

REALISATION D'UN PARC D'ACTIVITES

Zac des Bois de Rochefort – Lot 6.3
95240 CORMEILLES EN PARISIS

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PC – VOLET PAYSAGER

La présente demande de permis de construire valant division a pour objet la réalisation d'un parc d'activités constitué de 4 bâtiments.

1/ GENERALITES

Maître d'ouvrage : **SPIRIT ENTREPRISES**
32, boulevard Victor Hugo - 92110 CLICHY

Le projet se situe dans le nouveau lotissement de la ZAC de Bois de Rochefort, à Corneilles en PARISIS

Parcelles cadastrales : voir annexe jointe.

Assiette Foncière : 17 765m²

Surface S.d.P. réalisée : 7 695m²

Le projet architectural a été établi par le Studio d'Architecture J.J. ORY & Associés 6, rue du Général Camou 75007 PARIS.

Les projets architectural et paysager consisteront donc à créer un ensemble homogène et intégré à l'ensemble de la ZAC par un choix de végétaux en accord avec les prescriptions paysagères du cahier des charges.

Respect du PLU :

Le projet respectera bien sur les règles du PLU et en particulier :

- La surface réservée aux espaces libres doit représenter 15% minimum de la surface de la parcelle, soit 2767m² minimum.
- Le nombre d'arbres de haute tige respectera le PLU soit 1 arbre de haute tige pour 200m² de surface libre.
- Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 2.00m et seront doublées d'une haie.

Respect du cahier de charges de la ZAC :

De plus, l'aménagement des espaces extérieurs respectera les prescriptions paysagères du cahier des charges de la ZAC et plus particulièrement :

- Il sera planté 1 arbre pour 100m² de surface de stationnement soit 1 sujet pour 4 places de parking.
- Les fosses d'arbres auront pour dimensions : 2 x 2 x 1.25m soit 6m³
- Les arbres tiges et les cépées seront présents en nombre égal.
- Aucun alignement, en dehors des zones de parking, ne sera mis en place.
- Les haies de protection serviront de limite de terrain entre 2 parcelles. Elles seront composées de végétaux 100% épineux. Le nombre d'essences devra être au minimum de 5.

- Des noues de rétention des eaux pluviales seront aménagées tout au long de la parcelle.
- Ces noues seront terrassées et réalisées avec 30 cm d'épaisseur de terre végétale avant fixation des géofilets en coco biodégradable par cavaliers acier et semis des végétaux adaptés (cf liste sur plan espaces verts)

Conformément au PLU et au cahier des charges de la ZAC, l'aménagement propose une surface d'espaces verts projetée correspondant à **6220m²** comprenant des arbres, des arbustes, des zones de prairies fleuries et des noues plantées.

Le nombre d'arbres de hautes tiges règlementaire pour le PLU est de 31 sujets (1 pour 200m² de surface libre, soit $6220/200 = 31$).

De plus, il est exigé 1 arbre pour 4 places de parkings. Ce qui correspond à un nombre minimum de $105/4 = 26$ arbres pour notre projet; soit au total 57 sujets.

Au total, les sujets plantés (arbres en cépée et arbres tige) seront au nombre de **75 unités**. Les essences ont été retenues pour leur floraison, fructification et coloration automnale associées à leurs qualités adaptées aux contraintes du 4 site (climat, ensoleillement...).

2/ LES ARBRES PLANTES

Les six essences choisies sont des arbres caducs marquant les saisons par leur floraison, feuillage et couleurs automnales éclatantes tout au long de l'année. Les essences sont relativement mélangées, la force et la taille des arbres sont variées afin d'obtenir un développement végétatif non uniforme et favoriser la nidification de espèces. On notera une différence d'essences entre les zones de stationnement et le reste des espaces verts. Les arbres ne sont pas ou peu implantés sous les lignes électriques. Conformément au Cahier des prescriptions architecturales, paysagères, environnementales et techniques, pour mémoire :

- 25 % d'arbres tiges en 16/18 soit **9** sujets
- 25 % d'arbres tiges en 18/20 soit **9** sujets
- 25 % d'arbres tiges en 20/25 soit **9** sjets
- 25 % d'arbres tiges en 30/35 soit **10** sujets
- 15 % de cépées de 1.5 m à 2 m soit **7** sujets
- 50 % de cépées de 2.5 m à 3 m soit **19** sujets
- 35 % de cépées de 3.5 m à 4 m soit **12** sujets

- les essences retenues

Nous proposons du *Prunus avium* 'Plena' ou Merisier des Oiseaux, originaire d'Europe; cet arbre a une floraison double blanche et une coloration automnale rouge. Il atteint une hauteur maximale de 12 m en hauteur et en largeur.



Prunus avium 'Plena', couleur d'automne et détail fleurs

Sorbus aria ou Alisier blanc, au port colonnaire large et compact et n'atteignant pas plus de 15m pour une largeur de 5/6m. La floraison blanche marquant le printemps et la coloration automnale jaune font de cet arbre une essence remarquable et qui s'adapte particulièrement aux zones urbaines.



Sorbus aria, fleurs et fruit

Acer campestre, ou érable champêtre est un petit arbre rustique. Il ne dépasse pas 15m de haut, il est mellifère. Il donnera un aspect très naturel à la parcelle. Il est en mélange un peu partout sauf dans les zones de parking.



Acer campestre en cépée / couleur d'automne

Prunus padus ou cerisier à grappes fleurit en longues grappes blanches avec un léger parfum d'amande, puis des petits fruits noirs apparaissent, c'est un arbre très mellifère. En automne, les feuilles virent au jaune orangé ou rouge.



Prunus padus en port naturel / détail fleurs

Pyrus calleryana 'Chanticleer' Poirier d'Ornement, au port conique et n'atteignant pas plus de 15m. La floraison blanche au printemps et la coloration automnale rouge font de cet arbre une essence qui s'adaptera parfaitement au site et à la palette végétale. Ils sont placés dans les zones de stationnement en Cépée et en tige. Les cépées marquent le bout des parkings.

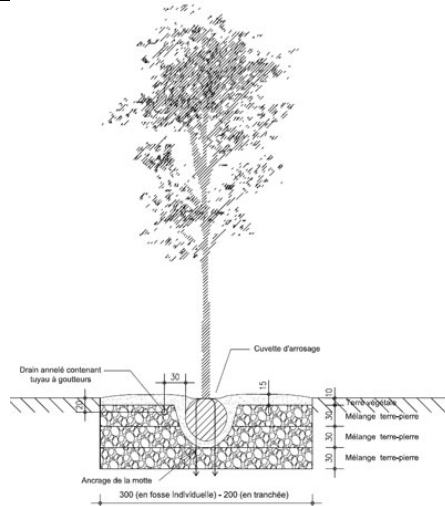


Pyrus calleryana 'Chanticleer'

Malus 'Everest' ou Pommier d'Ornement est l'un des plus intéressants de ce genre, sa floraison est très abondante et les petites pommes produites ensuite restent très longtemps sur l'arbre. Il est le meilleur pollinisateur et est très résistant aux maladies. Ils sont placés dans les zones de stationnement en Cépée et en tige. Les cépées marquent le bout des parkings.

3/ LES PARCS DE STATIONNEMENT

Seules les zones de stationnement seront plantées d'arbres tige en alignement avec des cépées en tête. Les fosses de plantation devront être en mélange terre/pierre pour respecter le Cahier des prescriptions architecturales, paysagères, environnementales et techniques et avoir le bon volume de terre et les dimensions adéquates, seulement aux emplacements nécessaires.



Coupe de principe de fosses de plantation en mélange terre/pierre

Des plateaux d'arbustes taillés type *Ilex crenata* indiqueront les abords des peignes de parkings et apporteront un rythme.

Au pied de ces arbres d'alignement, des arbustes en port libre (ht max 0.70m) contrastent avec les plateaux taillés persistants et animent les peignes de stationnement.

4/ LES ABORDS DE PARCELLE:



Image de futaie jardinée en milieu urbain

Cette frange plantée est marquée par différentes strates végétales: depuis l'espace public vers l'espace privé, elle se décompose en une noue plantée au nord de 5m de large et de 40cm de profondeur, d'une haie de végétaux épineux taillée à une hauteur de 1.60m maximum et d'une bande plantée d'arbustes et de vivaces laissés en port libre sur tout le pourtour.

Une haie champêtre de protection est implantée en périphérie du site, constitué d'essences d'arbustes épineux et en majorité persistants. Cette haie sert de limite entre deux parcelles et afin de protéger le public, il est implanté, en avant, une bande d'arbustes et de vivaces non épineux en port libre.

HAIE DE PROTECTION :

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">-<i>Berberis julianae</i>-<i>Crataegus crus-galli</i>-<i>Poncirus trifoliata</i> | <ul style="list-style-type: none">-<i>Rosa rugosa</i>-<i>Osmanthus heterophyllus</i>-<i>Eleagnus angustifolia</i> |
|--|---|

HAIE D'ARBUSTES EN PORT LIBRE (MÉLANGÉ AVEC LES VIVACES) :

- Abelia grandiflora*
- Choisya ternata* 'Aztec Pearl'
- Cornus sanguinea* 'Magic Flame'
- Euonymus alatus* 'Compactus'
- Perovskia* 'Blue Spire'
- Rhodotypos scandens*
- Viburnum tinus* 'Eve Price'

VIVACES EN PORT LIBRE (MÉLANGÉ AVEC LES ARBUSTES) :

- Anemanthele lessoniana*
- Calamagrostis brachytricha*
- Calamagrostis acutiflora* 'Karl Foester'
- Carex morrowii* 'Ice Dance'
- Carex morrowii* 'Mosten'
- Deschampsia cespitosa* 'Goldtau'
- Luzula sylvatica*
- Molinia arundinacea* 'Skyracer'
- Pennisetum orientale* 'Tall Tails'
- Spodiopogon sibiricus*

Les essences retenues sont choisies pour leurs critères environnementaux, et plus précisément pour leur faible besoin en arrosage.

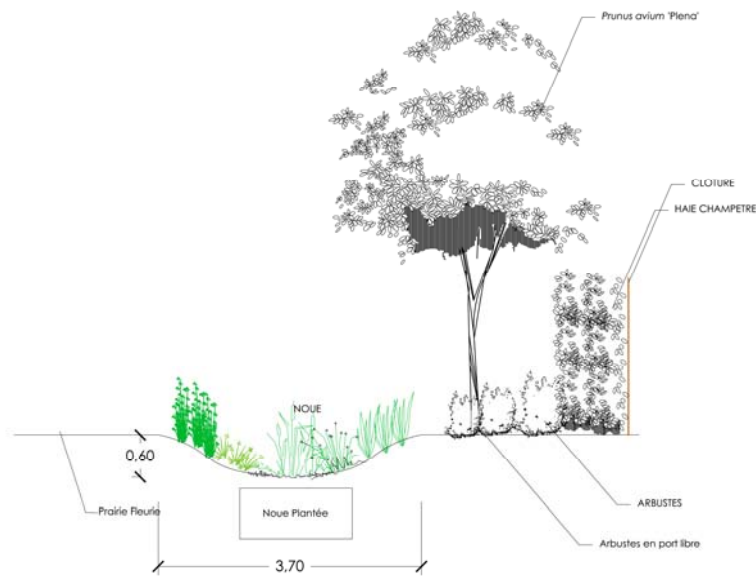
5/ LA NOUE PLANTÉE :

Une noue est implantée sur les abords de la parcelle au nord. Elle permet de concentrer les eaux de pluie vers le limiteur de débit puis vers le réseau principal d'EP. Ces noues sont couvertes d'une prairie fleurie et de plantes herbacées, semi-aquatiques et aquatiques.



PLANTATIONS NOUES :

- Astilbe japonica*
- Caltha palustris*
- Hosta* 'Sum & Substance'
- Iris pseudacurus*
- Typha angustifolia*



Coupe de principe sur noue plantée

5/ CLOTURES

Les clôtures seront traitées en pleine conformité avec le PLU en vigueur, soit d'une hauteur maximale de 2.00m.

- Sur les limites périmétriques, seront installées des clôtures de treillis soudé en panneaux rigides à mailles rectangulaires thermolaqués gris foncé RAL 7034.

RECAPITULATIF & NOMENCLATURE DES ESSENCES ARBOREES

| | |
|---------------------------------|---------------------------|
| ARBRES PLANTÉS : | 75 U |
| PRAIRIE FLEURIE: | 3212M² |
| HAIE DE PROTECTION: | 572M² |
| ARBUSTES BAS PORT LIBRE: | 2044 M² |
| NOUES PLANTEES : | 213 M² |
| PLATEAUX TAILLES : | 159 M² |

ESSENCES ARBOREES PLANTEES

- 1 *Malus 'Everest'* CP 250/300
- 2 *Prunus avium 'Plena'* CP 350/400
- 3 *Prunus avium 'Plena'* CP 350/400
- 4 *Acer campestre* 20/25
- 5 *Prunus padus* CP 250/300
- 6 *Acer campestre* 18/20
- 7 *Malus 'Everest'* CP 350/400
- 8 *Acer campestre* 20/25
- 9 *Prunus padus* CP 250/300
- 10 *Acer campestre* 20/25
- 11 *Prunus padus* CP 250/300
- 12 *Acer campestre* 18/20
- 13 *Malus 'Everest'* CP 350/400
- 14 *Acer campestre* 20/25
- 15 *Prunus avium 'Plena'* 30/35
- 16 *Prunus avium 'Plena'* 30/35
- 17 *Acer campestre* 20/25
- 18 *Prunus avium 'Plena'* CP 350/400
- 19 *Acer campestre* 20/25
- 20 *Prunus avium 'Plena'* 30/35
- 21 *Prunus avium 'Plena'* 30/35
- 22 *Prunus avium 'Plena'* 30/35
- 23 *Malus 'Everest'* CP 350/400
- 24 *Prunus avium 'Plena'* CP 250/300
- 25 *Prunus avium 'Plena'* CP 250/300
- 26 *Sorbus aria* CP 250/300
- 27 *Acer campestre* 18/20
- 28 *Sorbus aria* CP 250/300
- 29 *Malus 'Everest'* 16/18
- 30 *Acer campestre* CP 250/300
- 31 *Malus 'Everest'* 16/18
- 32 *Sorbus aria* CP 250/300

-
- 33 *Acer campestre* 20/25
 - 34 *Sorbus aria* CP 250/300
 - 35 *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' 30/35
 - 36 *Prunus avium* 'Plena' CP 350/400
 - 37 *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' 30/35
 - 38 *Malus* 'Everest' CP 350/400
 - 39 *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' 30/35
 - 40 *Malus* 'Everest' CP 350/400
 - 41 *Prunus padus* 16/18
 - 42 *Acer campestre* CP 250/300
 - 43 *Prunus padus* 16/18
 - 44 *Acer campestre* CP 250/300
 - 45 *Malus* 'Everest' 16/18
 - 46 *Acer campestre* CP 250/300
 - 47 *Prunus padus* 16/18
 - 48 *Sorbus aria* CP 250/300
 - 49 *Prunus padus* 16/18
 - 50 *Prunus avium* 'Plena' CP 250/300
 - 51 *Prunus avium* 'Plena' CP 250/300
 - 52 *Prunus avium* 'Plena' 30/35
 - 53 *Prunus avium* 'Plena' 30/35
 - 54 *Prunus padus* CP 350/400
 - 55 *Acer campestre* 18/20
 - 56 *Sorbus aria* CP 150/200
 - 57 *Acer campestre* 18/20
 - 58 *Sorbus aria* CP 150/200
 - 59 *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' CP 150/200
 - 60 *Sorbus aria* 18/20
 - 61 *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' CP 150/200
 - 62 *Malus* 'Everest' CP 250/300
 - 63 *Acer campestre* 20/25
 - 64 *Prunus avium* 'Plena' CP 350/400
 - 65 *Acer campestre* 20/25
 - 66 *Malus* 'Everest' CP 250/300
 - 67 *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' CP 150/200
 - 68 *Sorbus aria* 18/20
 - 69 *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' CP 150/200
 - 70 *Acer campestre* 20/25
 - 71 *Sorbus aria* CP 150/200
 - 72 *Acer campestre* 18/20
 - 73 *Acer campestre* 16/18
 - 74 *Prunus padus* CP 350/400
 - 75 *Acer campestre* 16/18