RUNGIS
Plateforme logistique Sogaris

Etude de faisabilité - Zone des Entrées

Présentation - 26 juillet 2017

Benjamin Fleury Architecte - Urbaniste
ATSL - Paysagiste
VIZEA / Les ENR - Environnementaliste

sogaris

SOMMAIRE

1. Diagnostic

Plan masse du site - 1/7500
Vue aérienne - 1/3000
Plan masse - 1/3000

Superficie parcelle
Emprise au sol
Limites parcellaires
Rétention eaux pluviales
Pleine terre selon PLU
Végétation existante
Altimétries
Secteurs selon PLU
Vitrines sur A86 et RN7

2. Zone des entrées

A l'échelle de la Plateforme

Phasage - Plateforme
Aménagement de la zone des entrées - PM - 1/3000
Vue 3D du projet - Plateforme Sogaris
Vue 3D du projet - Zoom sur la zone des entrées
Phasage - Zone des entrées
Schéma directeur plateforme - 1/3000

A l'échelle de la Zone

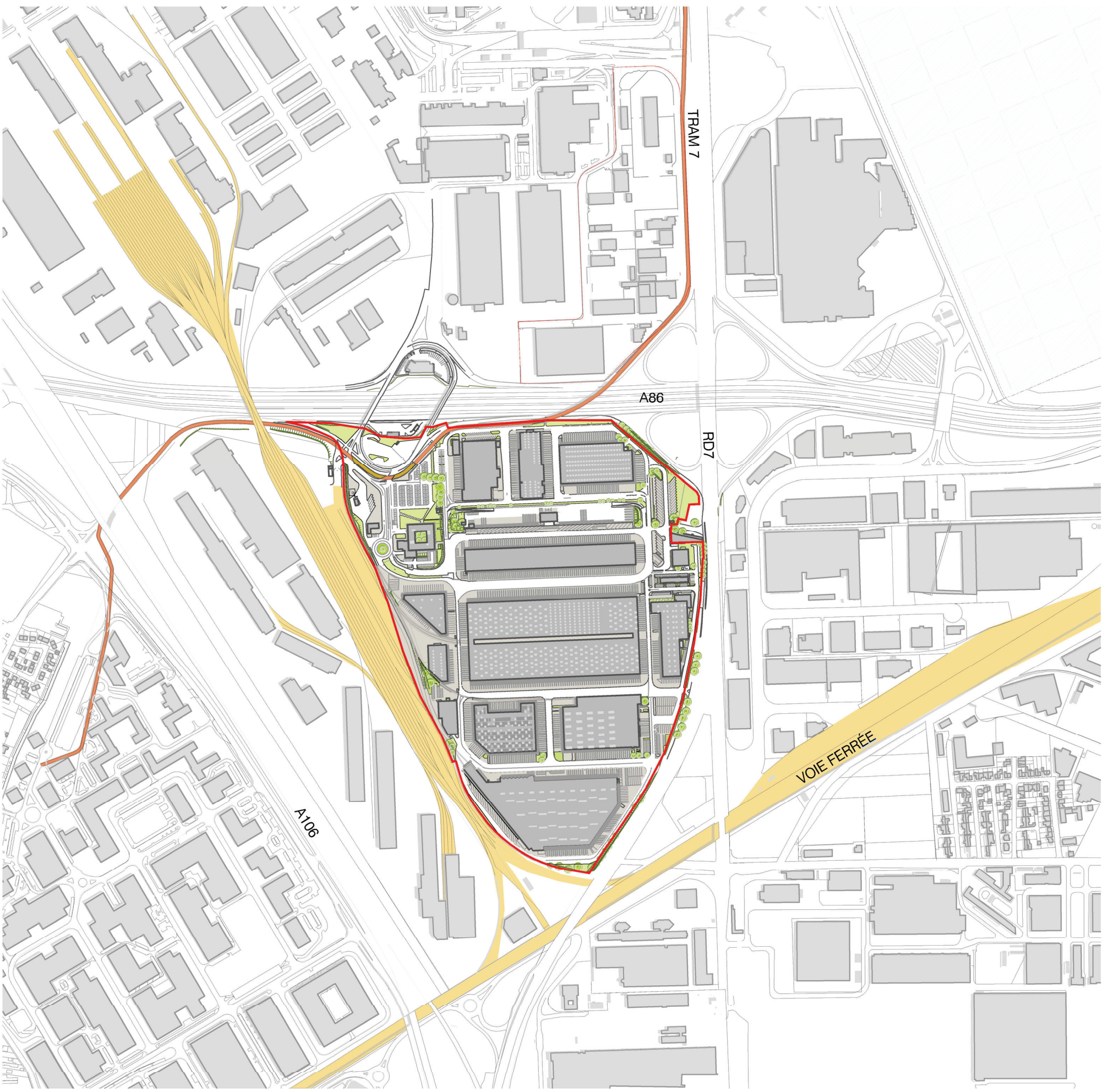
Vue aérienne existant - 1/1000
Aménagement de la zone des entrées - PM - 1/1000

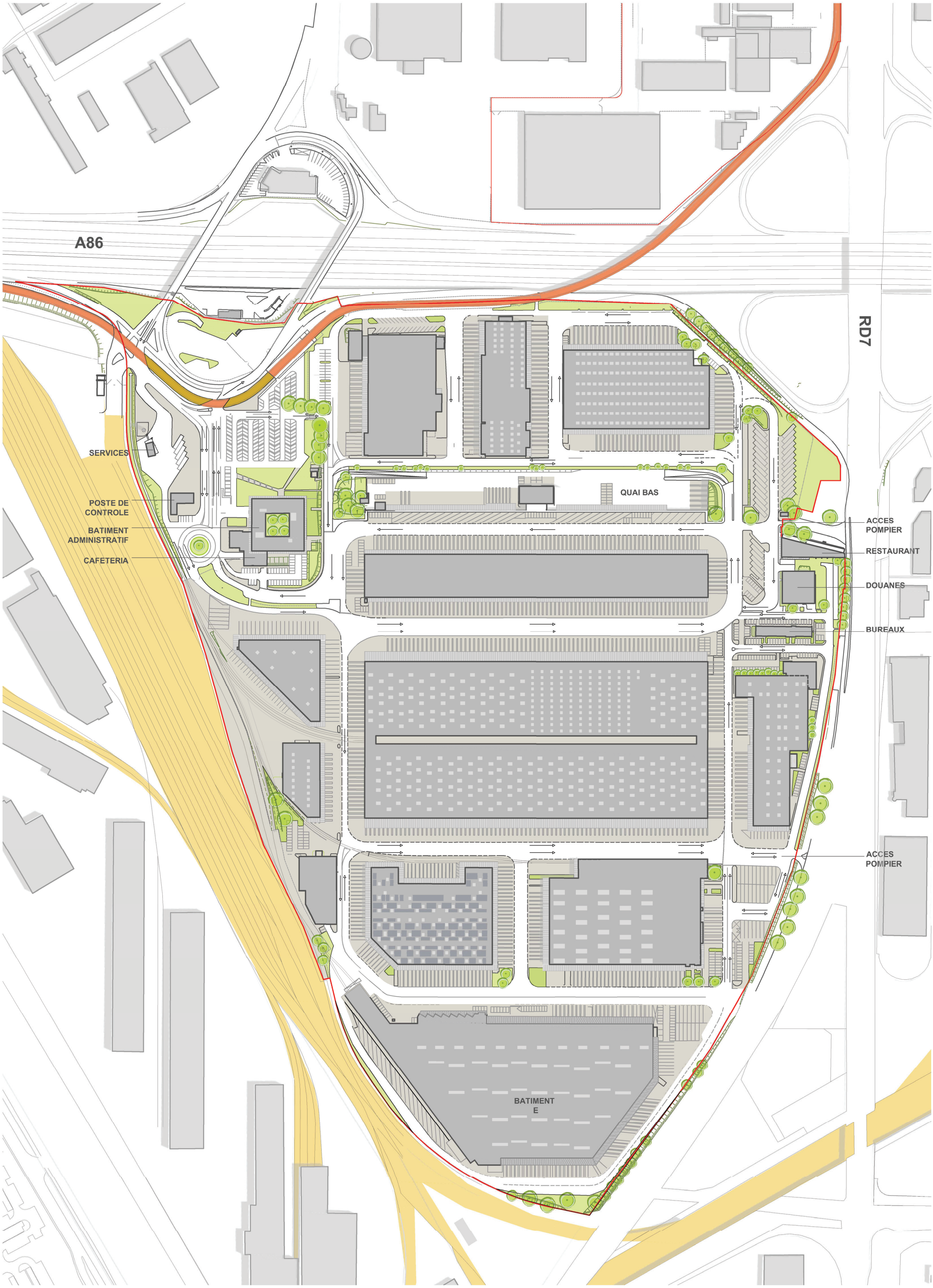
A l'échelle de l'Étoile

Sous-sol - 1/1000
Rez-de-chaussée - 1/1000
R+1 - 1/1000
R+2 - Sogaris - 1/1000
R+3 à R+10 - 1/1000
Toiture - 1/1000
Principes et coupe - 1/1000

Récapitulatif des Surfaces

1. DIAGNOSTIC





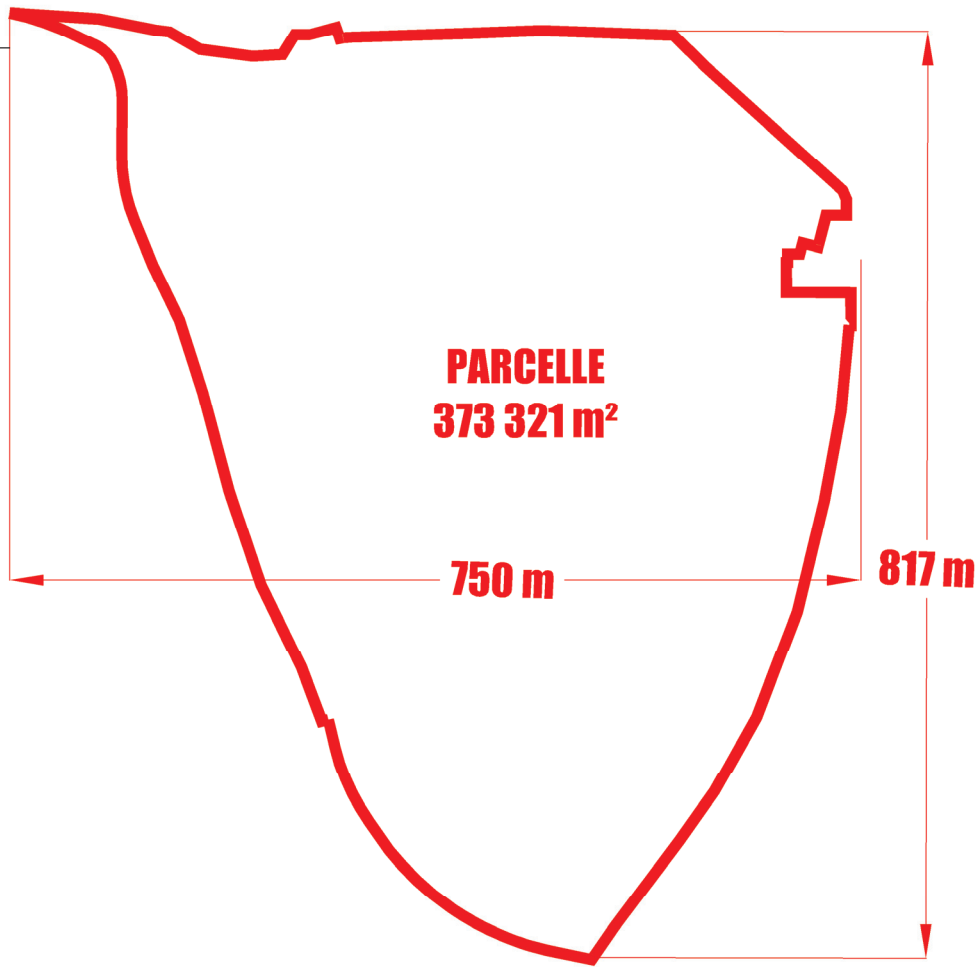
ETUDE DE FAISABILITE - ZONE DES ENTREES

Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste

PLAN MASSE EXISTANT | **1 / 3000**

SOGARIS

01_SUPERFICIE PARCELLE



02_EMPRISE AU SOL SELON LE PLU

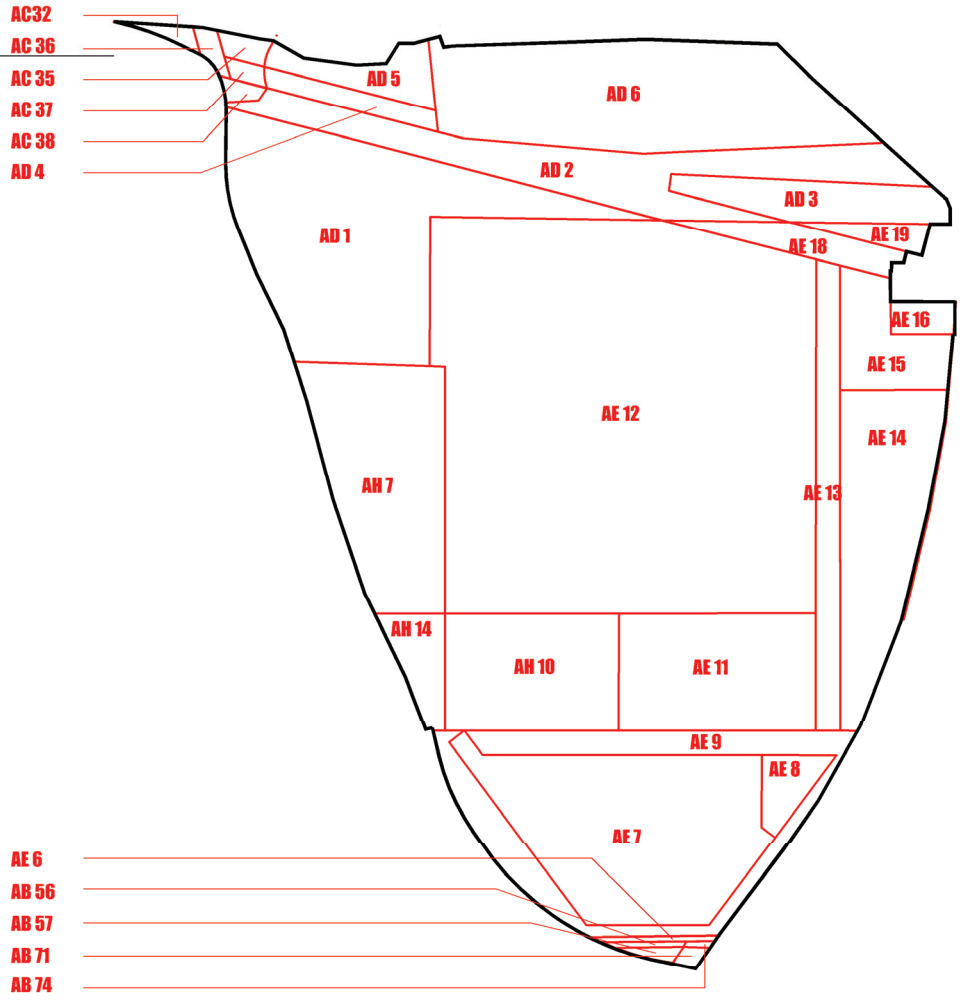
(Art-9)

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS : **60 % MAXIUMUM**

03_LIMITES PARCELLAIRES

AD6: 32 233 m2
AD5: 4 338 m2
AD4: 2 759 m2
AC38: 593 m2
AC37: 599 m2
AC36: 722 m2
AC35: 940 m2
AC32: 659 m2
AD3: 7 532 m2
AD2: 19 899 m2
AD1: 37 113 m2
AH7: 21 823 m2
AE12: 112 989 m2
AE18: 4 072 m2
AE19: 1 739 m2
AE16: 1 586 m2
AE15: 7 264 m2

AE14: 19 081 m2
AE13: 8 816 m2
AH14: 19 081 m2
AH10: 15 901 m2
AH11: 18 037 m2
AE9: 15 414 m2
AE7: 30 652 m2
AE8: 2 754 m2
AE6: 507 m2
AB57: 467 m2
AB71: 180 m2
AB74: 135 m2
AB56: 338 m2



04_RETENTION EAUX PLUVIALES

SURFACE PARCELLE : **373 321 m²** — **100 %**

SURFACES IMPERMEABILISEES :

SURFACES TOITURES EXISTANTES: **138 662 m²** — **37 %**

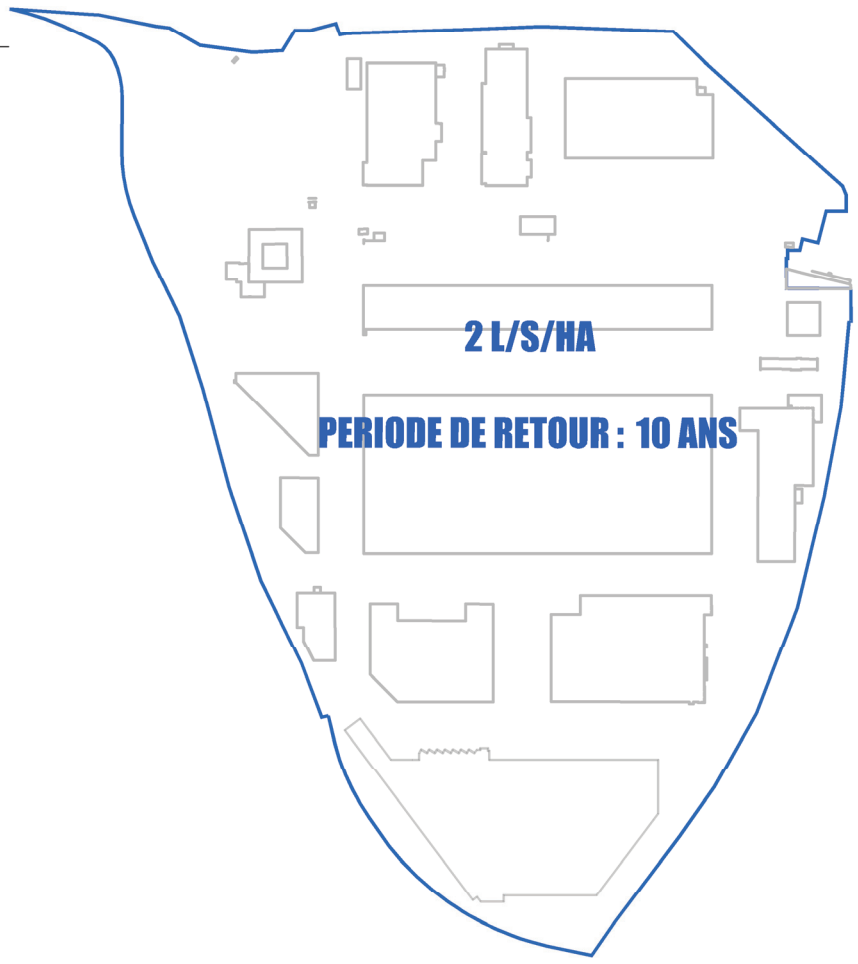
SURFACE VOIRIES : **211 914 m²** — **57 %**

SURFACES NON-IMPERMEABILISEES :

SURFACE ESPACES VERTS ET PLEINE TERRE : **22 745 m2** — **6 %**

REGLEMENT DU SERVICE DE L'ASSAINISSEMENT:

"D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en oeuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.
Toute création de surface imperméabilisée raccordée au réseau de collecte devra faire l'objet d'une rétention des eaux de ruissellement de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de **2 L/G/HA.**
En tout état de cause, il appartient au propriétaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il jugera appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour **SUPERIEURE A 10 ANS**, pour lequel la protection contre les risques d'inondation n'est plus assurée par le réseau."



05_PLEINE TERRE SELON PLU

(Art-13)

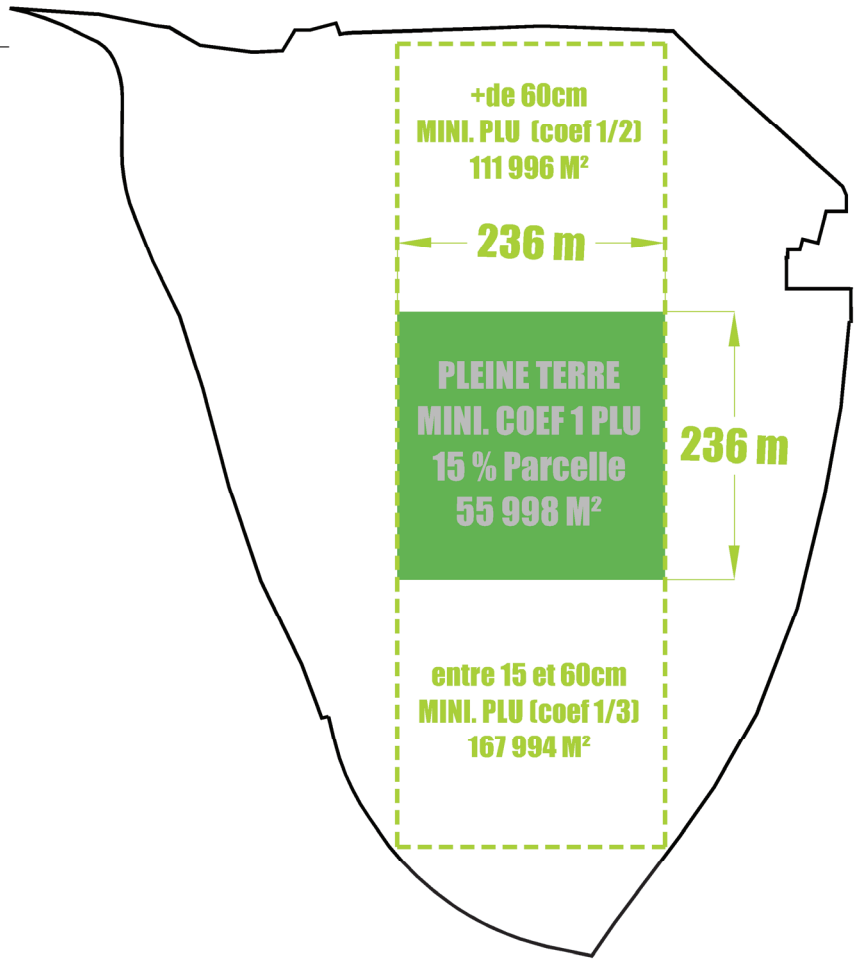
ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS :

15% MINIMUM de l'unité foncière doit rester en espace de pleine terre ou éco-aménageable

Les **ESPACES ECO-ANEMAGEABLES SUR DALLE**, stationnements et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de :

2 m² = 1 m² de pleine terre pour **+ 60 cm** de terre

3 m² = 1 m² de pleine terre entre **60 cm et 15 cm**

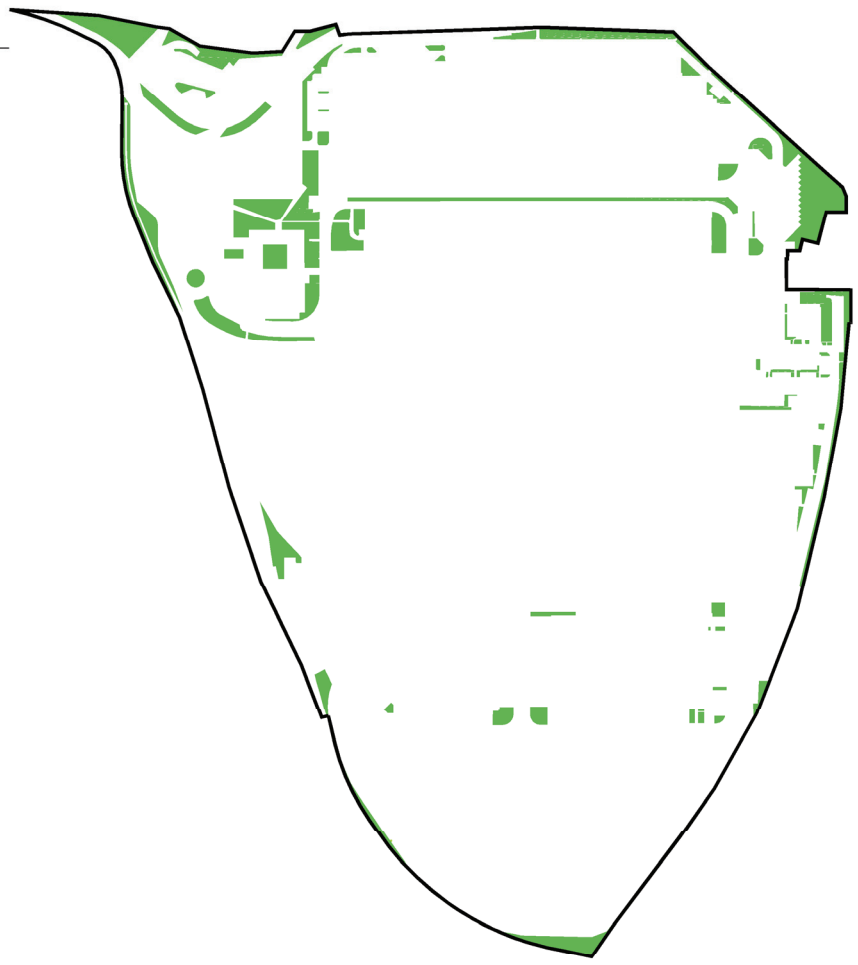


06_VEGETATION EXISTANTE

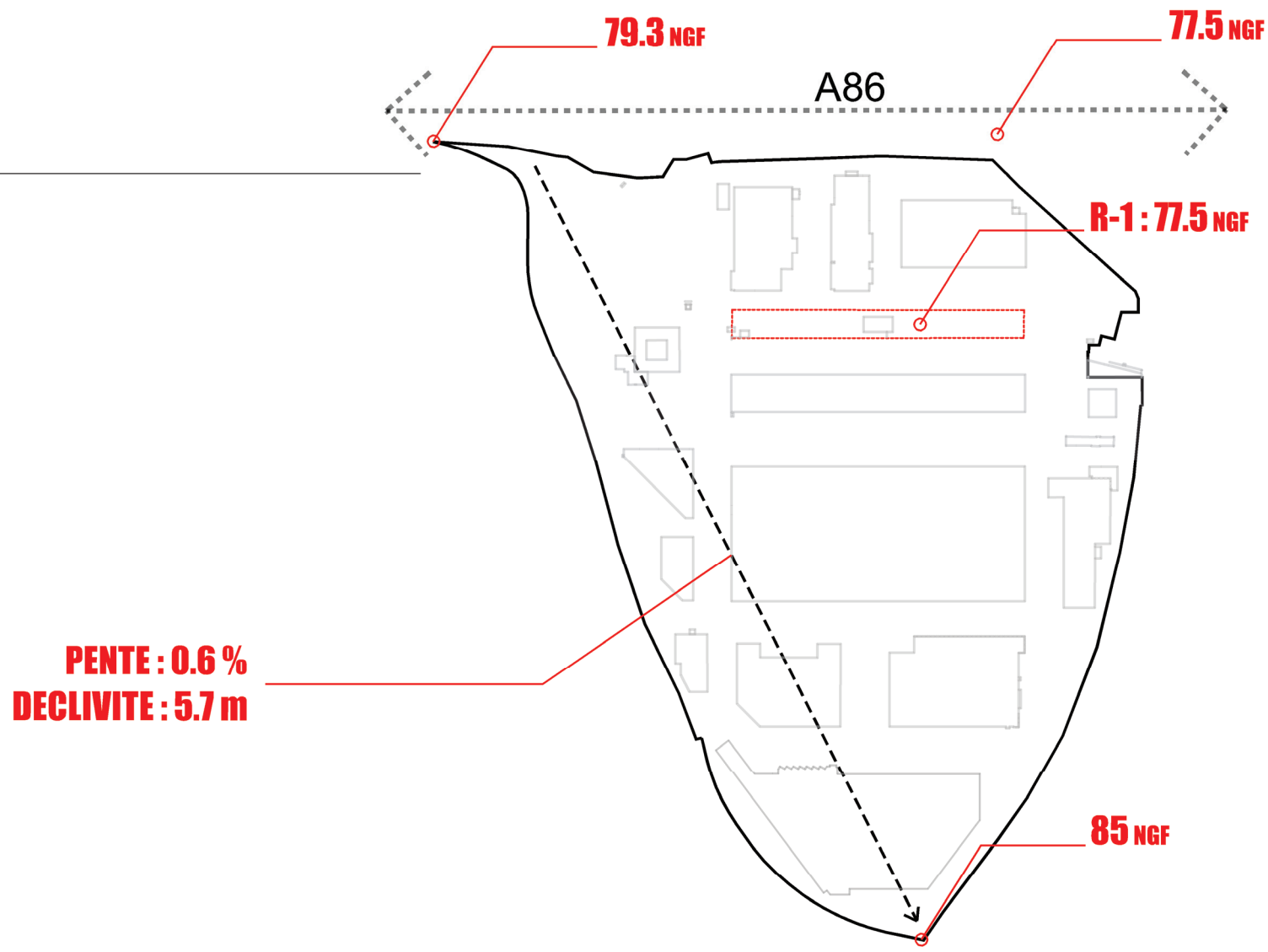
VEGETATION EXISTANTE

ENVIRON **22 745 m²**

EMPRISE : **6 %** DE LA SURFACE DE LA PARCELLE



07_ALTIMETRIES



08_SECTEUR SELON PLU

(Art-2)
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Façade RD 7 : commerce si incluses plusieurs niveaux avec bureaux ou artisanat.

Secteur dédié à l'activité logistique en cœur d'îlot. Moins visible depuis l'espace public, et notamment de la RD7, l'activité pourra être installée dans des bâtiments à plusieurs niveaux, dans la limite de 40m de hauteur. Afin de favoriser une bonne insertion paysagère, ces derniers devront bénéficier d'un traitement architectural particulièrement qualitatif.

(Art-6)
CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Alignement ou en retrait
- Si retrait, 3 mètres mini

Les franges du site devront participer à une transition urbaine douce avec les espaces urbanisés alentours avec une mixité de fonctions (commerces, bureaux, hôtellerie…) Les constructions donnant sur l'A86 et la RD7 devront présenter des façades qualitatives et les bâtiments ne dépasseront pas une hauteur de 30m.

(Art-7)
CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Alignement ou en retrait
- Si retrait, 4 mètres mini

Ilot parc. Au sein de cet espace, porte d'entrée du site depuis la station de tramway Place de la Logistique - Plateforme Sogaris, les constructions s'implanteront au sein d'un parc paysager.

(Art-8)
CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L=h/2 avec 8 mètres mini sauf entrepôt.

La façade sur la RD7, en accord avec le projet de recomposition de cet axe en boulevard urbain, devra être particulièrement soignée. Elle accueillera en priorité des fonctions plus urbaines comme du bureau, des résidences services ou du commerce à condition qu'il soit inclus dans un volume comportant plusieurs niveaux de planchers et qu'il soit surmonté de niveaux ayant une autre destination : bureaux, artisanat…

(Art-10)
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

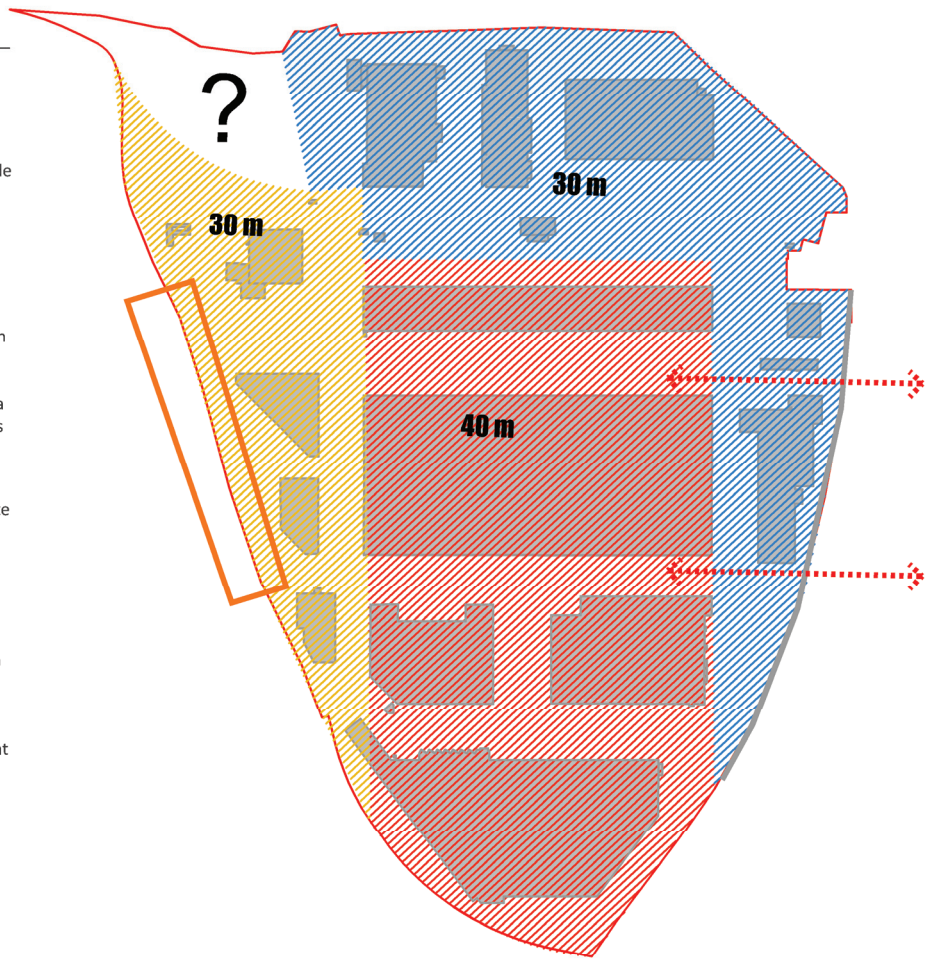
- 30 et 40 mètres suivant « Orientation d'aménagement de programmation ».

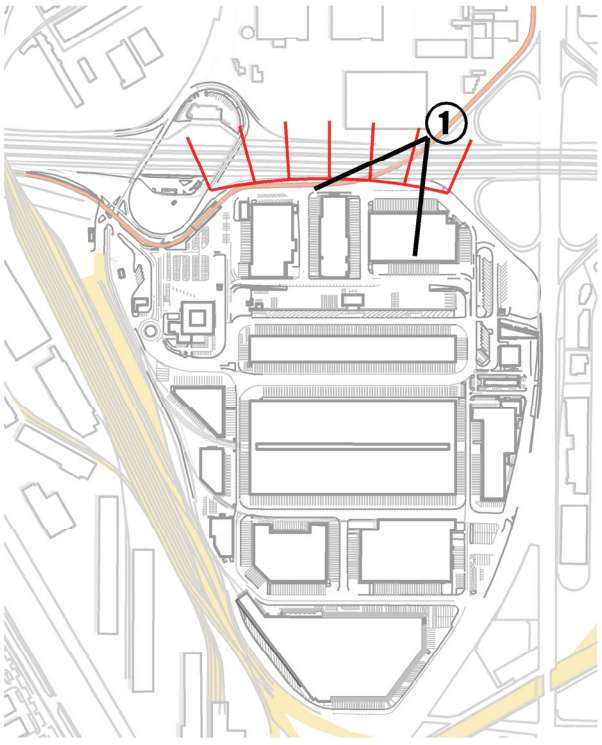
Création de nouveaux accès afin de favoriser la perméabilité du site depuis la RD7 et l'A106.

(Art-12)
STATIONNEMENTS

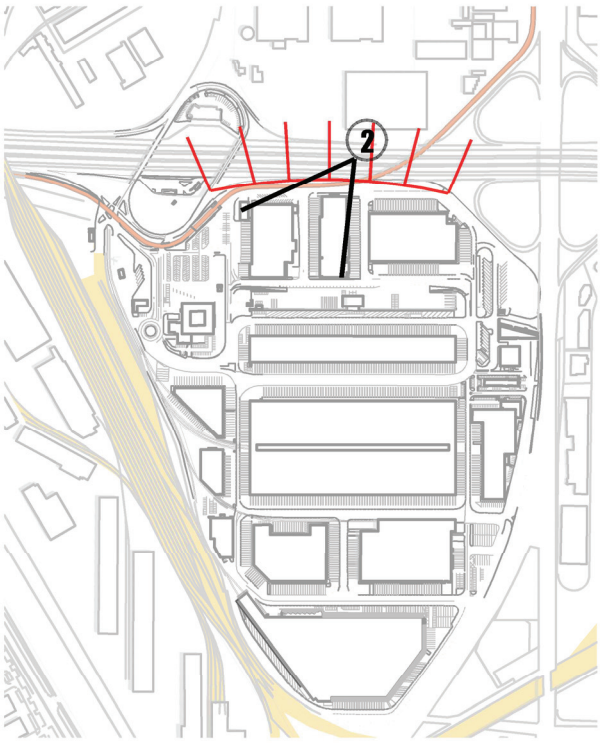
- bureau = 1 place de stationnement max. par tranche de 60m² de surface de plancher.

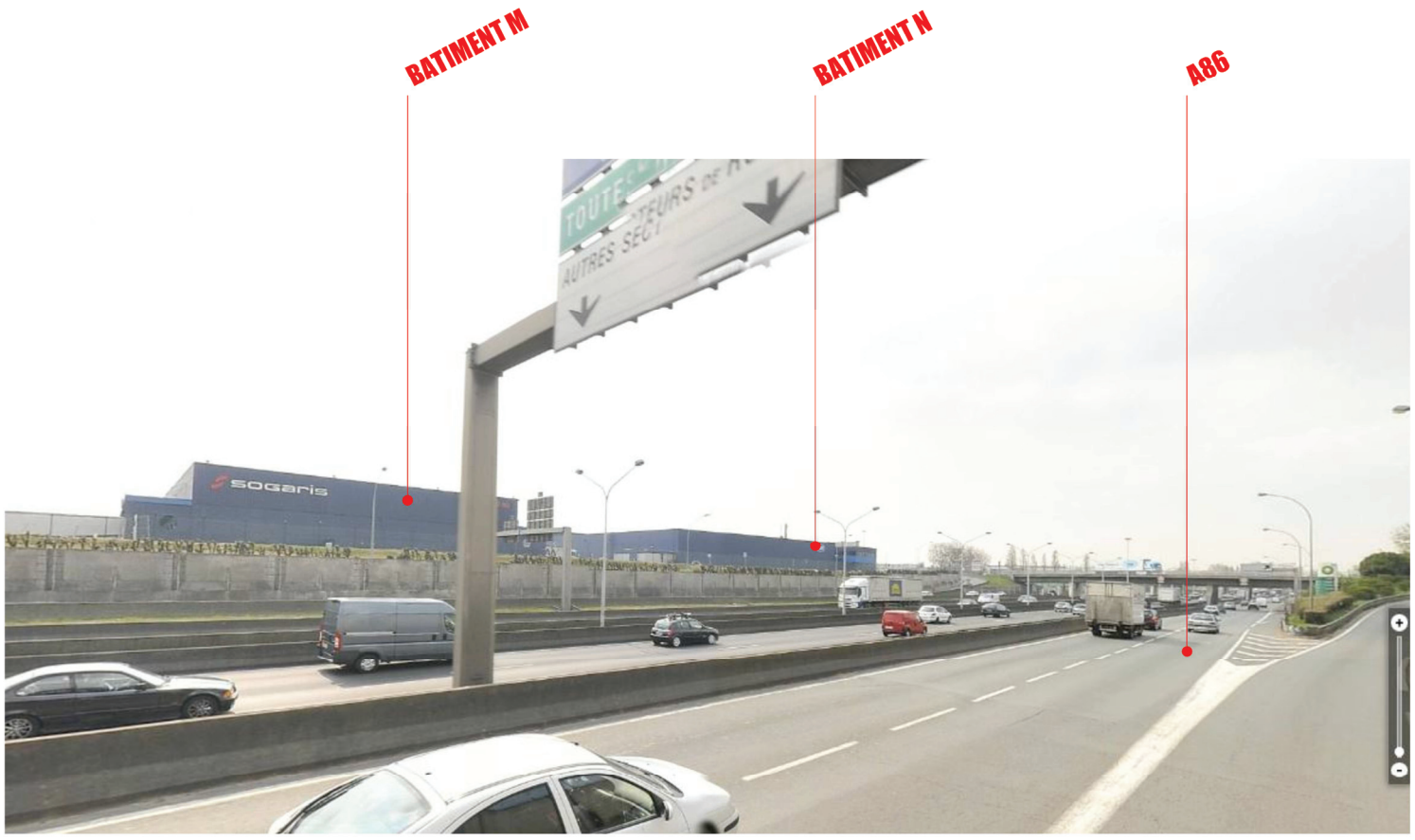
Zone d'intermodalité dédiée aux transports ferroviaires de marchandises, des trains et des tramways.

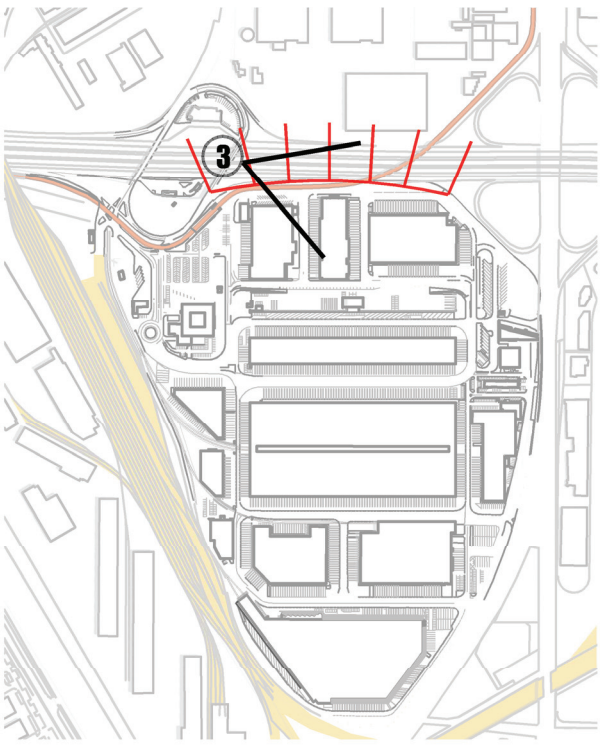


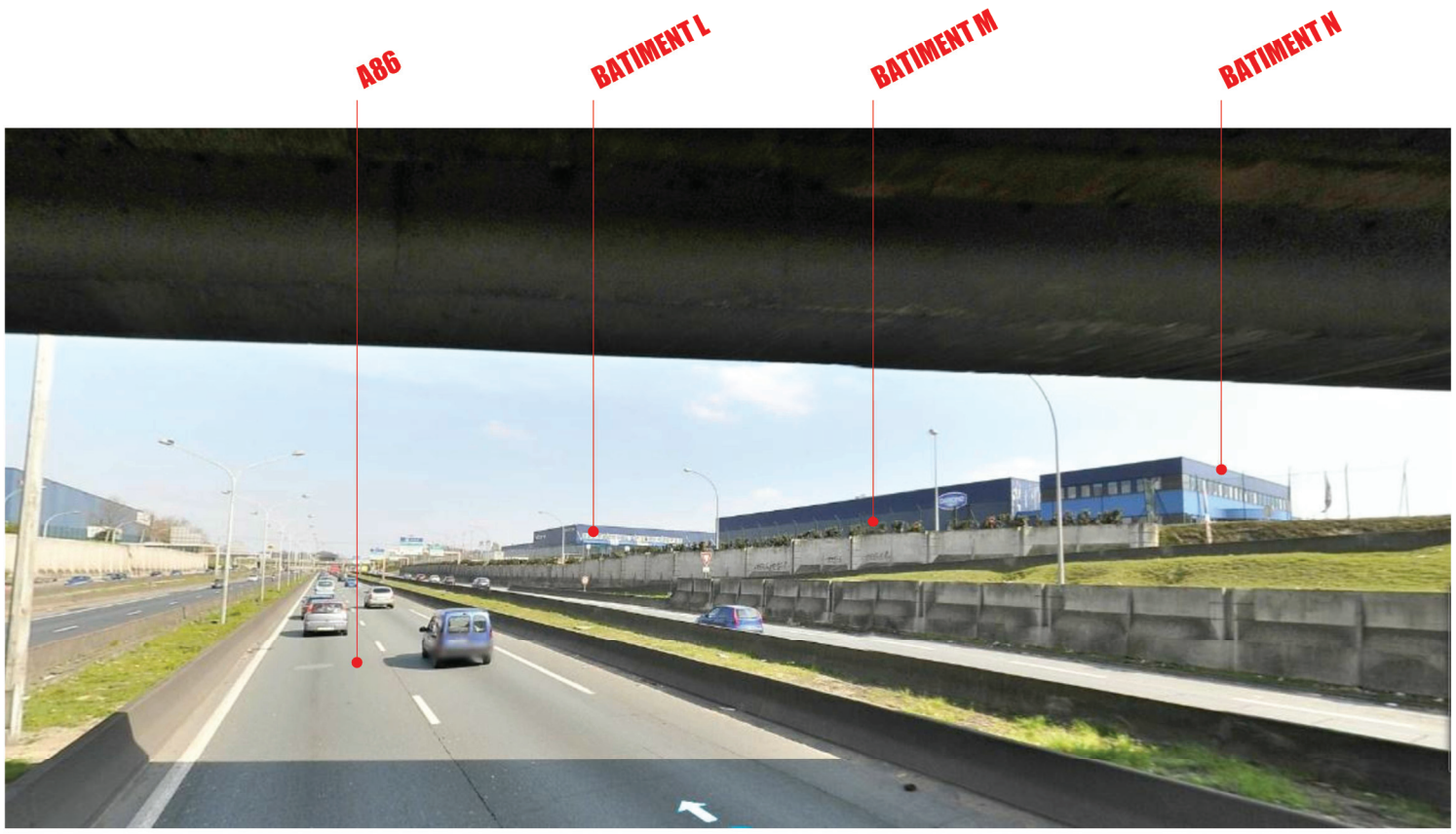

1

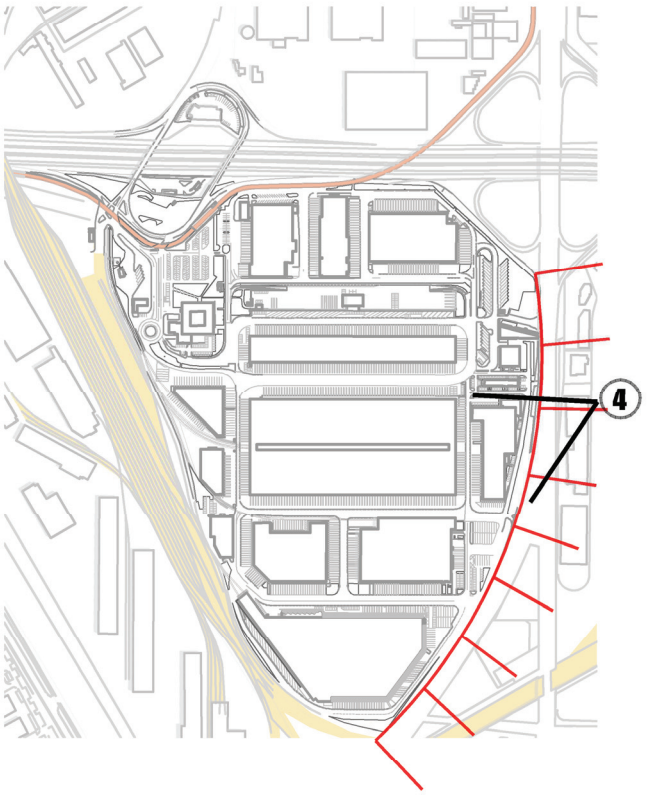
BATIMENT L
BATIMENT M
A86
A6-A10
TOUTES DIRECTIONS
SOGARIS

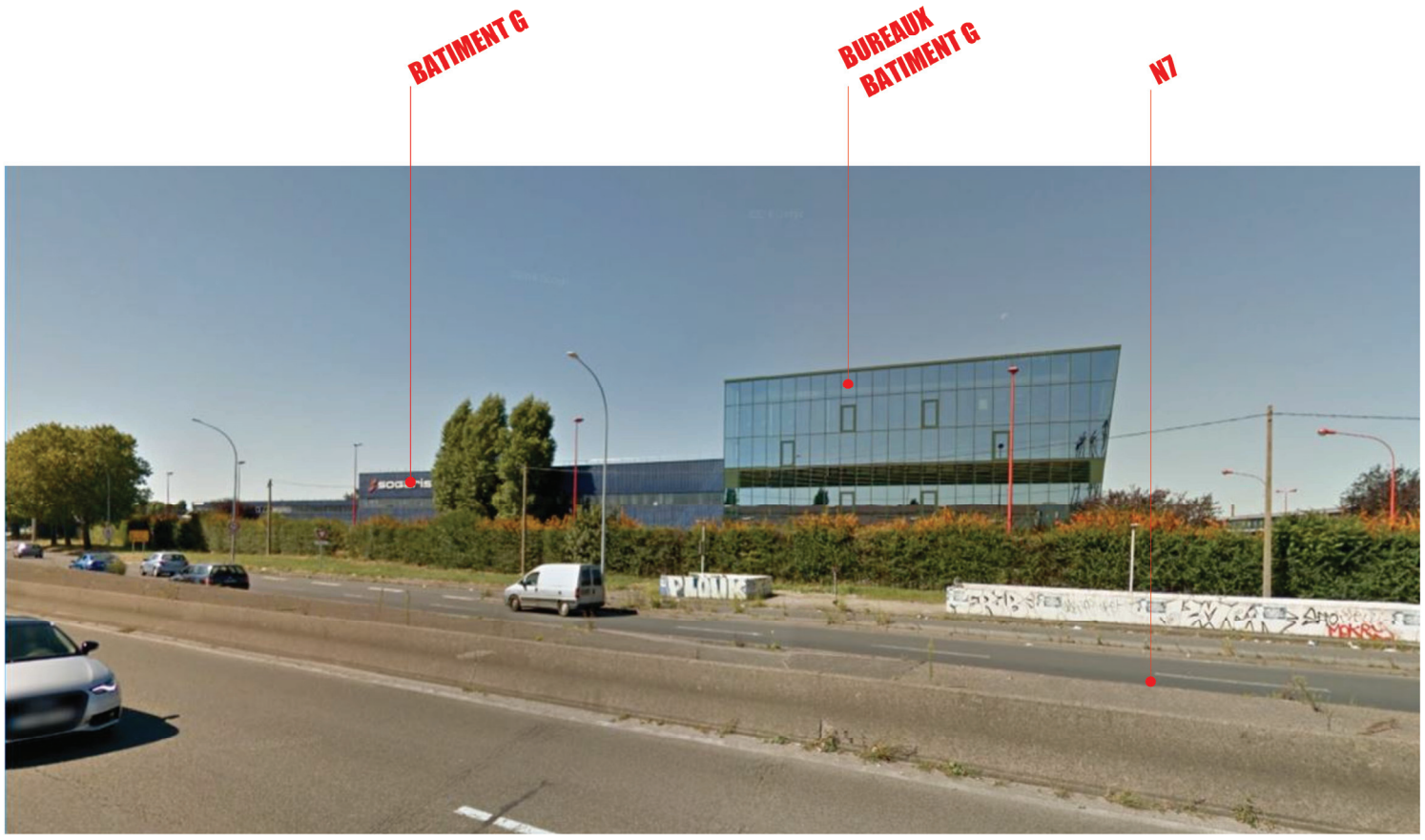

2

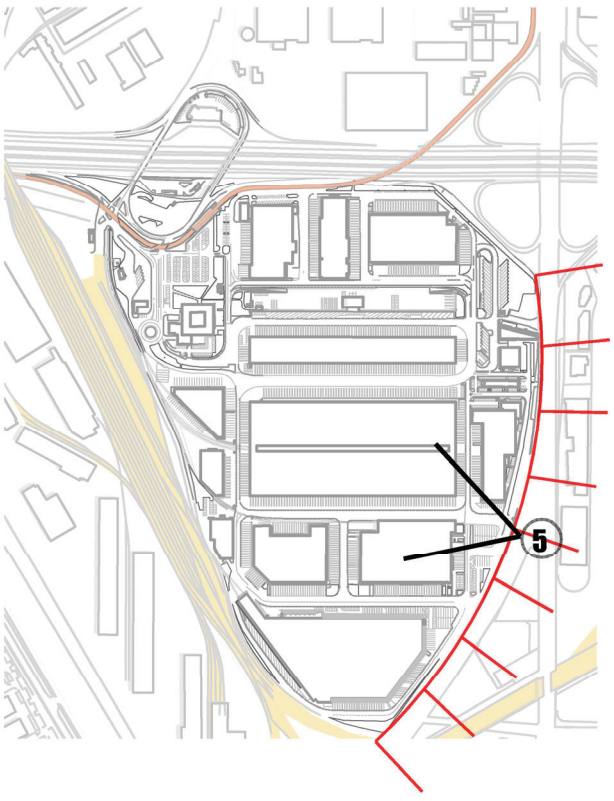

BATIMENT M
BATIMENT N
A86
sogaris


3

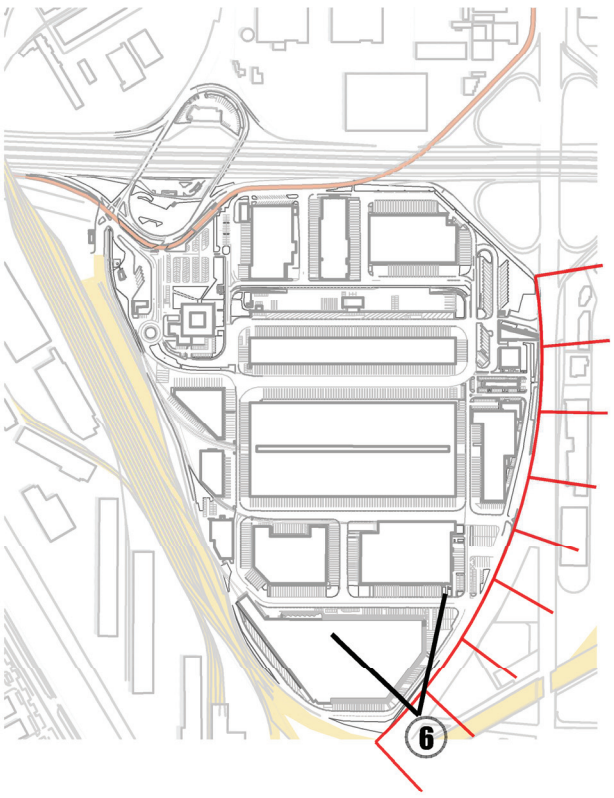

A86
BATIMENT L
BATIMENT M
BATIMENT N


4


BATIMENT G
BUREAUX
BATIMENT G
N7

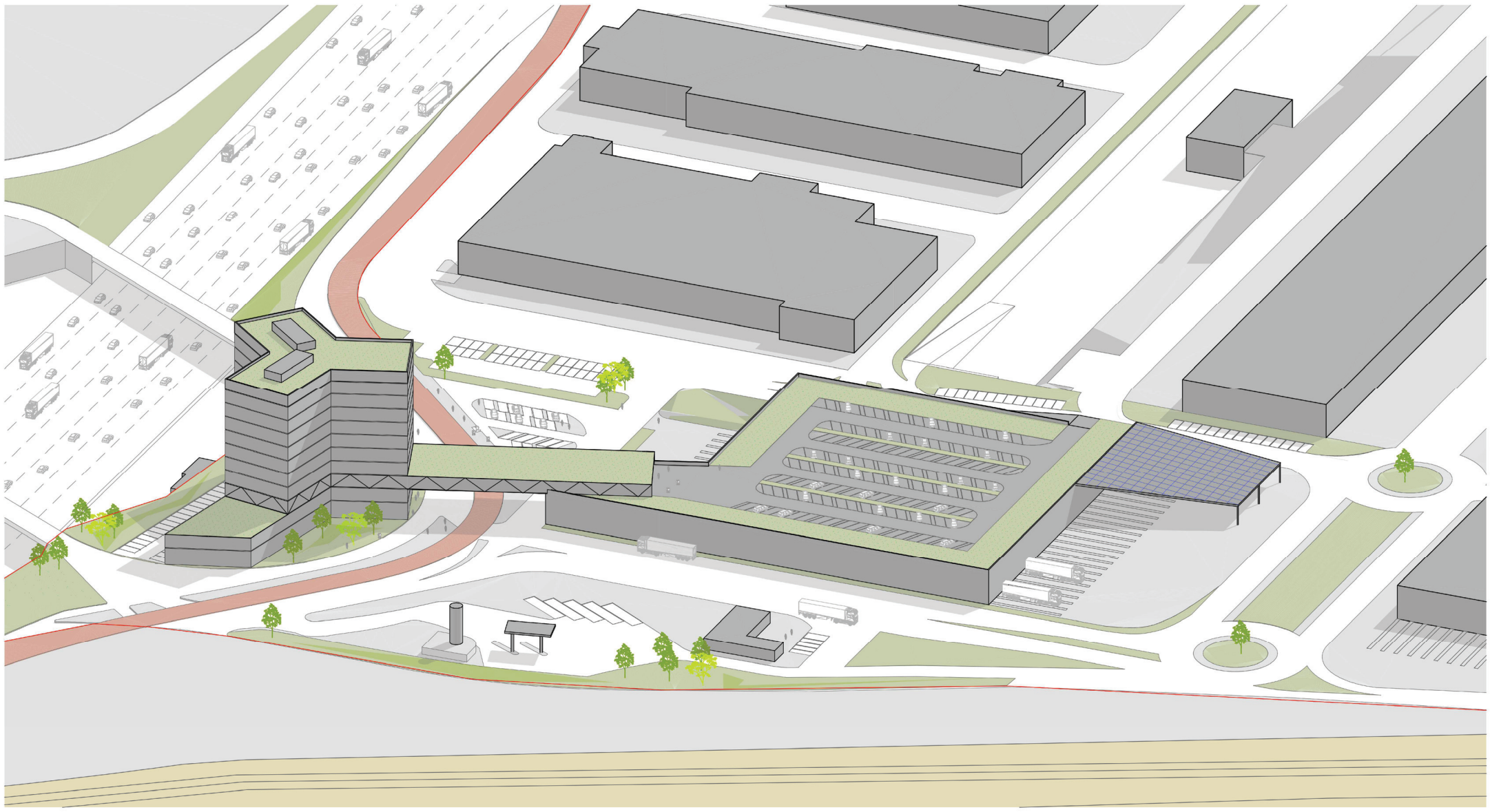

5

STATIONNEMENT
POIDS LOURDS
BATIMENT G
N7


6

BATIMENT E
N7

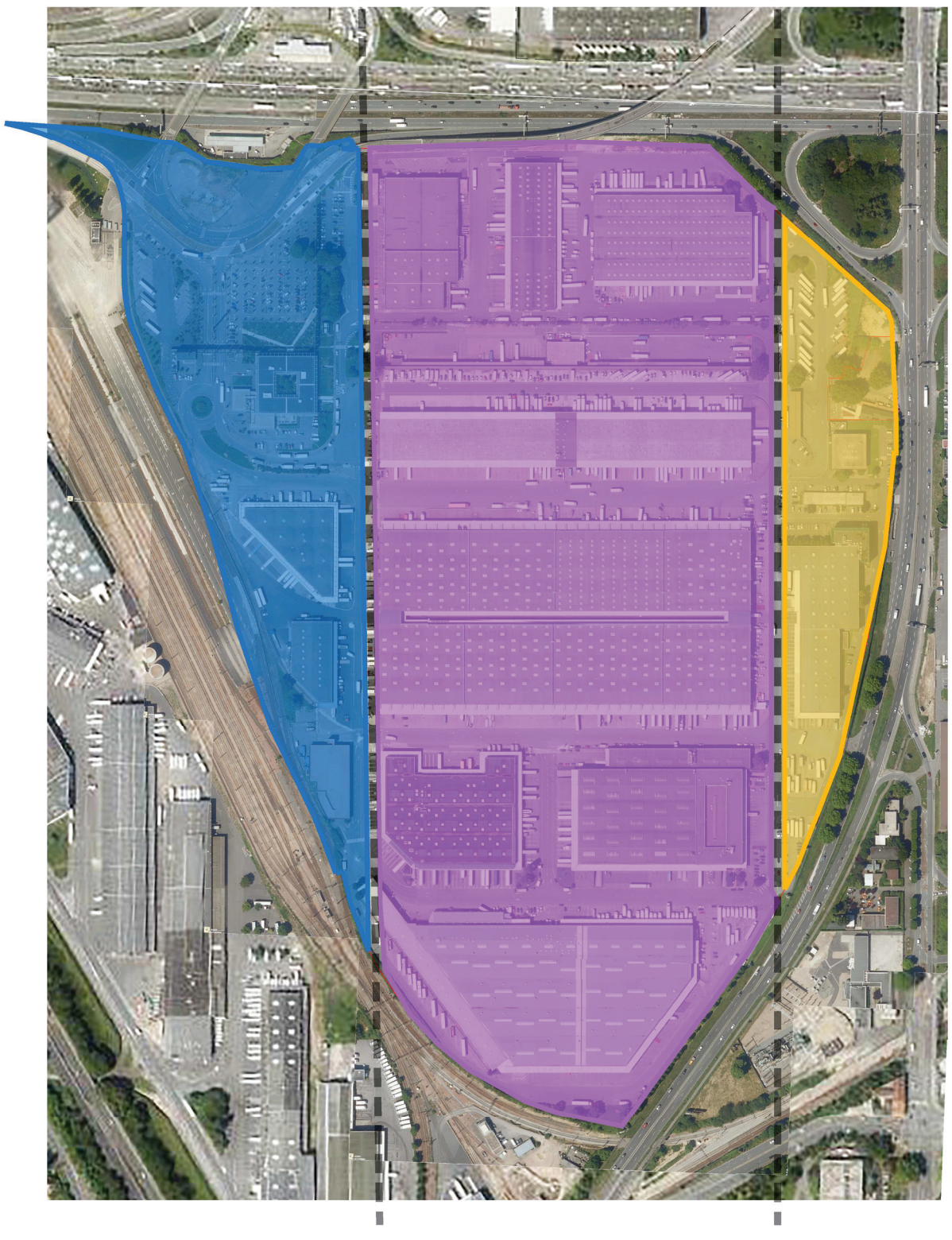
2. ZONE DES ENTRÉES

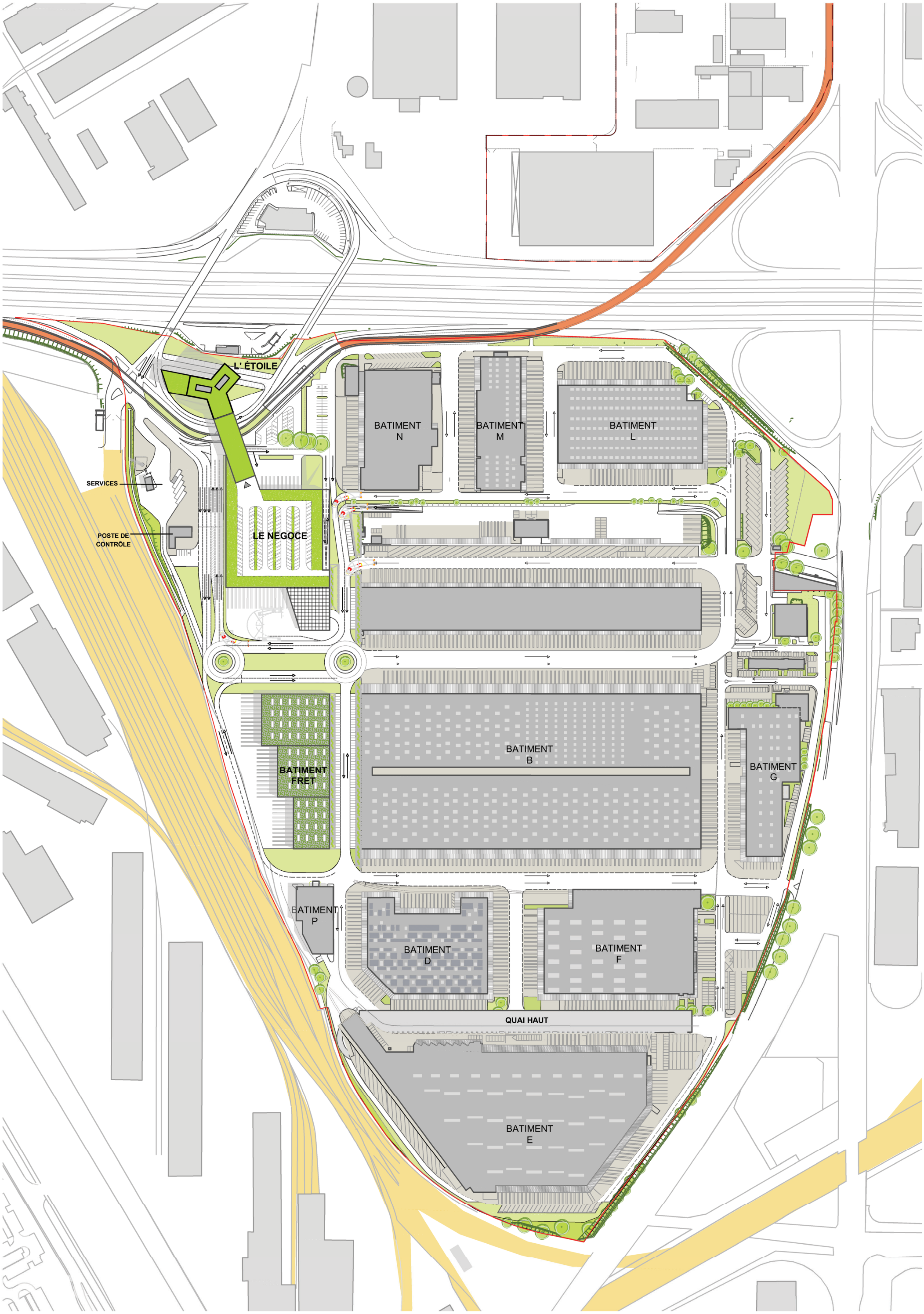


TEMPS 01
Zone
des entrées

TEMPS 02
Zone
logistique

TEMPS RN7
Zone
des vitrines



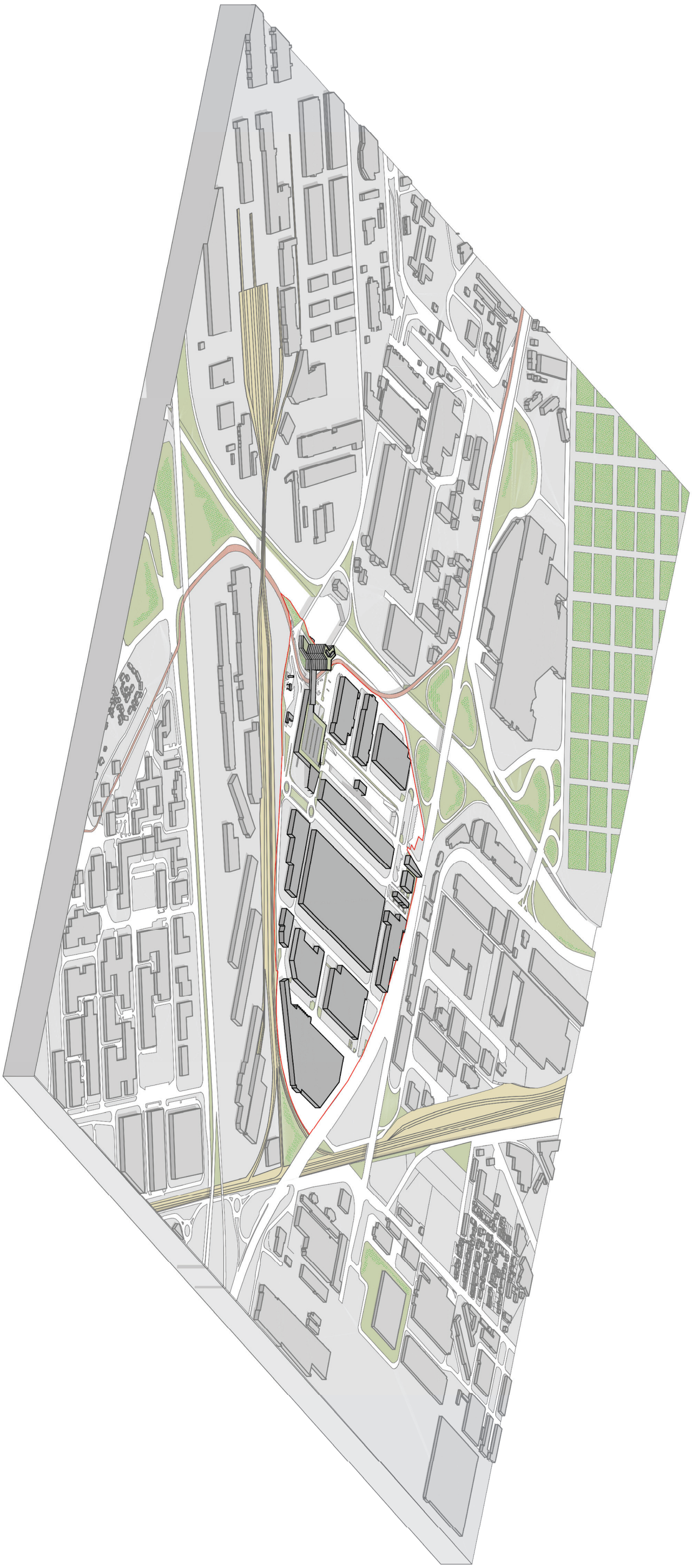


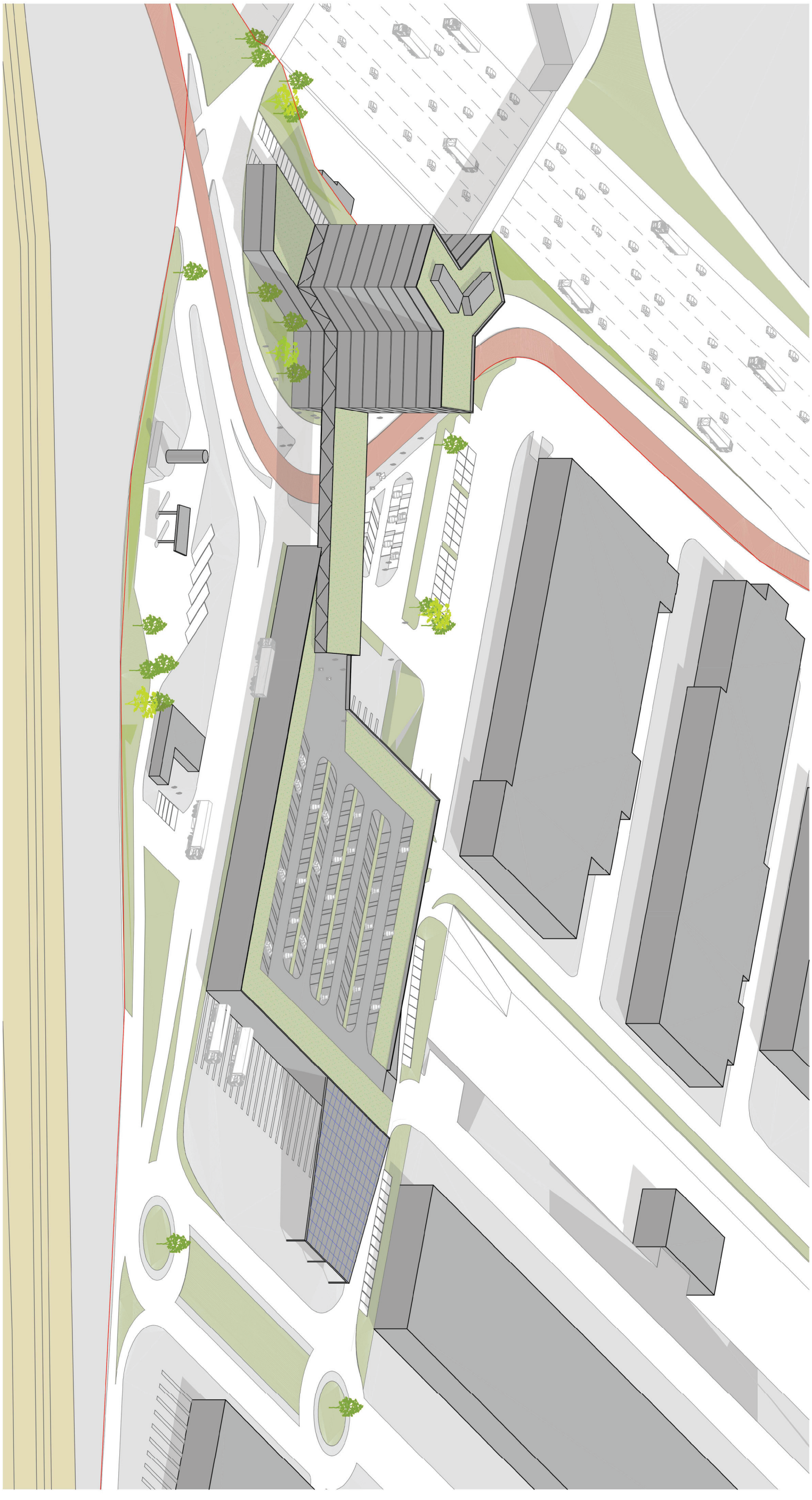
ETUDE DE FAISABILITE - ZONE DES ENTREES

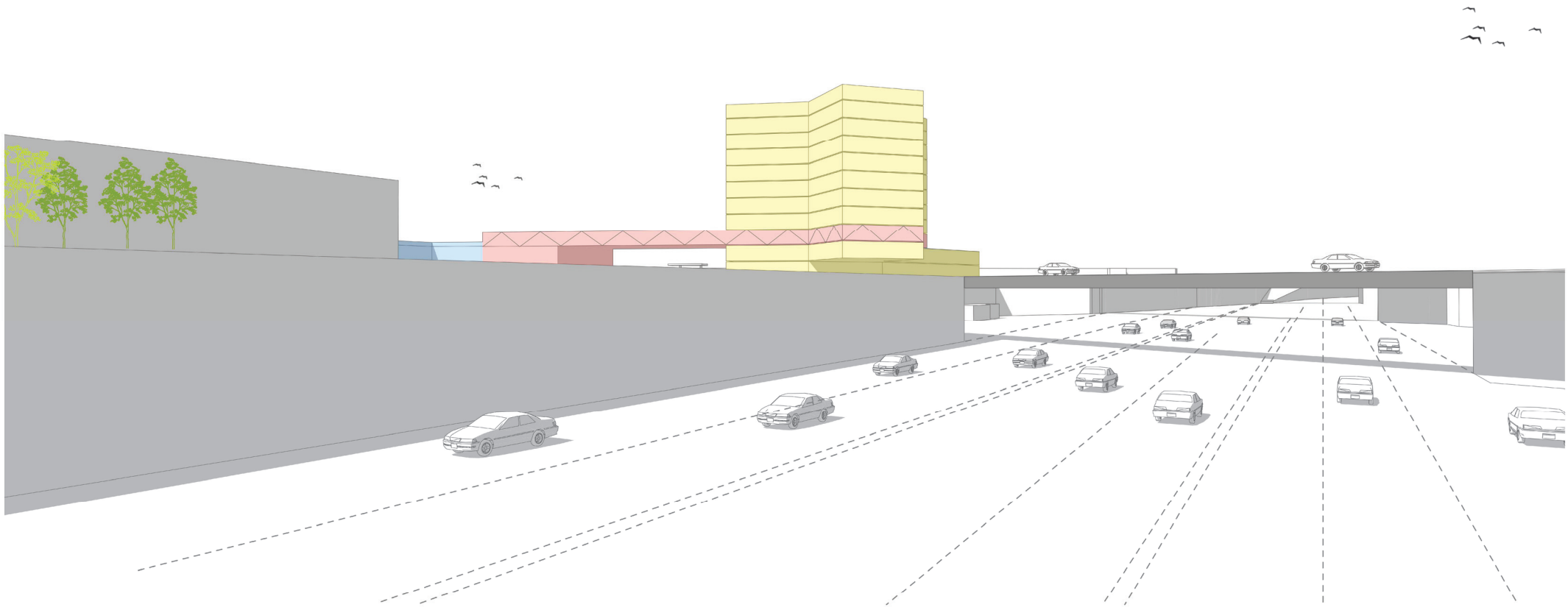
Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste

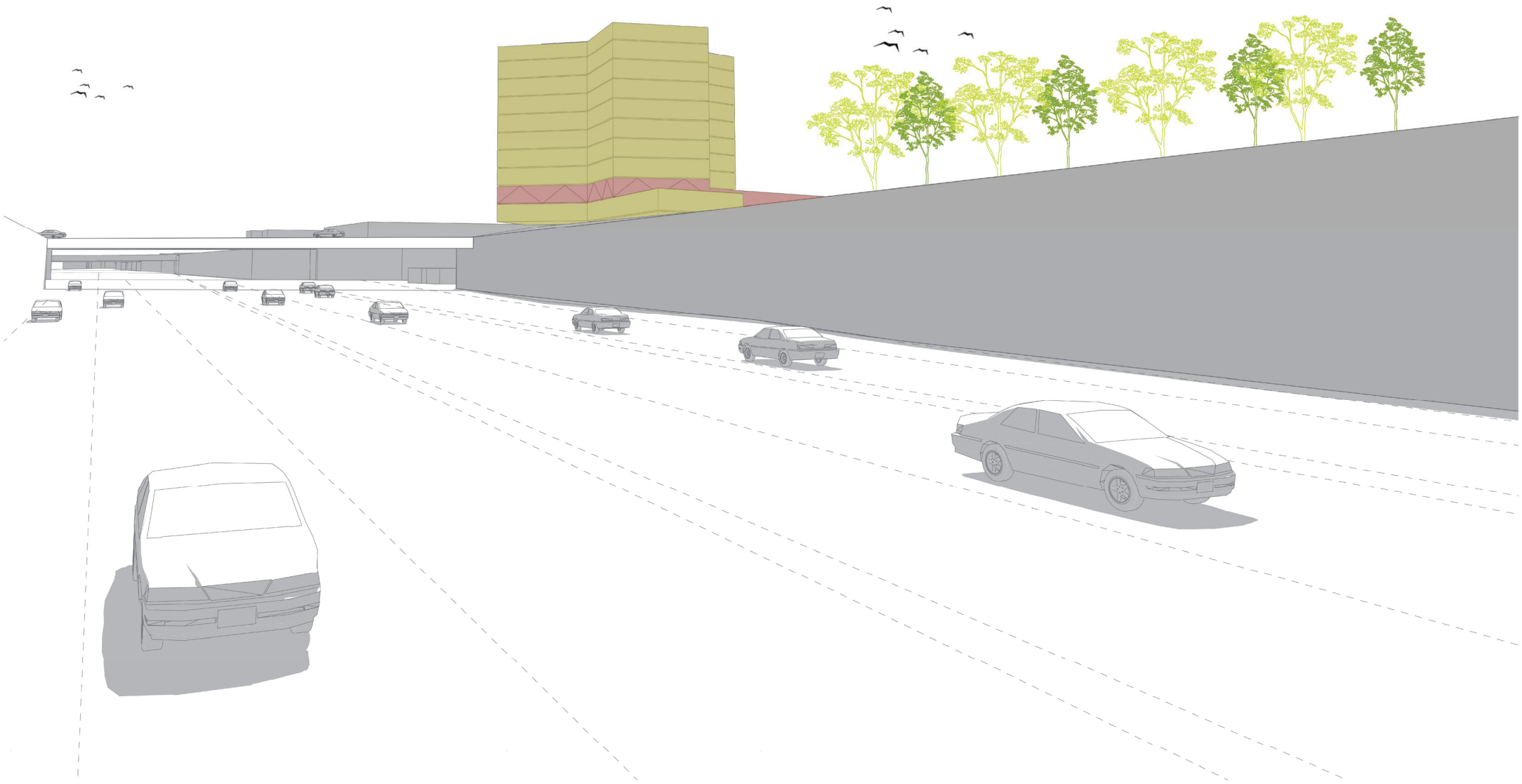
AMENAGEMENT ZONE DES ENTREES | **1 / 3000**

SOGARIS



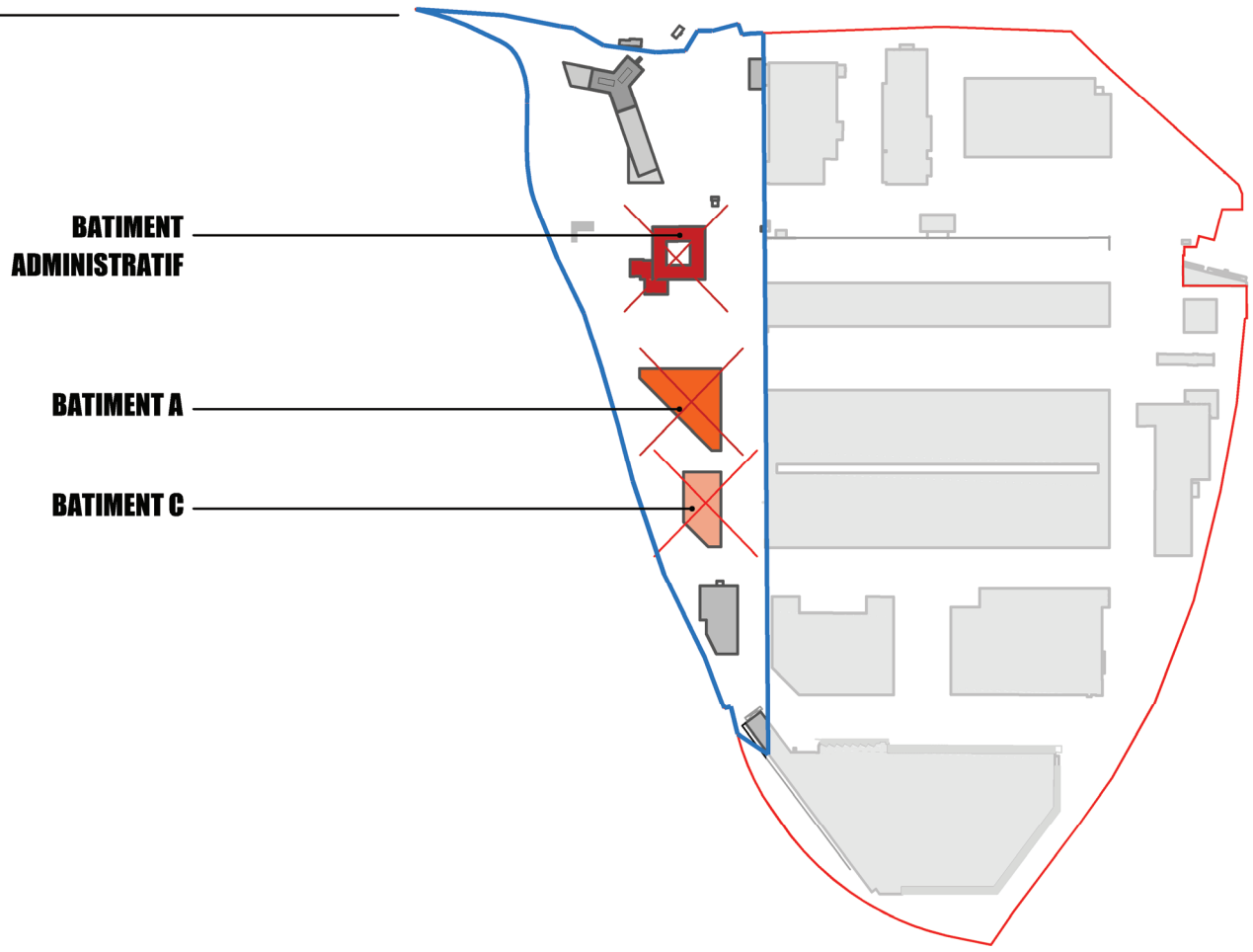




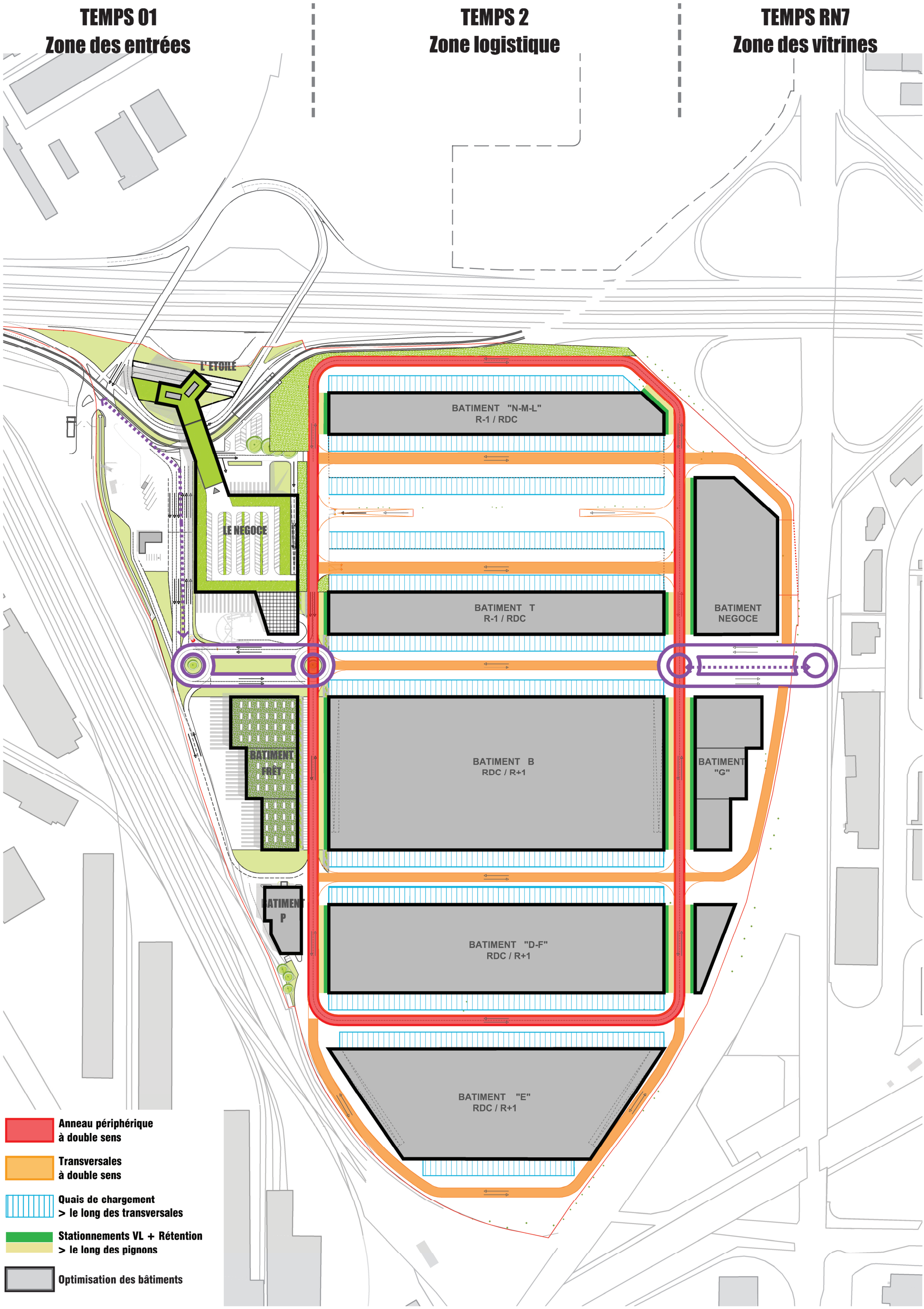


TEMPS 1.1 : CONSTRUCTION :

TEMPS 1.2 : DÉCONSTRUCTION :



TEMPS 1.3 : RECONSTRUCTION :



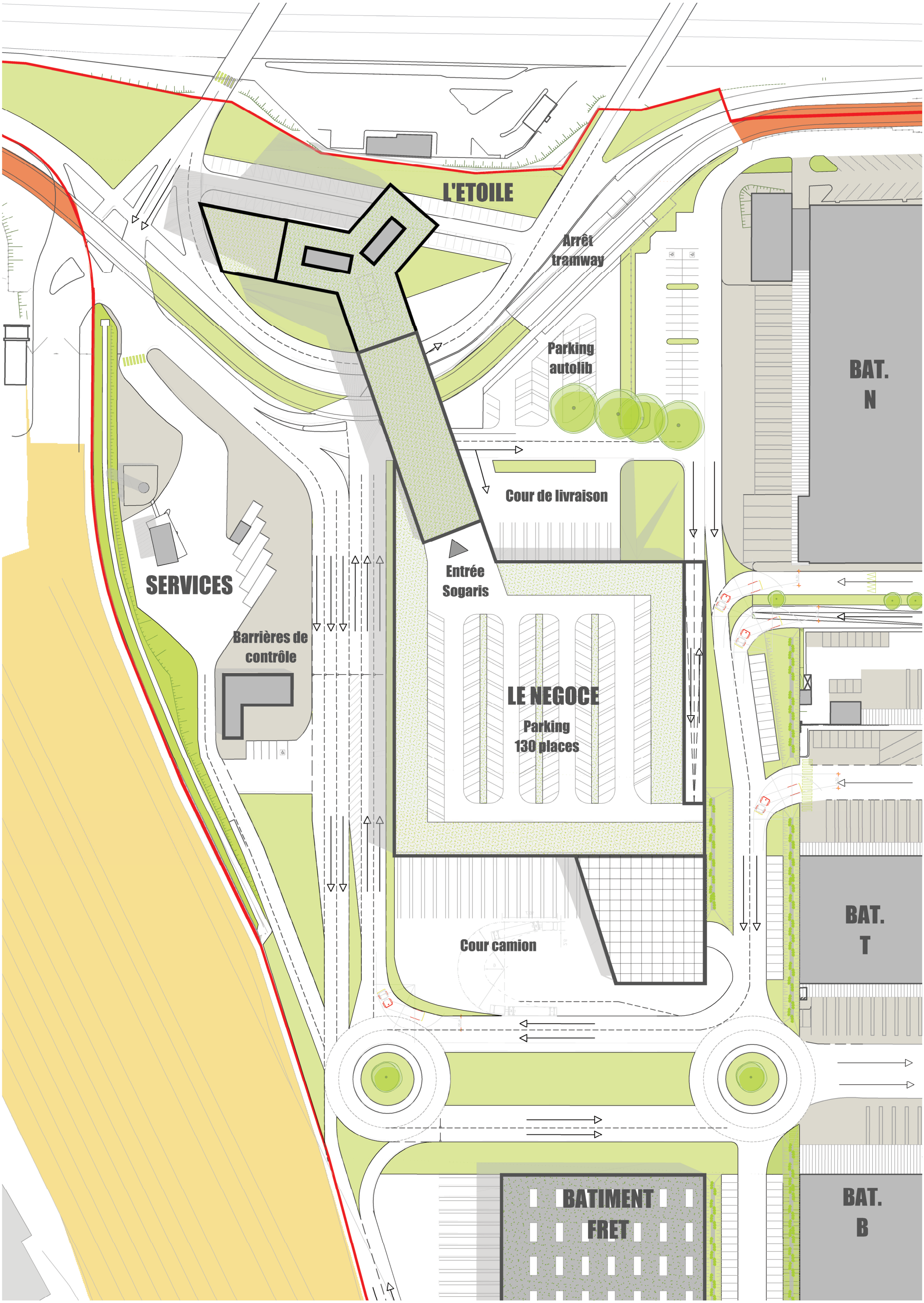
ETUDE DE FAISABILITE - ZONE DES ENTREES

Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste

TEMPS 4 - SIMPLIFICATION DES CIRCULATIONS

1 / 3000

SOGARIS

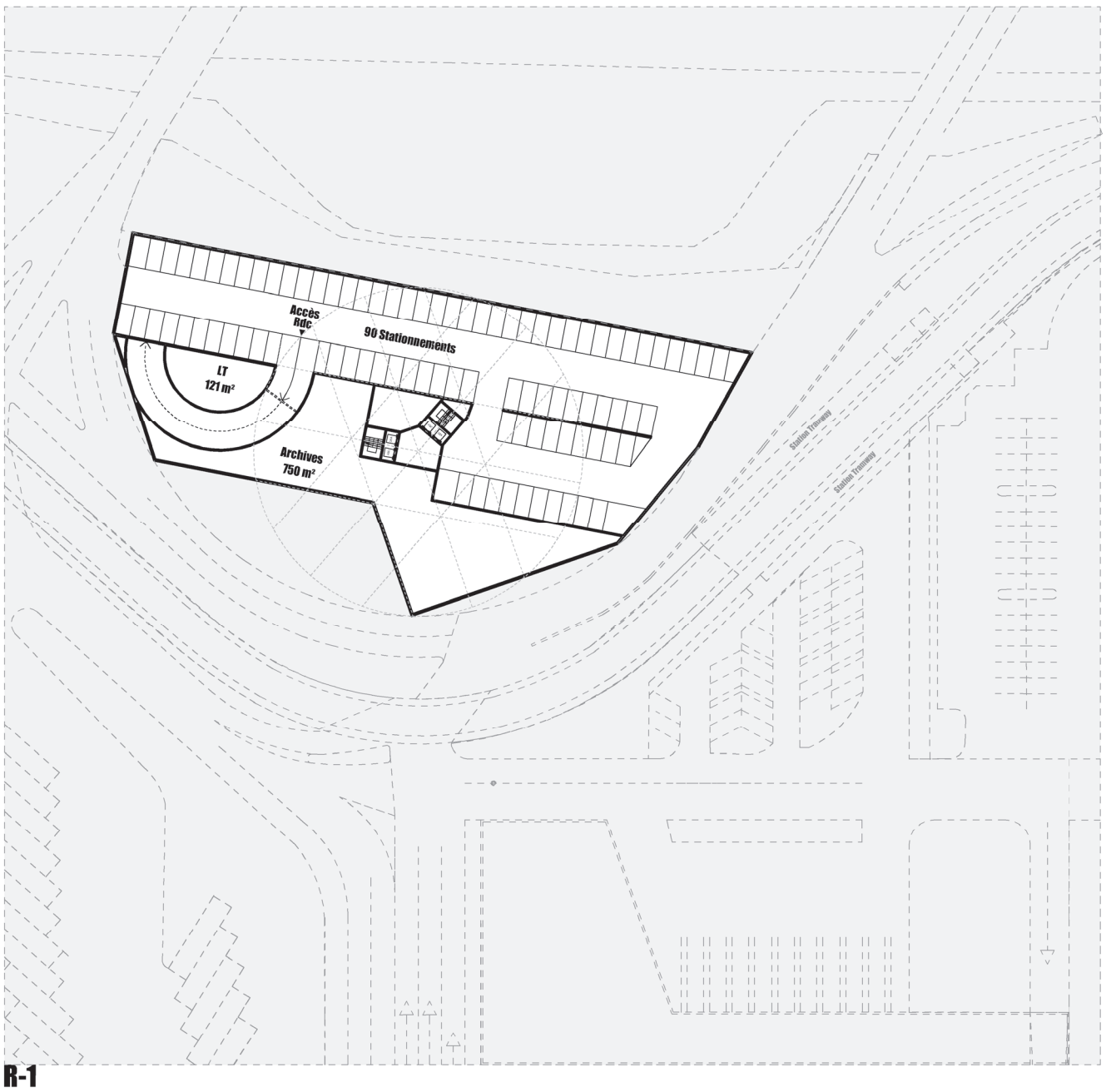


ETUDE DE FAISABILITE - ZONE DES ENTREES

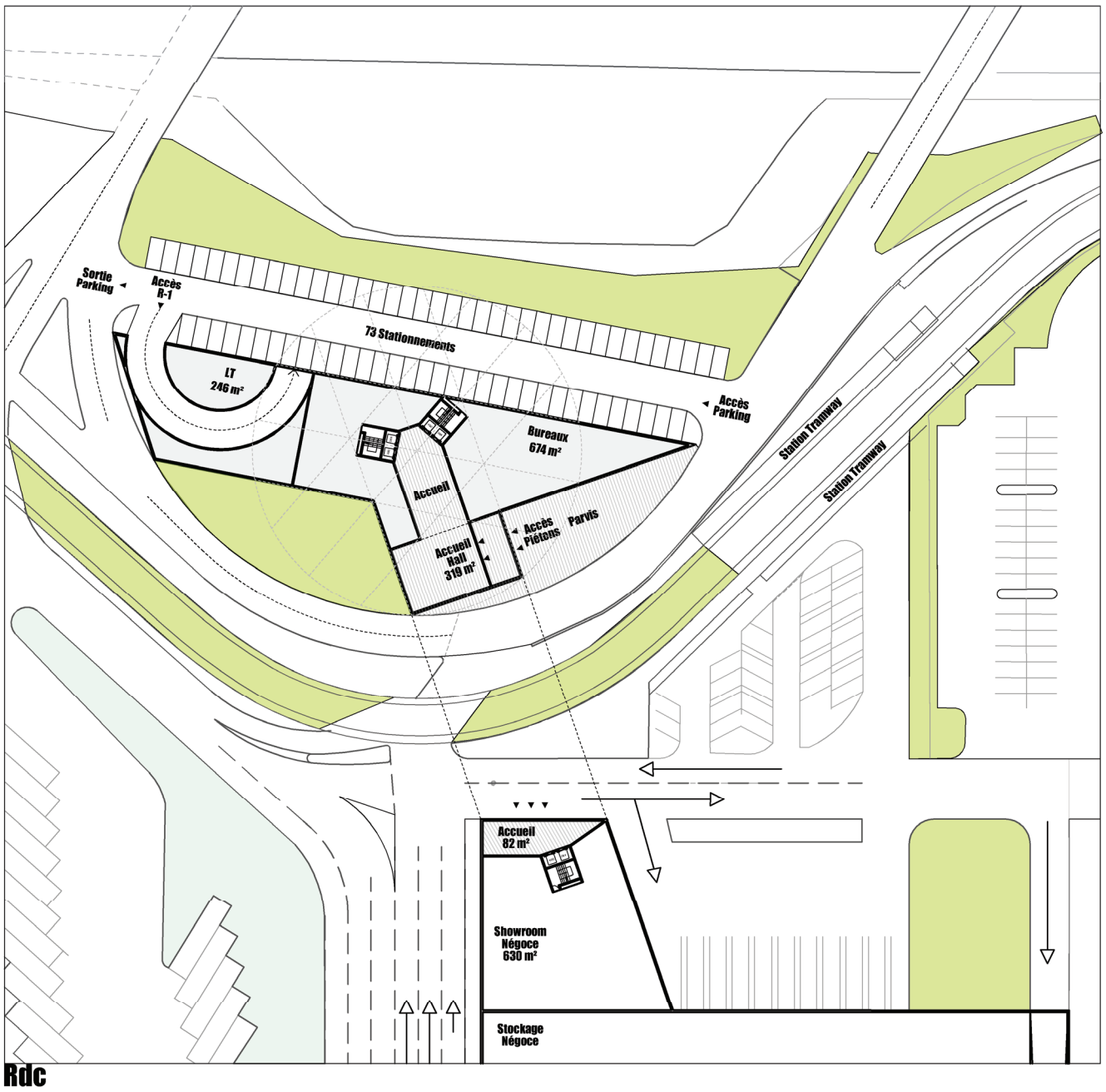
Benjamin Fleury Architecte-Urbaniste

PLAN MASSE | **1 / 1000**

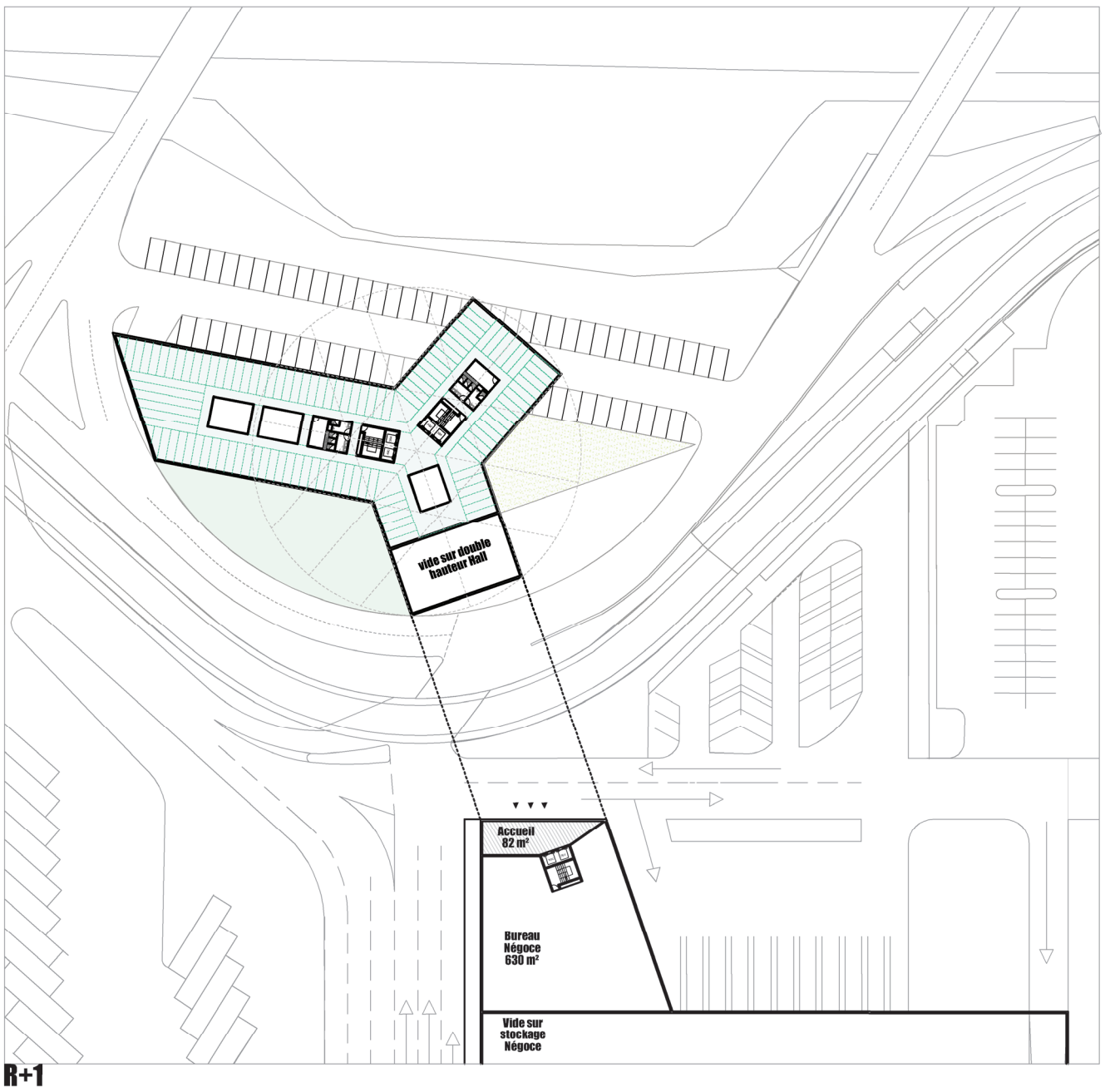
SOGARIS


Accès
Rdc
90 Stationnements
LT
121 m²
Archives
750 m²
Station Tramway
Station Tramway

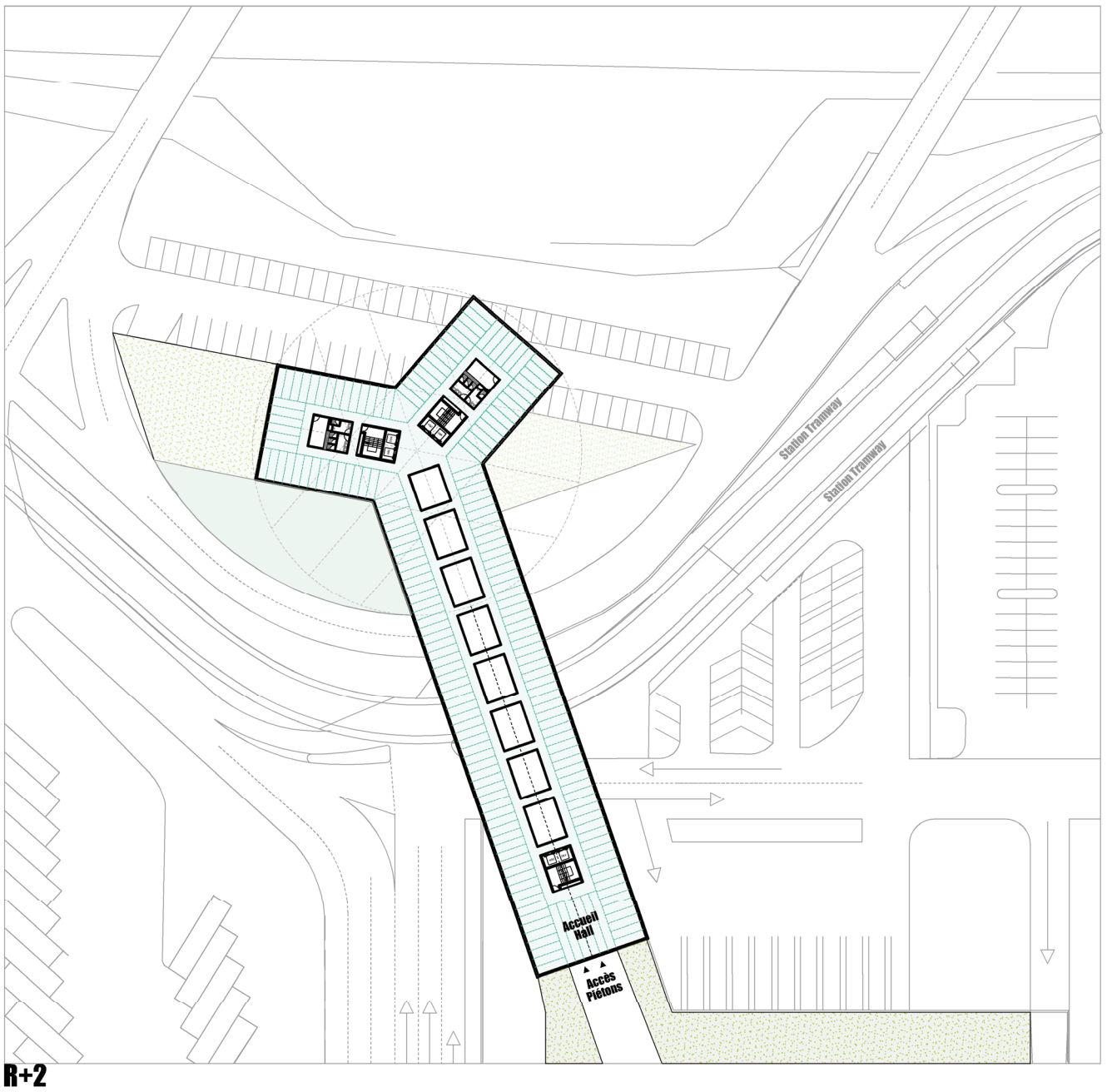
R-1


Sortie
Parking
Accès
R-1
73 Stationnements
LT
246 m²
Accès
Parking
Bureaux
674 m²
Accueil
Accès
Piétons
Parvis
Accueil
Hall
319 m²
Station Tramway
Station Tramway
Accueil
82 m²
Showroom
Négoce
630 m²
Stockage
Négoce

Rdc

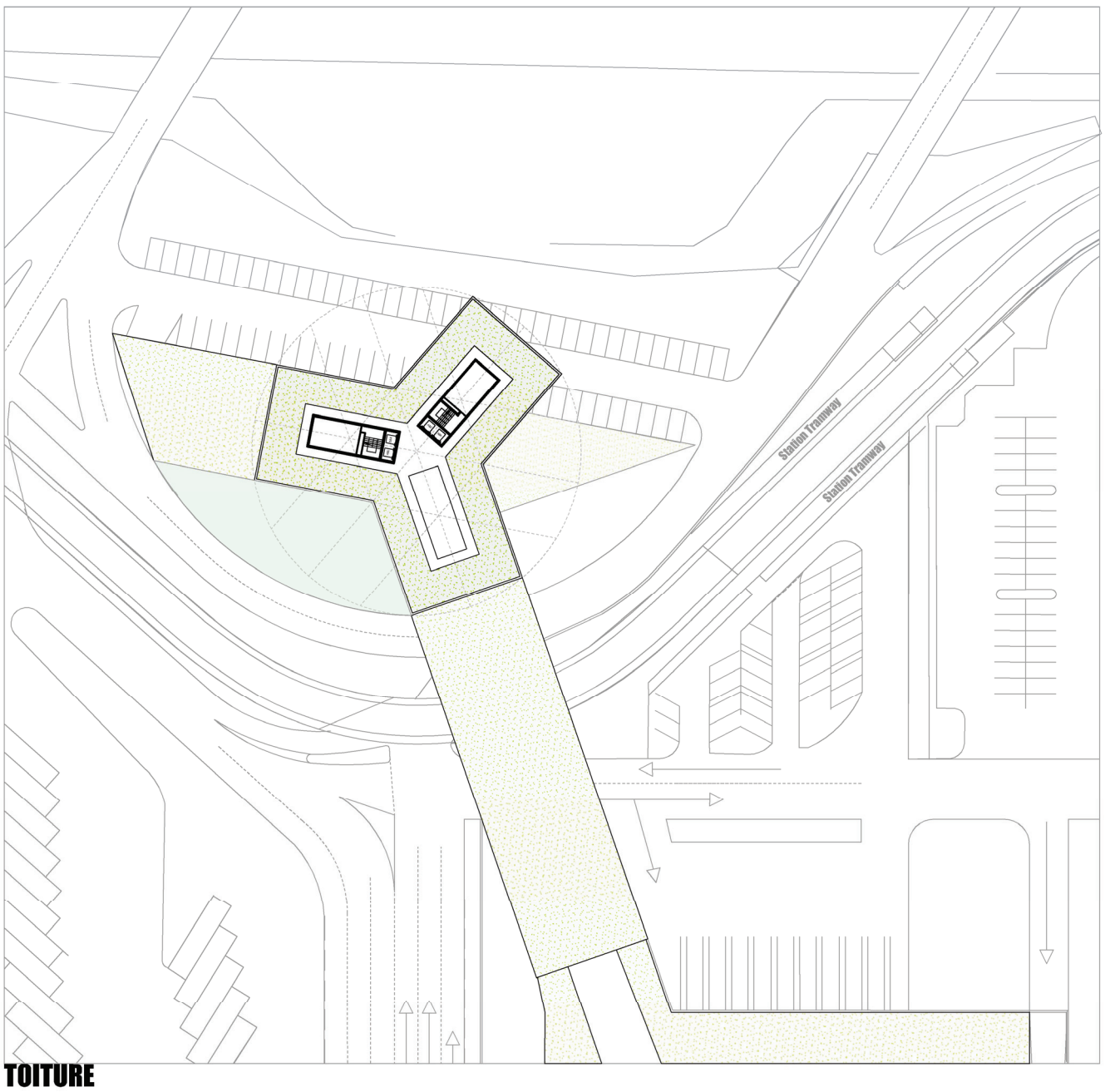

vide sur double hauteur Hall
Accueil 82 m²
Bureau Négoce 630 m²
Vide sur stockage Négoce

R+1

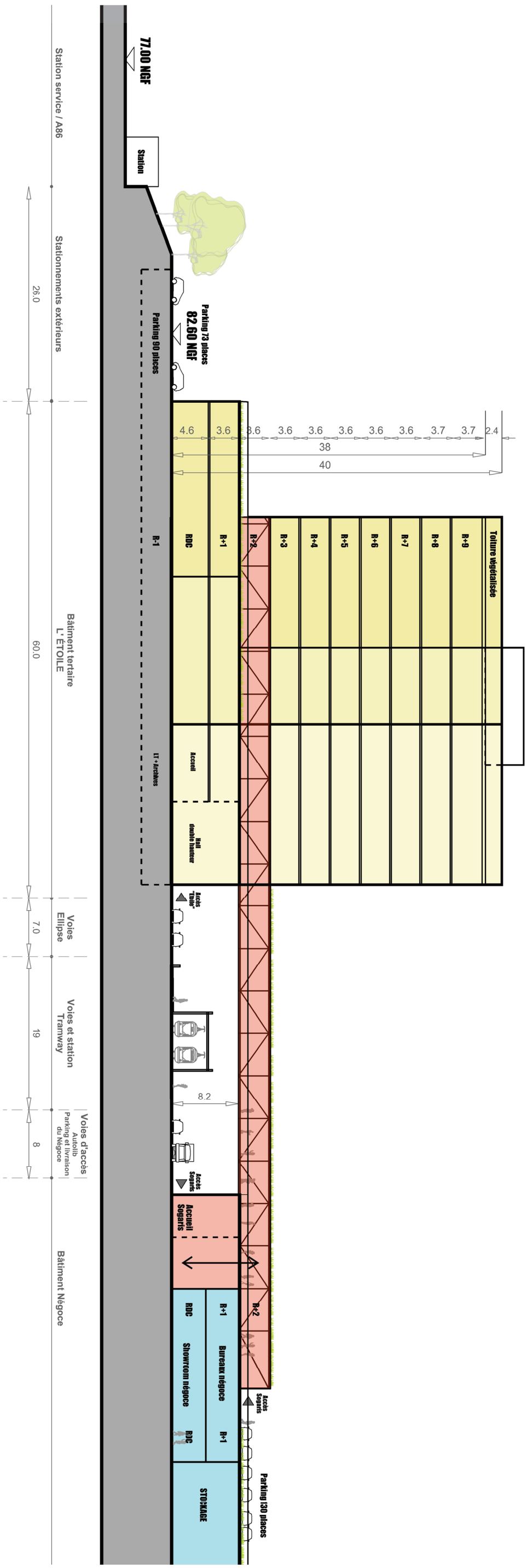

Station Tramway
Station Tramway
Accueil Hall
Accès Piétons

R+2

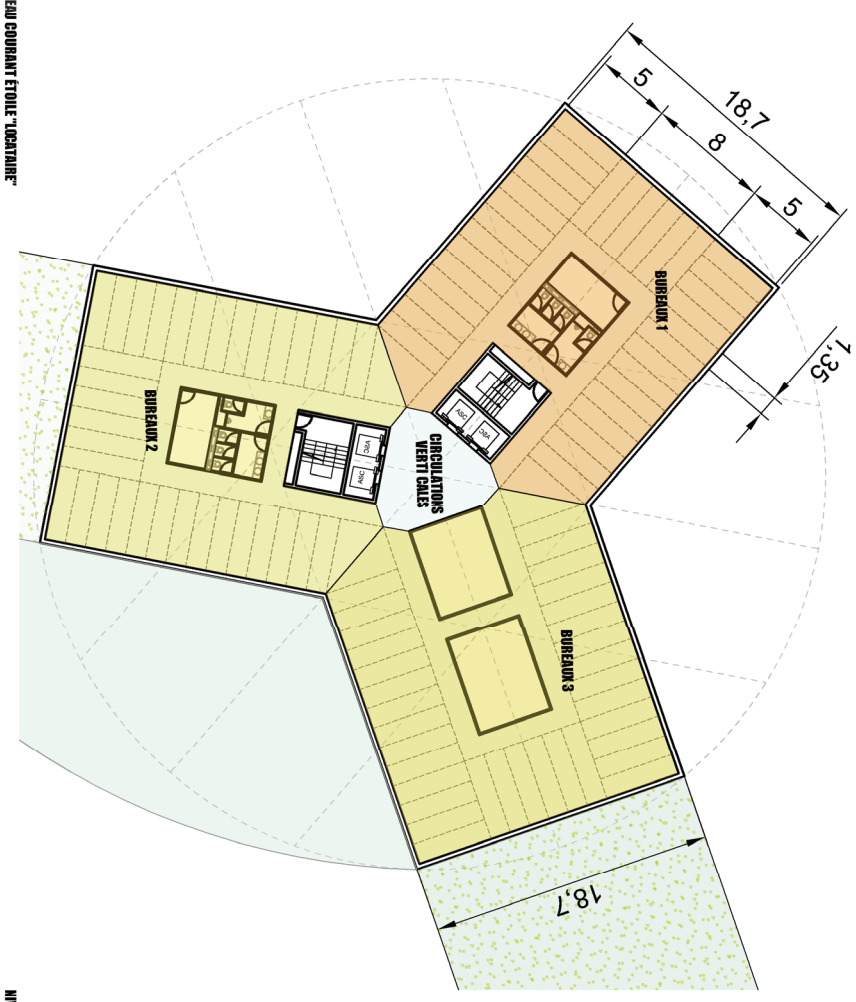
R+3 > R+10



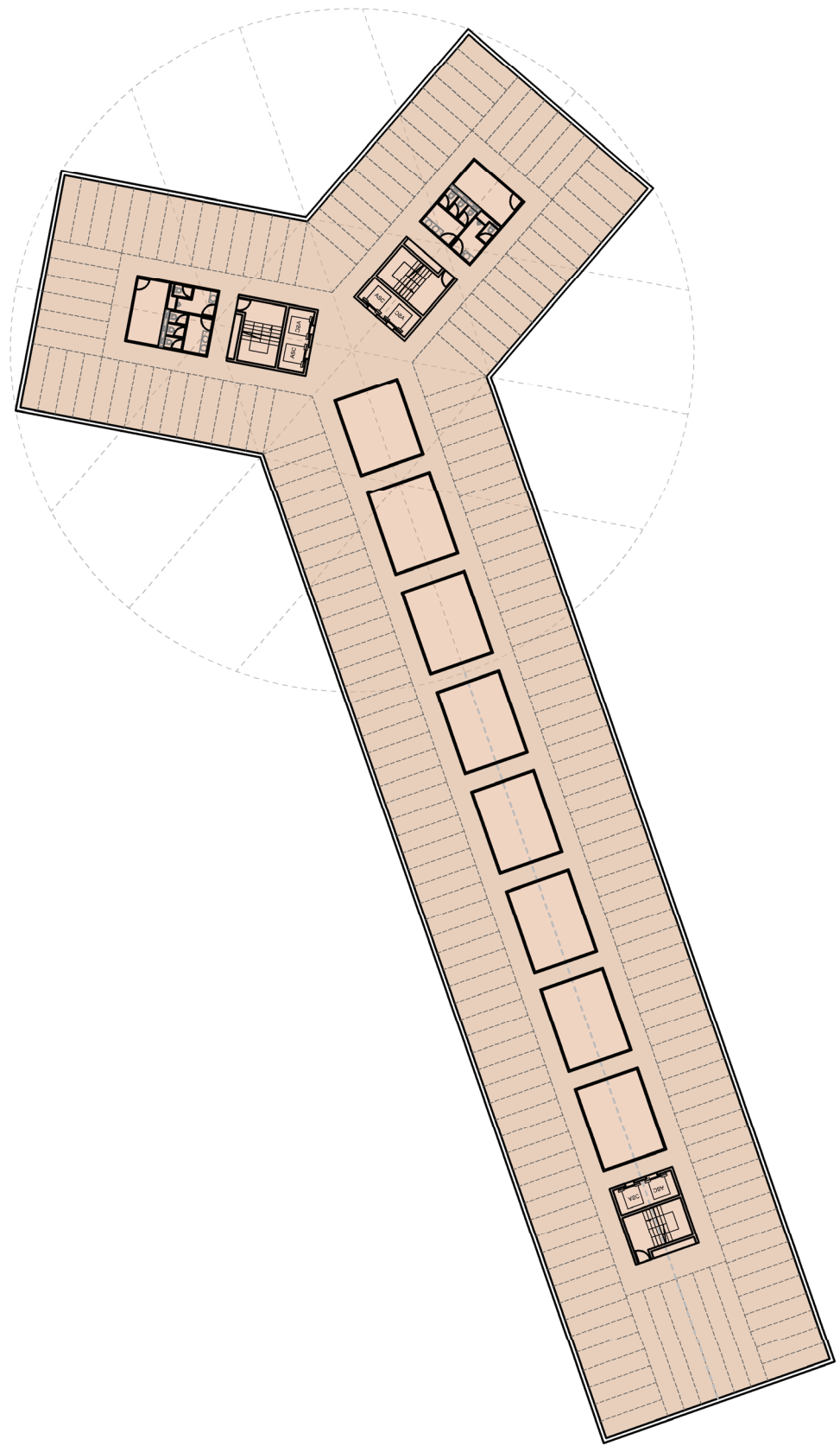
TOITURE



NIVEAU COURANT ÉTOILE "LOCATAIRE"



NIVEAU R+2 ÉTOILE SOGARIS



1 SURFACES CREEES

1.1 FRET	SDP	
Total	**6 500**	**m²**

1.2 NEGOCE	SDP	
RDC	9 600	m²
R+1	600	m²
Total	**10 200**	**m²**

1.3 L' ÉTOILE	SDP	
R-1	900	m²
RDC	1 200	m²
R+1	2 000	m²
R+2	1 100	m²
R+3	1 100	m²
R+4	1 100	m²
R+5	1 100	m²
R+6	1 100	m²
R+7	1 100	m²
R+8	1 100	m²
R+9	1 100	m²
R+10	1 100	m²
Total	**14 000**	**m²**
TOTAL	**30 100**	**M²**

2 SURFACES DECONSTRUITES

2.1 BATIMENT ADMIN.	SDP	
R-1	590	
RDC	1 700	
R+1	1 700	
Total	**3 990**	**m²**

2.2 BATIMENT A		
Total	**3 000**	**m²**

2.3 BATIMENT C		
Total	**1 900**	**m²**
TOTAL	**8 890**	**M²**

1+2 DIFFERENTIEL SdP	**21 210.00**	**M²**

3 STATIONNEMENTS

3.1 STATIONNEMENTS EXISTANTS		
Stat. Existant	**166**	

3.3 STATIONNEMENTS FAISABILITÉ		
Stat."FRET" Faisabilité	0	
Stat.Bat. NEGOCE Faisabilité	130	
Stat."TOURELLE " Faisabilité	163	
Stat. Existant supprimés	-143	
Stat. Existant conservés	23	
Total :	**173**	
Soit une place pour	**123**	*m² de Sdp*
PLU > 1 place / 60m² SdP	**233**	*places*

4 ESPACES VERTS

4.1 ESPACES VERTS PLEINE TERRE

Espaces verts existants :		
TOTAL PARCELLE	22 826	m²
TOTAL ZONE DES ENTRÉES	11 570	m²

Projet zone des entrées :		
E. V. existants supprimés	6 720	m²
E. V. existants conservés	4 850	m²
E. V. créés	10 550	m²
TOTAL PLEIN TERRE ZONE DES ENTRÉES	**15 400**	m²
TOTAL PLEINE TERRE PARCELLE	**26 656**	m²

4.2 ESPACE VERT CREES EN TOITURE

4.2.1 FRET		
Coef 1/2 (+ 60 cm)	6 500	m²
Coef 1/3 (de +15cm à + 60 cm)		
Total :	**3 250**	m²

4.2.2 NEGOCE		
Coef 1/2 (+ 60 cm)	3 400	m²
Coef 1/3 (de +15cm à + 60 cm)		
Total :	**1 700**	m²

4.2.3 TOURELLE		
Coef 1/2 (+ 60 cm)	1 750	m²
Coef 1/3 (de +15cm à + 60 cm)	740	
Total :	**1 122**	m²

TOTAL E. V. TOITURE ZONE DES ENTREES	**6 072**	m²
TOTAL PARCELLE / (4.1 + 4.2)	**32 728**	m²
soit	**9%**	
pour 15 % demandé au PLU		