logistiques,
- Accès depuis giratoire rue des Longs Réages et rue du Chemin Vert,
- Limite de la zone de contact avec espace agricole et chemin des Carrières : planté et merlonné.
- Implantation des bâtiment selon un minimum de **15m depuis la limite Nord et 30m du chemin agricole à créer à l'Est**.
- Hauteur limité à **12m** en vis-à-vis des bords du chemin et limite de site /15m sur le reste du site.

- Périmètre OAP
- Périmètre constructible (foncier et retrait)
- Espaces tampons paysagers à paysager et planter
- Circulations douces et agricoles à préserver ou à créer
- Limite d'implantation bâti
- Possibilité d'accès

ENJEUX OBJECTIFS

PÉRIMÈTRE ET LIMITES



Limites / retrait depuis chemin des Carrières:

- Limite du périmètre opérationnel à 108 mètres depuis le chemin des carrières.
- Implantation des premières implantations comprises entre 115 et 123 mètres, soit à 15 de la limite du périmètre opérationnel.
- Profondeur restante pour aménagement du site comprise entre 330 et 340 mètres.

- Périmètre opérationnel
- Zone de retrait des constructions 15m au Nord et 30m à l'extrémité Est

ENJEUX OBJECTIFS

TRAITEMENT DES FRANGES



Traitement des franges :

- Gestion paysagère comprise entre la limite du périmètre opérationnel et la limites de constructibilité définie par la topographie,

Enjeux liés au merlon :

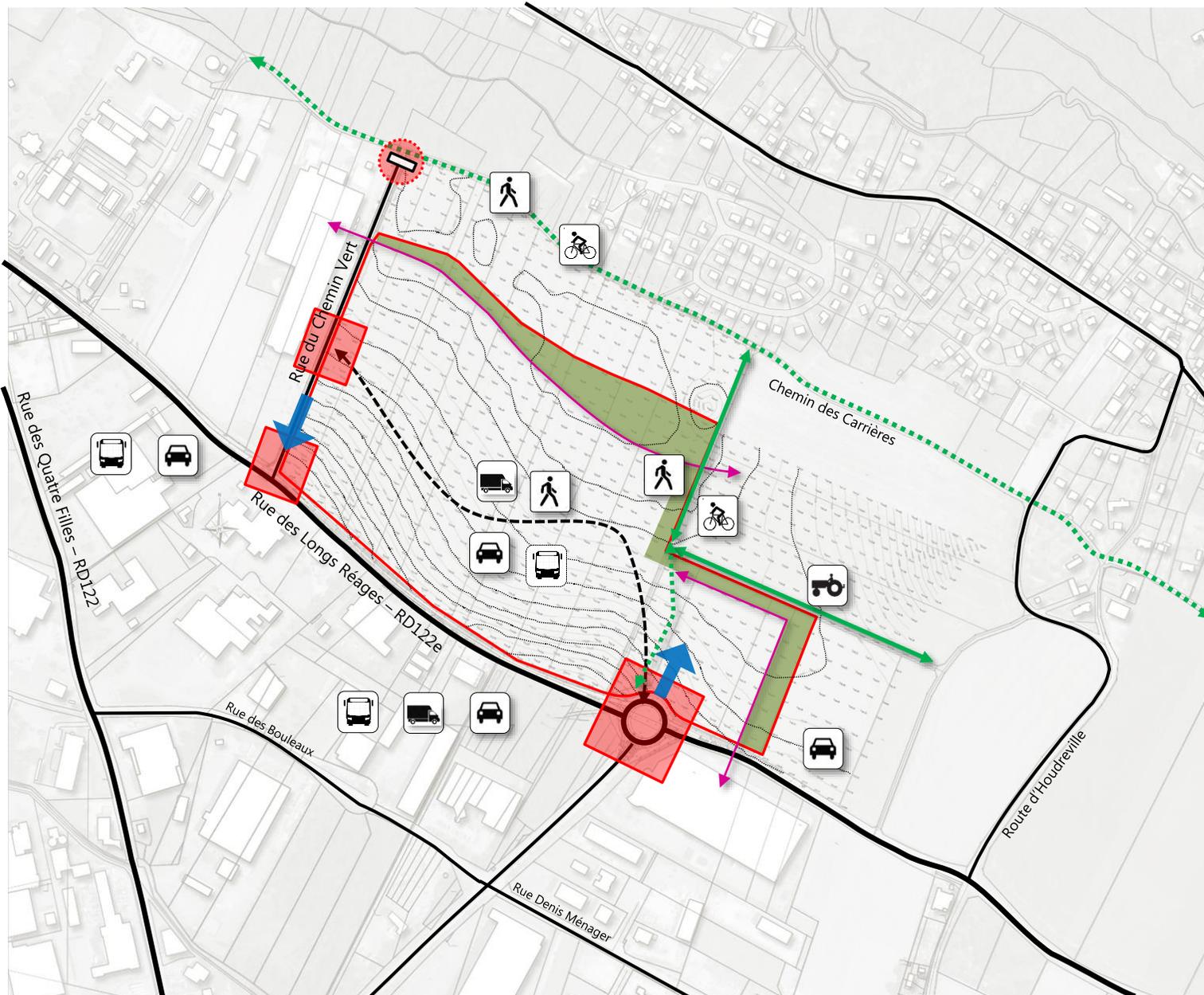
- créer des perspectives remarquables sur certains points – ne pas créer un merlon d'un seul tenant, Disposer le merlon de telle sorte à masquer les vues sur certains bâtiments d'activités : APTIV, implantation GEODIS,



- ↔ Lignes directrices de retrait
- Courbes topographique
- ▭ Périmètre opérationnel
- Secteur paysagé et merlonné
- Point bas (gestion hydraulique)

ENJEUX OBJECTIFS

TRAME VIAIRE



Trame viaire / Flux de circulation :

- Intégrer la nature du trafic existant sur la RD122e – ne pas générer de flux PL ou VUL trop important en plus du flux existant.
- S'appuyer sur les deux points d'accès définis par l'OAP : une entrée depuis le giratoire – rue des Longs Réages/Route d'Orphins et une entrée depuis la rue du Chemin Vert.
- Eviter que la voie interne au site ne serve de shunte à la rue des Longs Réages.
- Maintien du chemin agricole – Nord/Sud - actuel permettant des liaisons douces entre les habitations existantes au sein de la résidence des Acacias et les secteurs commerciaux au Sud.

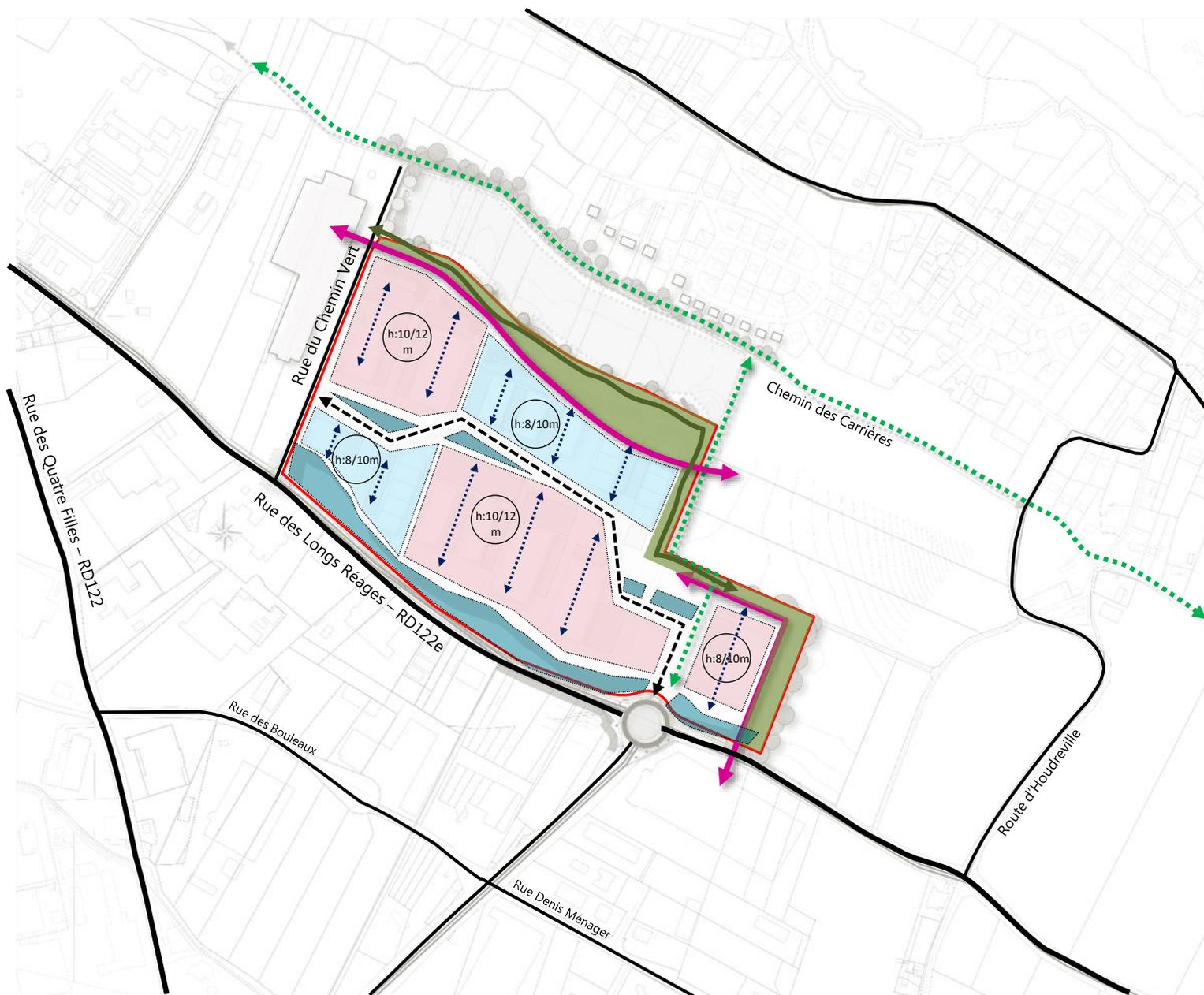
- ← - - - - - Liaison douce
- → → → → Chemin agricole
- ← - - - - - Voie de desserte interne
- → → → → Sens entrée sortie
- ▭ Intersection
- ↔ Lignes directrices de retrait
- Courbes topographique
- ▭ Périmètre opérationnel
- Secteur paysagé et merlonné



SCÉNARI D'AMÉNAGEMENT

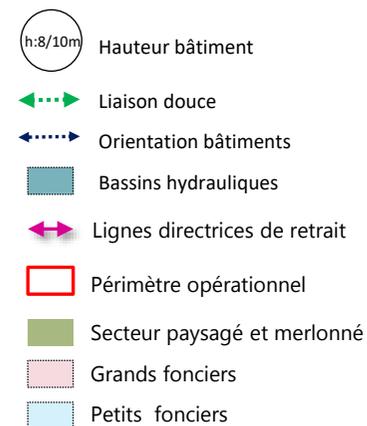
STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO 1



Principes de composition

- Retrait des premières implantations au Nord selon la ligne de retrait défini en lien avec la topographie
- Positionnement de petites typologies d'activités en limite Nord-Est : maintien des vues / limiter les impacts en termes de constructibilité – hauteur limité à 10m
- Positionnement de typologies plus conséquentes en partie Nord-Ouest : gestion de la limite avec l'APTIV – protection par rapport aux nuisances.
- Aménagement de bassins en accompagnement de voirie dont bassin en limite Sud en point bas.



STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO 1



Simulation d'implantation

- Bâtiments orientés Nord/Sud offrant des perspectives visuelles et présentant leurs pignons,
- Implantations au droit de la limite de constructibilité

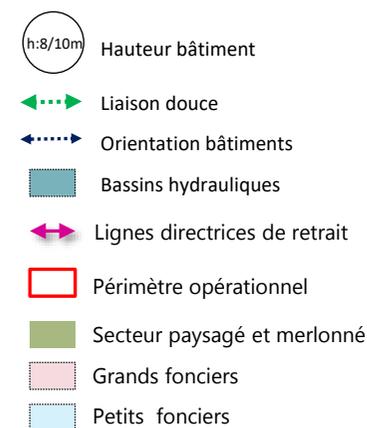
STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO 2



Principes de composition

- Retrait des premières implantations au Nord selon la ligne de retrait défini en lien avec la topographie
- Voirie centrale épousant la topographie – limiter les déblais-remblais
- Positionnement de grands fonciers en limite Nord-Est liées à la profondeur parcellaire,
- Positionnement de typologies plus petites en partie Nord-Ouest : gestion moindre des nuisances par rapport à l'APTIV,
- Aménagement de bassins en limite Sud en point bas.



STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO 2



Simulation d'implantation

- Bâtiments orientés Nord/Sud offrant des perspectives visuelles et présentant leurs pignons,
- Implantations des bâtiments plus conséquents en retrait par rapport à la limite de constructibilité.

- Hauteur bâtiment
- Liaison douce
- Orientation bâtiments
- Bassins hydrauliques
- Lignes directrices de retrait
- Périmètre opérationnel
- Secteur paysagé et merlonné
- Grands fonciers
- Petits fonciers

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO 3



Principes de composition

- Retrait des premières implantations au Nord selon la ligne de retrait défini en lien avec la topographie
- Voirie centrale épousant la topographie – limiter les déblais-remblais
- Positionnement de petites typologies d'activités en limite Nord-Est : maintien des vues / limiter les impacts en termes de constructibilité – hauteur limitée à 10m
- Positionnement de typologies plus conséquentes en partie Nord-Ouest : gestion de la limite avec l'APTIV – protection par rapport aux nuisances.
- Aménagement de bassins en accompagnement de voirie dont bassin en limite Sud en point bas.

- h:8/10m Hauteur bâtiment
- Liaison douce
- Orientation bâtiments
- Bassins hydrauliques
- ↔ Lignes directrices de retrait
- Périmètre opérationnel
- Secteur paysagé et merlonné
- Grands fonciers
- Petits fonciers

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO 3



Simulation d'implantation

- Bâtiments orientés Nord/Sud offrant des perspectives visuelles et présentant leurs pignons,
- Implantations des bâtiments plus conséquents en retrait par rapport à la limite de constructibilité.
- Aménagement du merlon plus conséquent en limite Nord de la rue du Chemin Vert – gestion nuisance APTIV.



DÉVELOPPEMENT SCENARIO

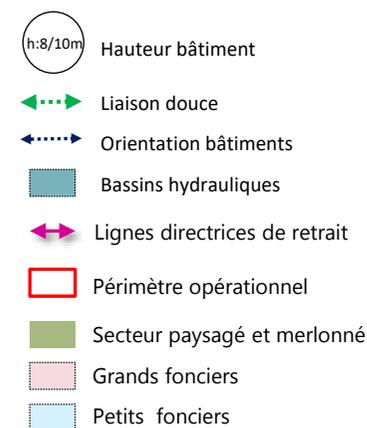
STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO 3- ADAPTATIONS



Principes de composition

- Division du lot en partie Nord-Est pour phasage du projet et aménagement de petites entités moins génératrices de nuisances.



STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO 3- ADAPTATIONS

TRAME
VIAIRE



La trame viaire proposée dans ce scénario s'organise à partir :

- D'un accès en biais par rapport au giratoire existant,
- Et d'un tracé s'appuyant sur les courbes de niveaux existantes limitant les travaux de déblai-remblai à opérer.

Ce tracé offre des potentiels d'accueil différencié et une plus grande latitude d'occupation des différents secteurs.

Sécurisation du cheminements doux Nord/Sud vers giratoire existant.

Le profil proposé se veut constant et permet une circulation à double sens sur l'ensemble du site.



Profil type – voirie de 16m

- Périimètre opération
- - - Marge de recul
- ◄ == ► Voie de desserte
- == RD
- ◄ ... ► Cheminement doux
- Espace ouvert / paysage
- ▬ Merlon
- ▬ Espace libre
- ▬ Bassins
- Bosquet
- Boisement entrée de ville

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO 3- ADAPTATIONS

PAYSAGE



En terme de paysage, la spécificité de ce scénario est un tracé en zig-zag de la voie centrale qui rejoint en biais l'entrée sud.

Cette voie peut être plantée d'arbres et d'arbustes d'alignement, dans ou en rebord des noues qui s'élargissent en 2 bassins est-ouest qui se font face plantés en bosquets d'espèces locales..



- · - · - Périmètre opération
- - - Marge de recul
- ◄ == ► Voie de desserte
- == RD
- ◄ · · · ► Cheminement doux
- · - · - Espace ouvert / paysage
- · - · - Merlon
- · - · - Espace libre
- · - · - Bassins
- Bosquet
- Boisement entrée de ville
- ● ● ● Arbres d'alignement de taille moyenne (8 à 12 m) bordant la voie de desserte.
- ● ● ● Arbres d'alignement de haute taille (+ de 12m) (entrée et Rue du chemin Vert.



L'ourlet végétal sud, bordant l'entrée de ville, est constitué d'arbres et d'arbustes locaux ; il peut faire l'objet d'un nivellement en bassins longilignes (voire successifs en vagues.) offrant des claières humides favorables à la biodiversité. Un travail sur la lisière étant réalisé.



STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO 3- ADAPTATIONS

PAYSAGE



Arbres de haute taille
(+ de 12m)
(entrée et Rue du



Acer campestre, érable champêtre.



Quercus robur, chêne pédonculé.



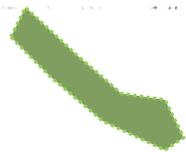
MERLON PLANTÉ

Merisier (Prunus avium)	Sorbus terminalis Alisier torminal.	Camérisier à balais	Sureaux, Sambucus nigra	Sambucus ebulus	Hippophae rhamnoides, argousier.
-------------------------	-------------------------------------	---------------------	-------------------------	-----------------	----------------------------------

VOIE DE DESSERTTE
Arbres d'alignement de taille moyenne (8 à 12 m) .

Crataegus laevigata	Sorbus aucuparia Sorbier des oiseaux.	Carex davalliana	Carex acuta	Molinia caerulea, molinie.
Helleborus foetidus, hellebore.	Achillea millefolium, achillée.	Angelica sylvestris, angélique.	Epilobium angustifolium, épilobe	Filipendula ulmaria, filipendule.

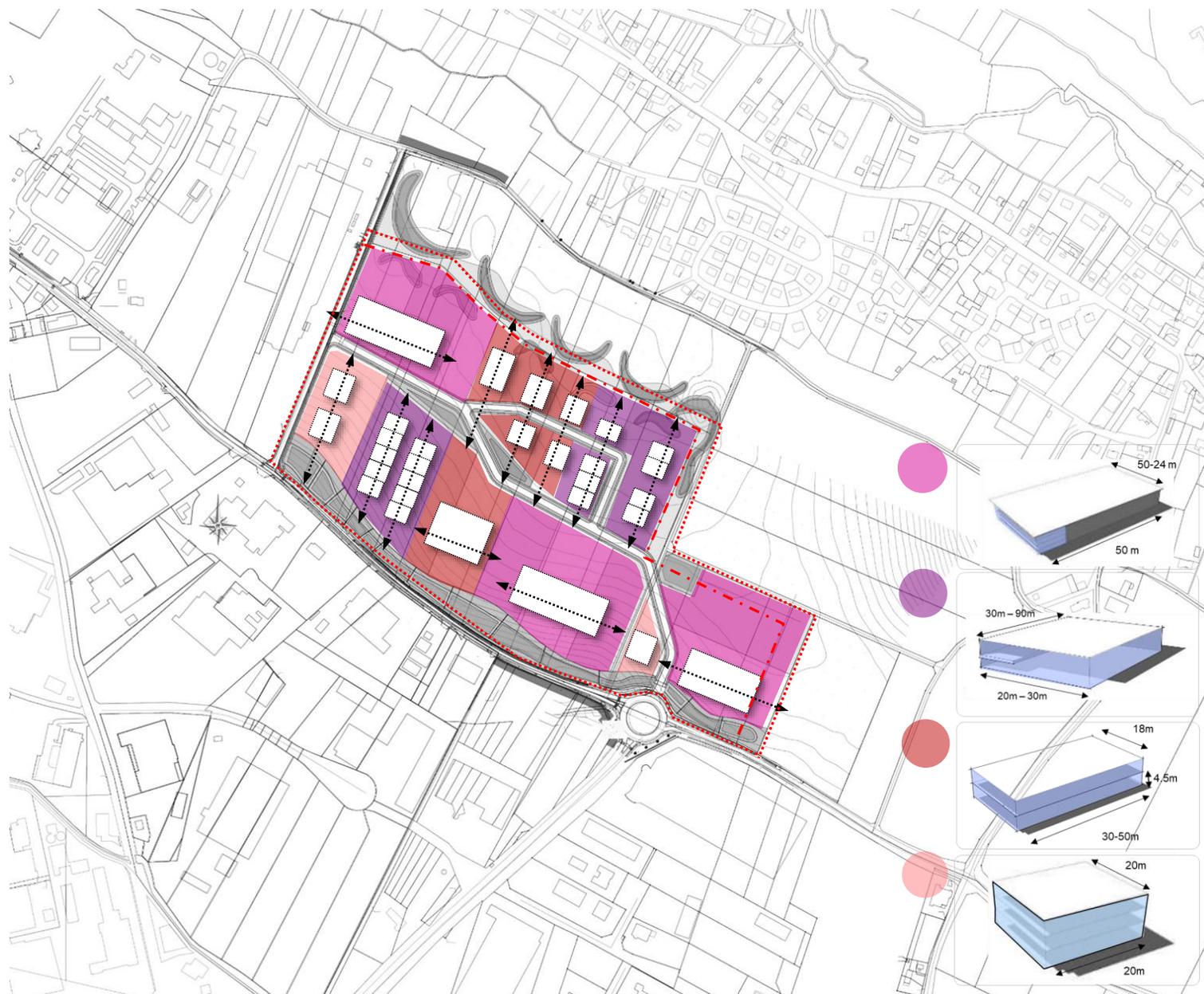
Boisement entrée de ville



Sorbus terminalis Alisier torminal.	Quercus petraea, chêne sessile.	Quercus robur, chêne pédonculé.	Houx commun Iles Europea	Viorne lantane Viburnum lantana	Cornouiller sanguin	Fusain d'Europe Euonymus	Troëne Ligustrum	Salix cinerea, saule cendré.
-------------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------	---------------------------------	---------------------	--------------------------	------------------	------------------------------

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO 3- ADAPTATIONS



Programmation :

- Positionnement de petites entités bâties en limite Nord-Est,
- Un bâtiment plus conséquent en limite Nord-Ouest, en recul par rapport à la marge de recul Nord,
- Valorisation d'une façade urbaine sur la rue des Longs Réages,
- Petites entités en sortie de la rue du Chemin Vert.

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

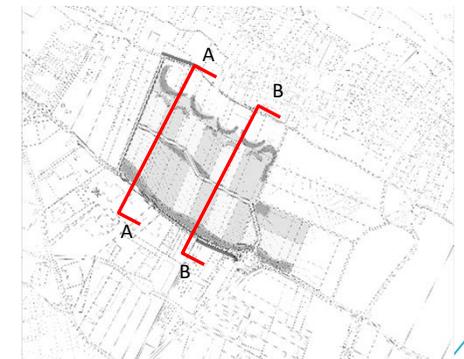
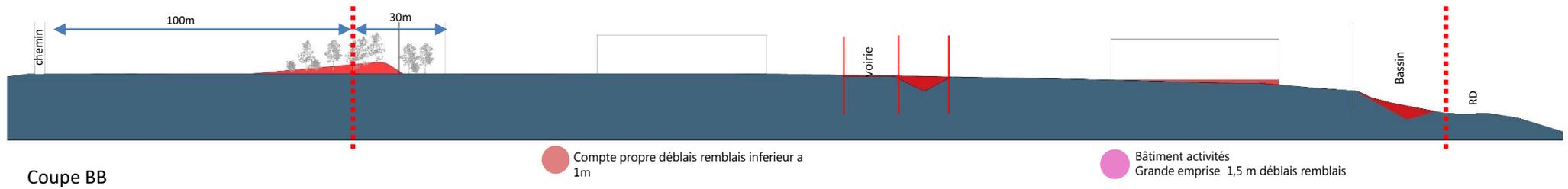
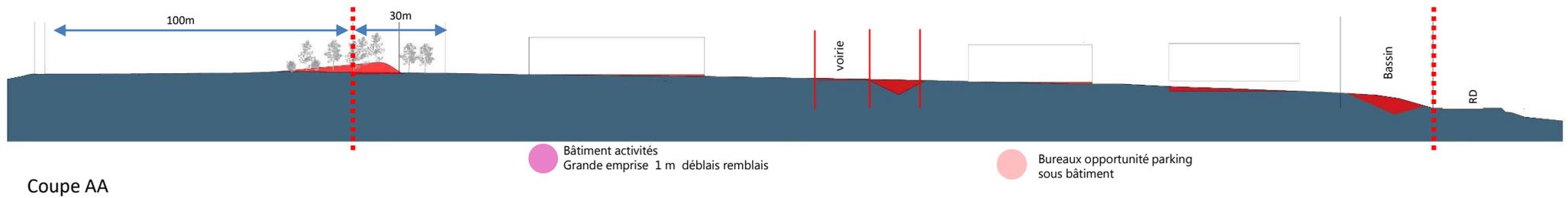
SCÉNARIO 3- ADAPTATIONS



STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO 3- ADAPTATIONS

GESTION
DÉBLAI-REMBLAI



STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO 3- ADAPTATIONS

VUES
MERLON



- Merlon paysagers intégrés en formes souples avec des hauteurs et des largeurs différenciés par endroits offrant des perspectives visuelles.
- Gestion du merlon en pentes plus douces,
- Plantations par bosquets à différents niveaux et en différentes strates (arbres et arbustes).



STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SIMULATION - PERSPECTIVES



STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SIMULATION - PERSPECTIVES



STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SIMULATION -PERSPECTIVES



STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SIMULATION -PERSPECTIVES



STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SIMULATION -PERSPECTIVES



STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

SIMULATION - PERSPECTIVES





CONTACT



LUC **LEMARCHAND**

43, RUE BOBILLOT - 75013 PARIS
TEL. 01 45 89 05 50

MAIL :llemarchand@groupe-eai.com