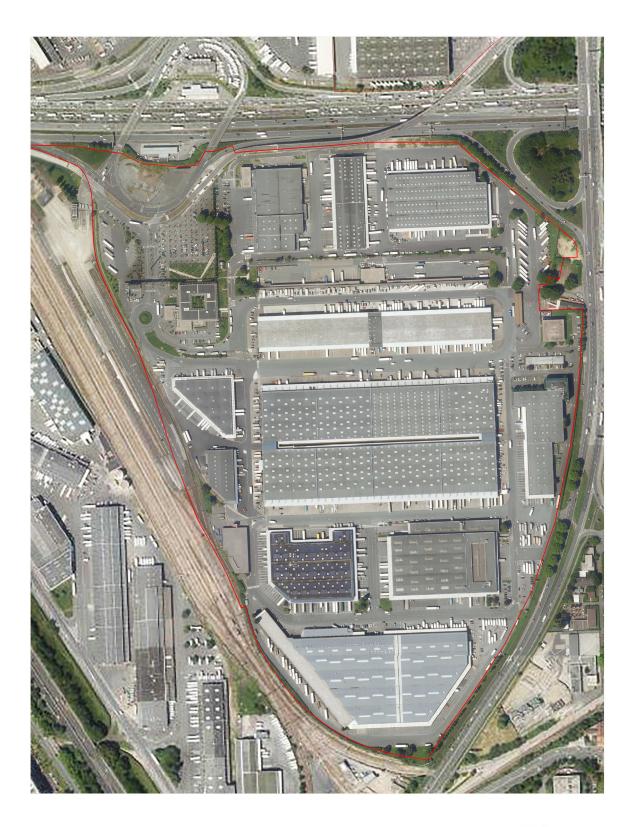
# **RUNGIS Plateforme logistique Sogaris**

# **Etude de faisabilité - Zone des Entrées**

Réunion de travail - 17 juillet 2017



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



# **SOMMAIRE**

# Diagnostic et schémas

Superficie parcelle
Emprise au sol
Limites parcellaires
Rétention eaux pluviales
Pleine terre selon PLU
Végétation existante
Altimétries
Secteurs selon PLU

# **Existant**

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

# Etude de faisabilité - Plateforme

TEMPS 1
Insertion Bâtiment E -PM - 1/3000
TEMPS 2
Transformation Zone des Entrées - PM - 1/3000
TEMPS 3
Mise en place de l'anneau et simplification des circulations - PM - 1/3000
TEMPS 4
Optimisation des ilôts : stationnements et fonctions - PM- 1/3000

# Etude de faisabilité - Zone des entrées

Plan masse - 1/1000

Détails tour tertiaire
Sous-sol - 1/1000

Rez-de-chaussée - 1/1000

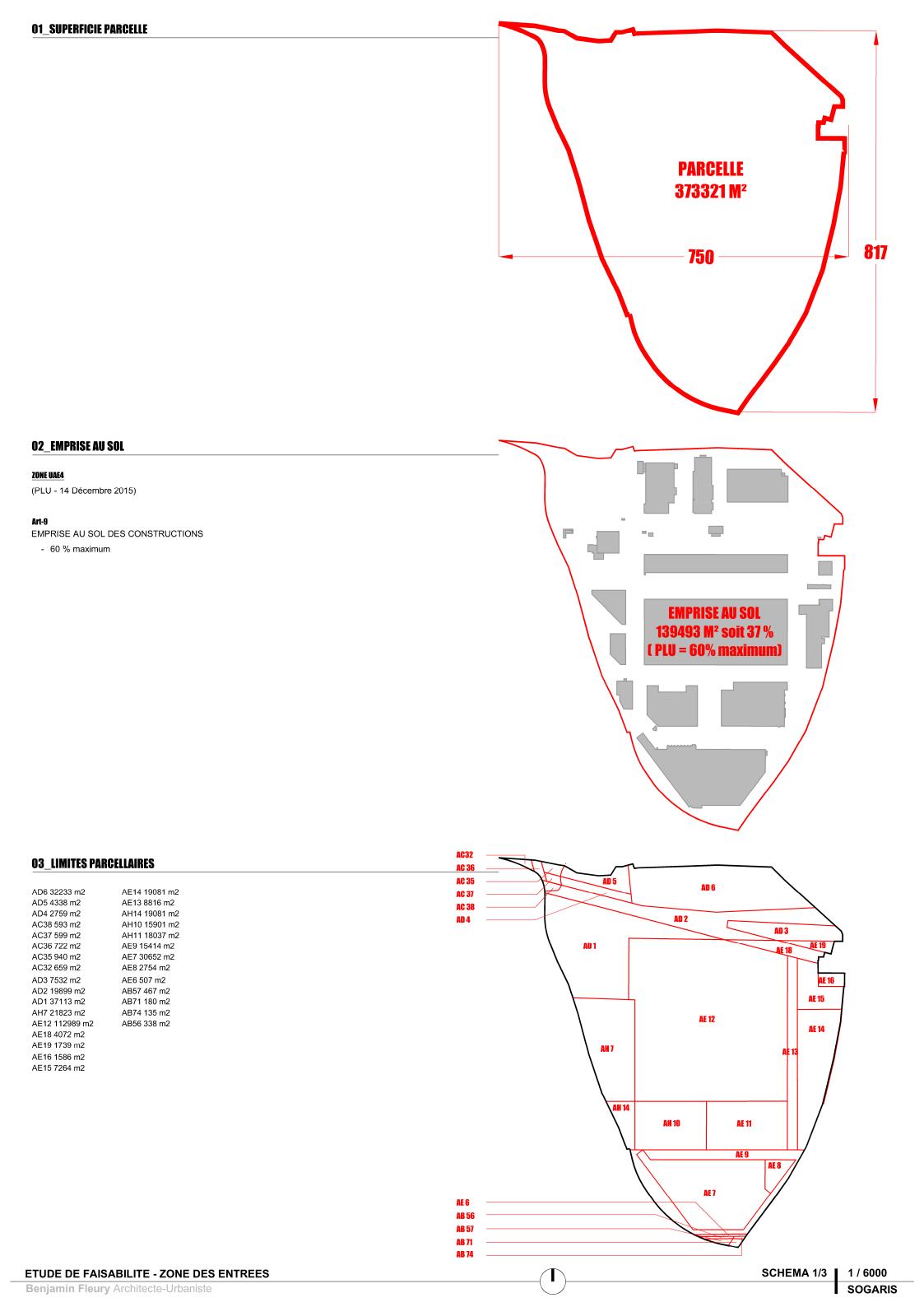
Etage Sogaris - 1/1000

Etage courant - 1/1000

Coupes - 1/1000

Surfaces

Vues 3D du projet : Plateforme Sogaris Zoom sur la zone des entrées



#### **04\_RETENTION EAUX PLUVIALES**

SURFACE PARCELLE: 373321 m2

**SURFACES IMPERMEABILISEES:** 

Surface toiture (avec projet Bâtiment E): 142547.81 m2 38.2%
Surface voiries : 171653.01 m2 46%

100%

Surface toiture végétalisée (bâtiment E) : 12584 m2 3.4%

SURFACES NON-IMPERMEABILISEES:

Surface espaces verts et pleine terre : 29105.2 m2 7.8%

Débit de fuite à ne pas dépasser : 2 l/s ha

Période de retour : 10 ans

# 05\_PLEINE TERRE SELON PLU

# ZONE UAE4

(PLU -14 Décembre 2015)

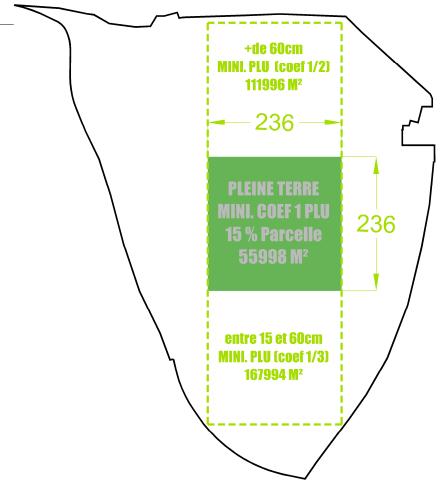
#### Art-13

#### ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces éco-aménageable sur dalle, stationnement et toitures végétalisées peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison de :

- 2m<sup>2</sup> = 1m<sup>2</sup> de pleine terre pour + 60cm de terre
- 3m<sup>2</sup> = 1m<sup>2</sup> de pleine terre entre 60cm et 15 cm.



Règlement du service de l'assainissement:

Toute création de surface

I/s/ha.

D'une façon générale, seul l'excès de

ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en peuvre toutes les

solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

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

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

#### **06\_VEGETATION EXISTANTE**

VEGETATION EXISTANTE

Emprise : 6.1 % de la surface de la parcelle

#### TOITURE SEDUM BATIMENT E

(coeff. 3) Emprise : 1.12 % de la surface de la parcelle

VEGETATION PROJET BATIMENT E

Emprise : 1.68 % de la surface de la parcelle

Total surface emprise pleine terre : 33299.9 m2, soit **8.92%** de la parcelle SOGARIS



#### 07\_ALTIMETRIES

# **08\_SECTEUR SELON PLU**

**ZONE UAE4** 

(PLU -14 Décembre 2015)

Art-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Art-6

CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES **PUBLIQUES** 

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

CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES **SEPARATIVES** 

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

Art-8

CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Art-12

STATIONNEMENTS

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

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.

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.

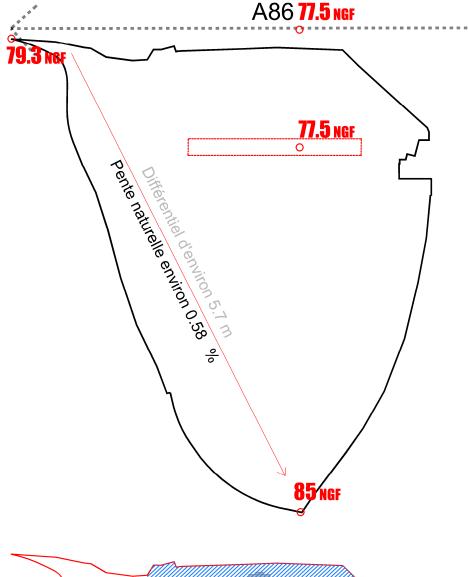
llot parc. Au sein de cet espace, porte d'entrée du site depuis la station de tramway Place de la Logistique - ${\it Plate forme Sogaris, les constructions s'implanteront}$ au sein d'un parc paysager.

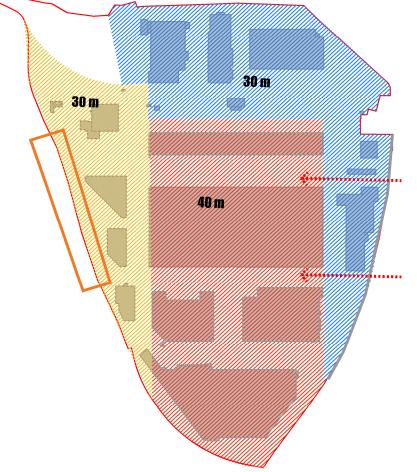
La façade sur la RD7, en accord avec le projet de recomposition de cet axe en boulevard urbain, devra être particulièrement soignée. Elle accueillera en priorité des fonctions plus urbaines comme du bureau, des résidences services ou du commerce à condition qu'il soit inclus dans un volume comportant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

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

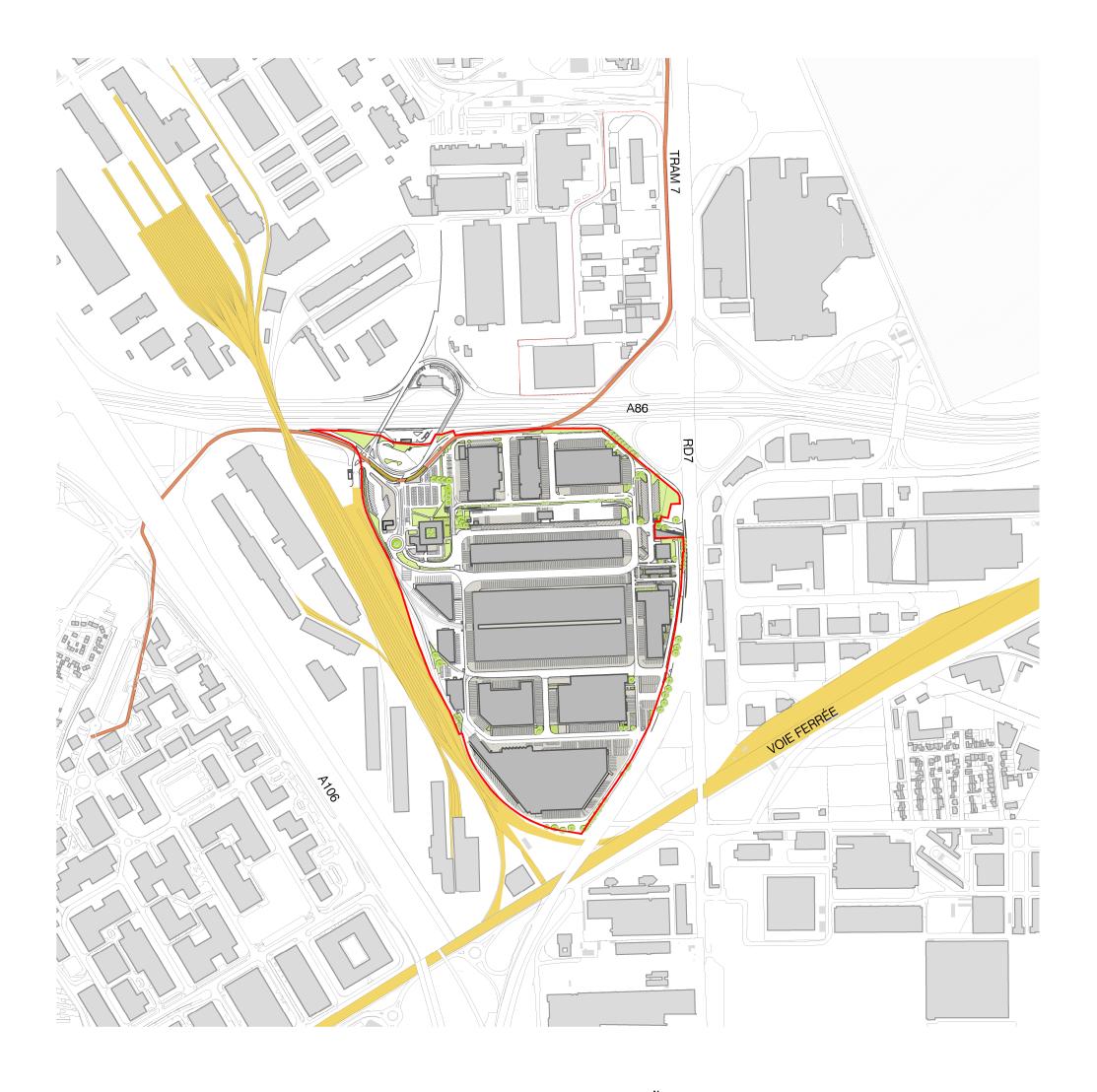
anniĝe

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

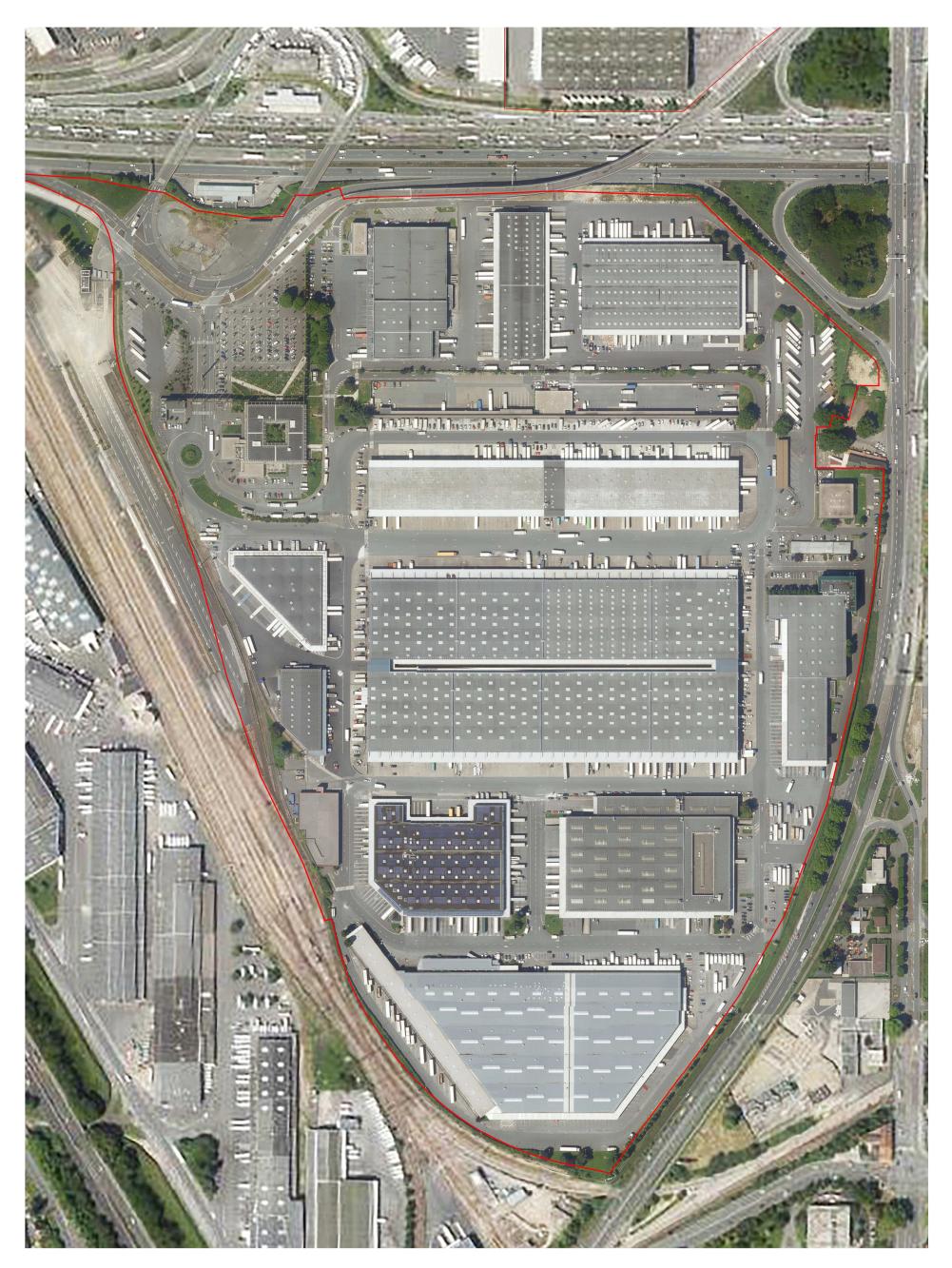




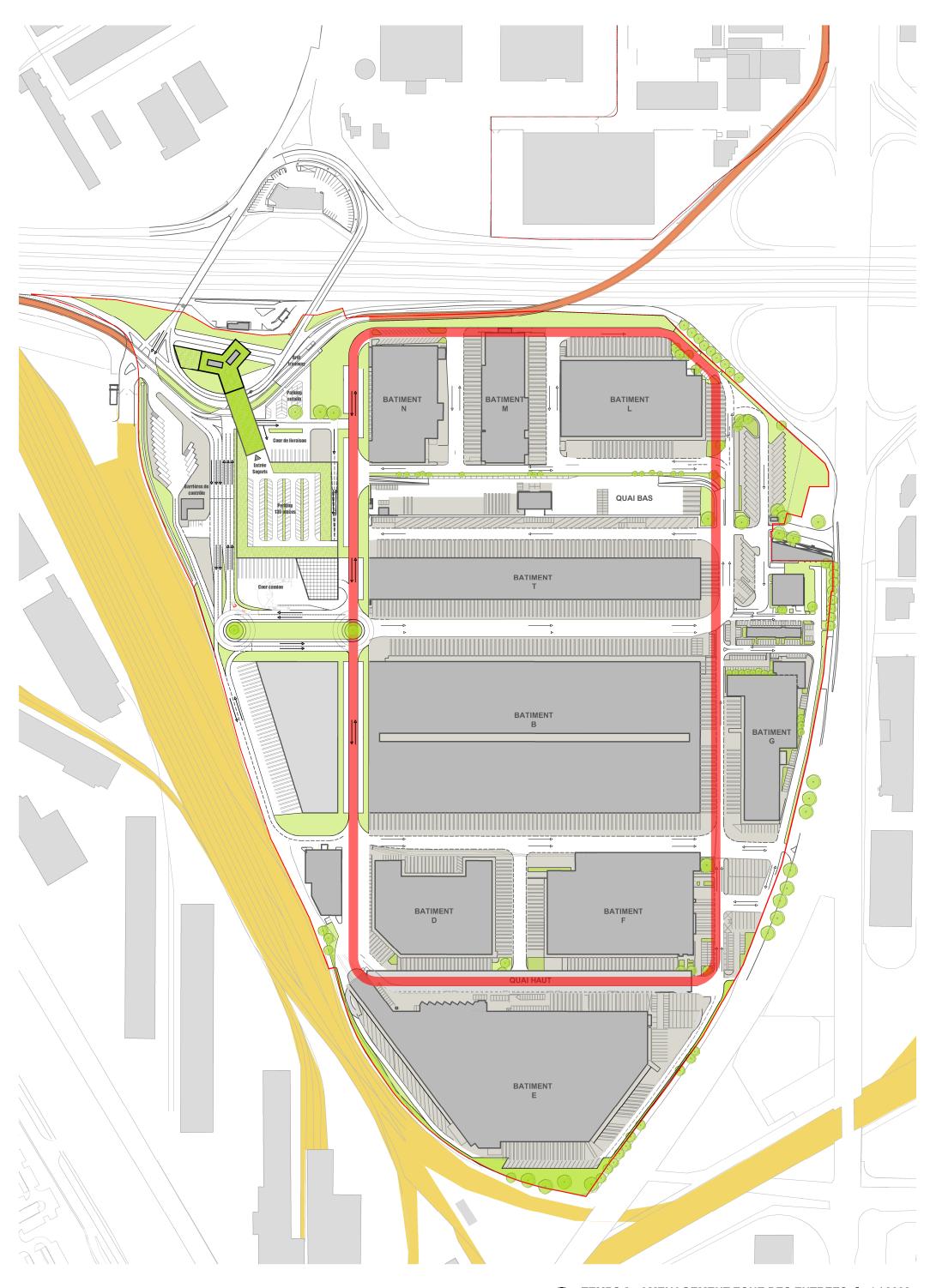
**ETUDE DE FAISABILITE - ZONE DES ENTREES** 

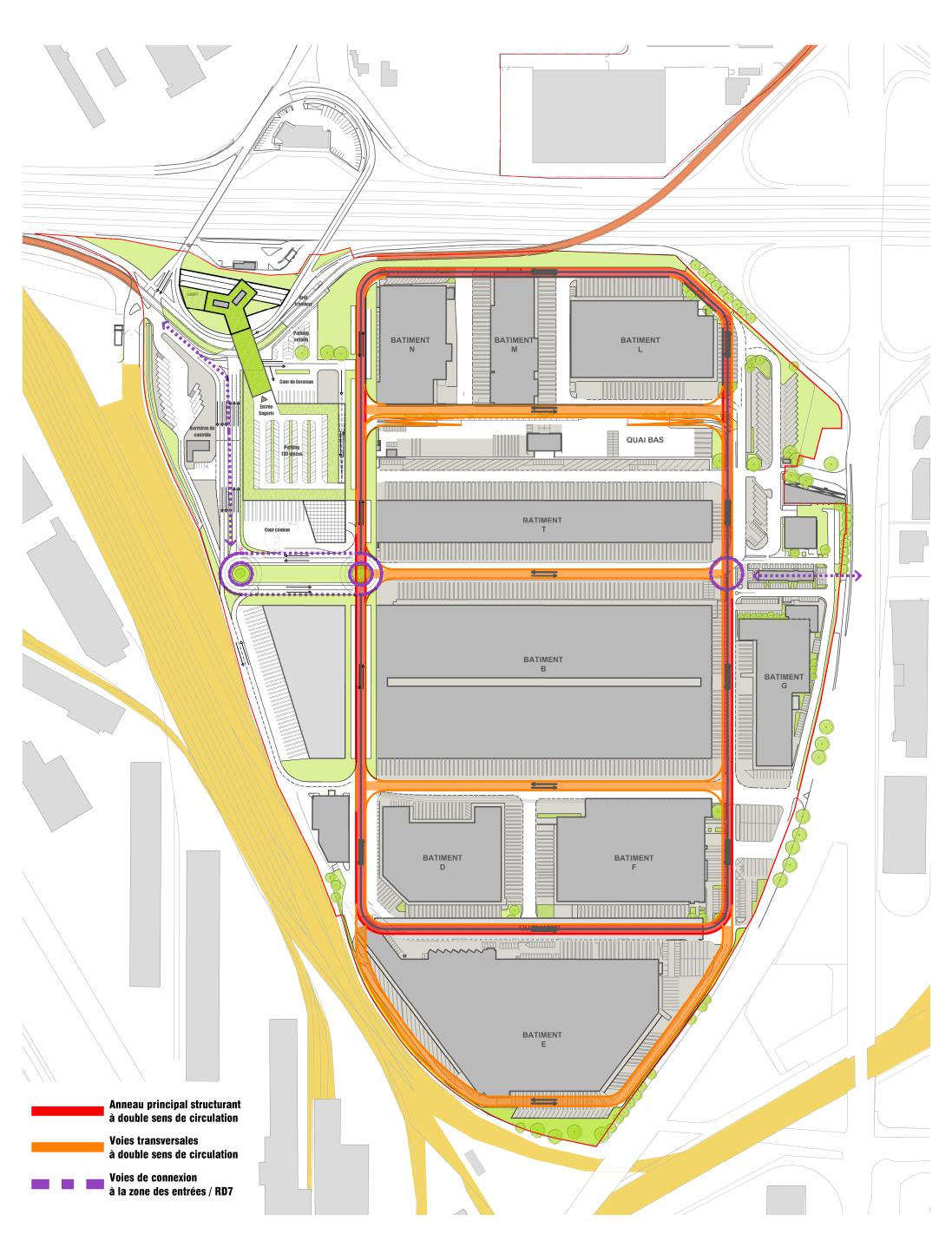


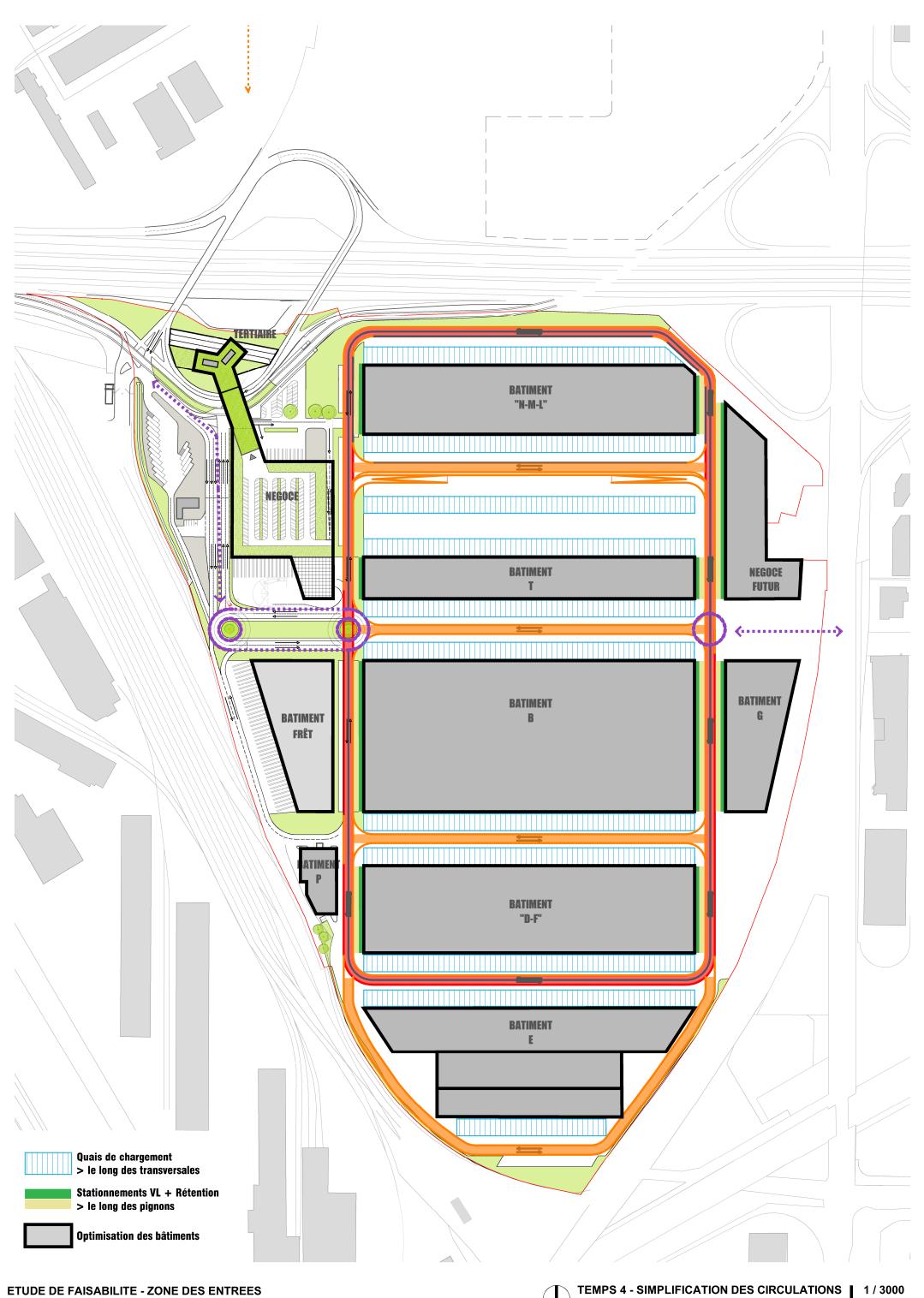




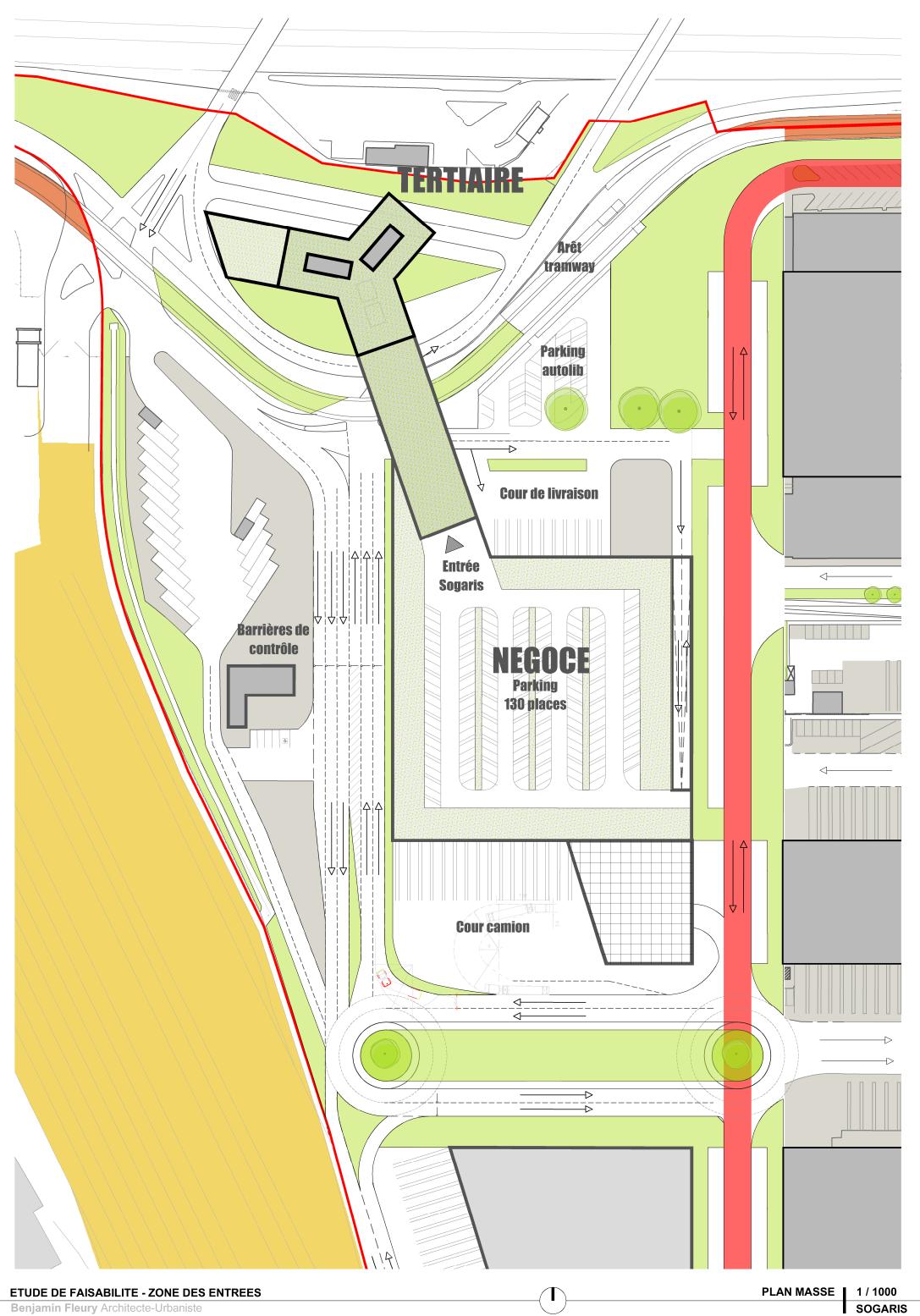


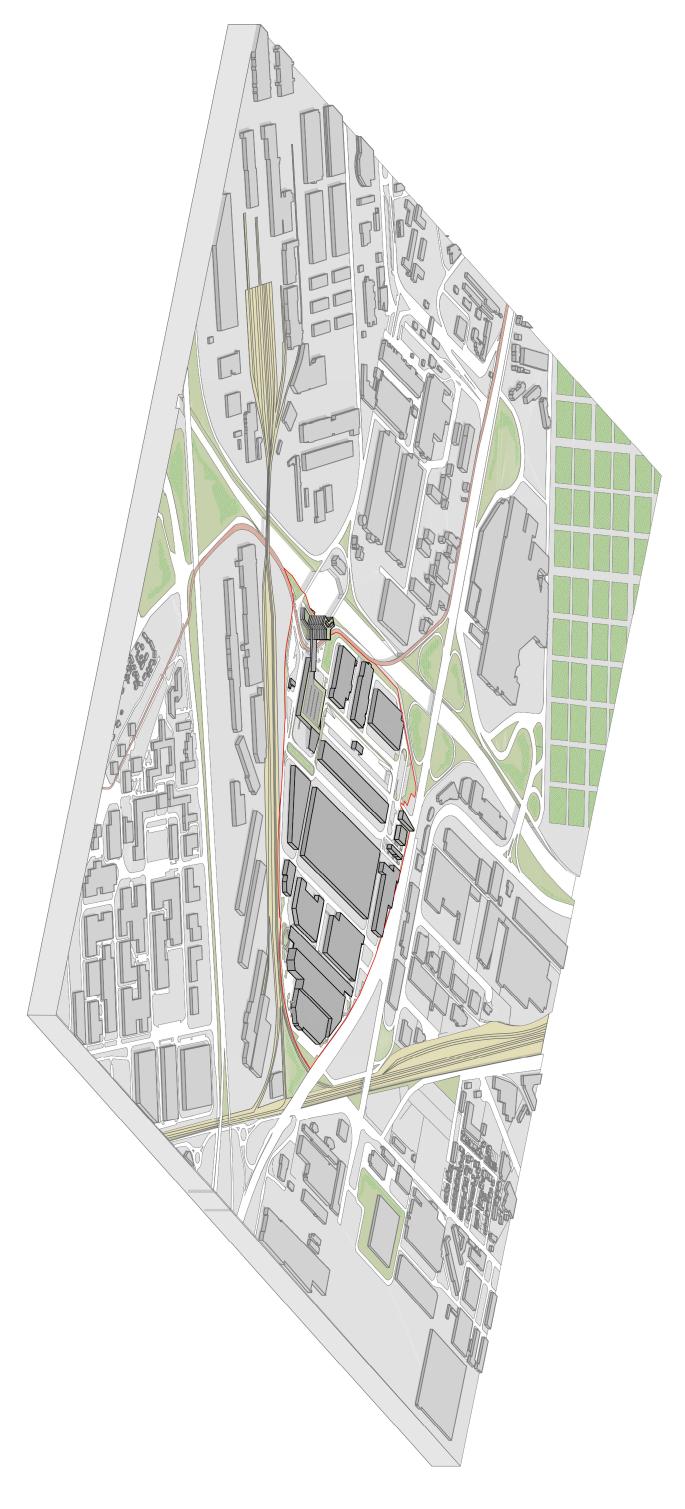


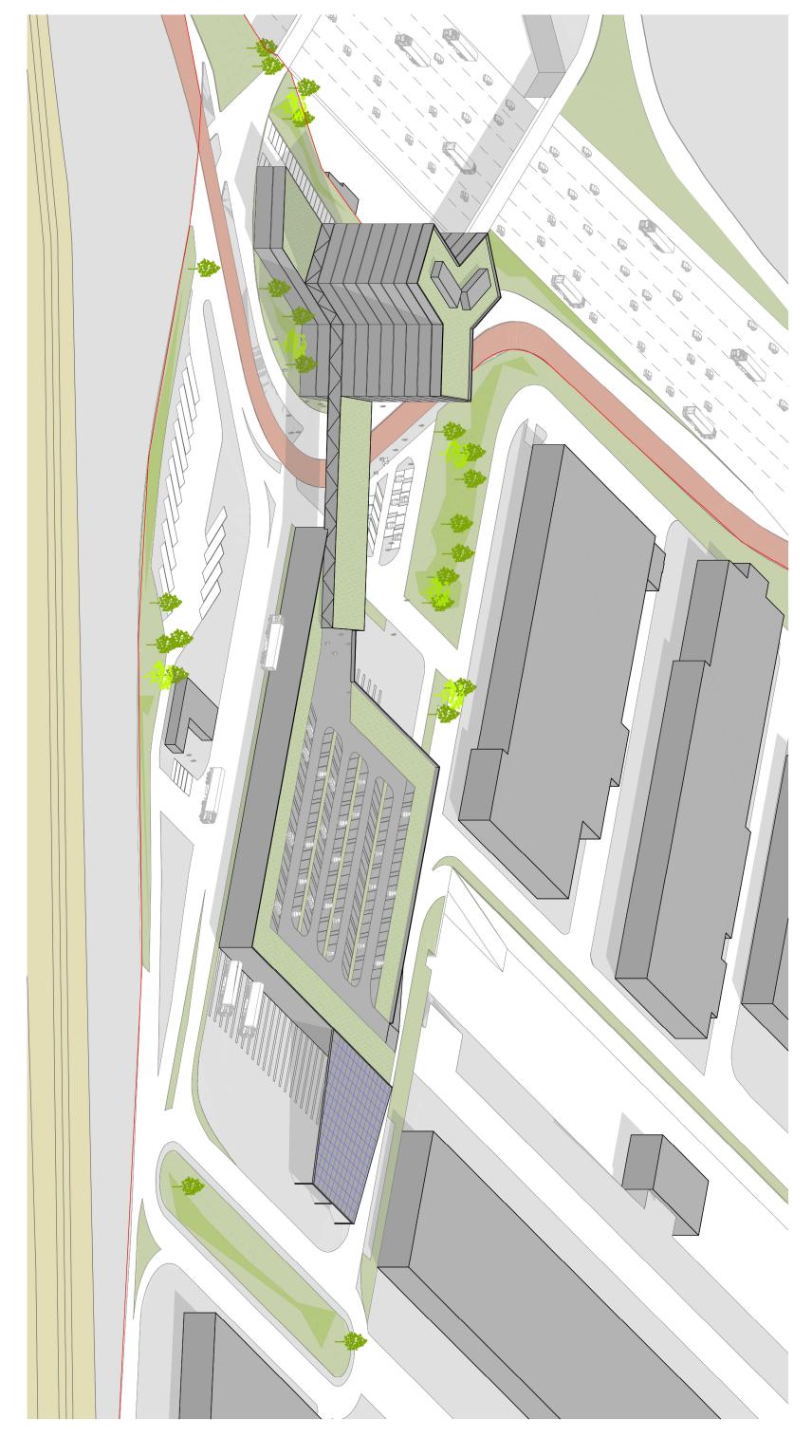


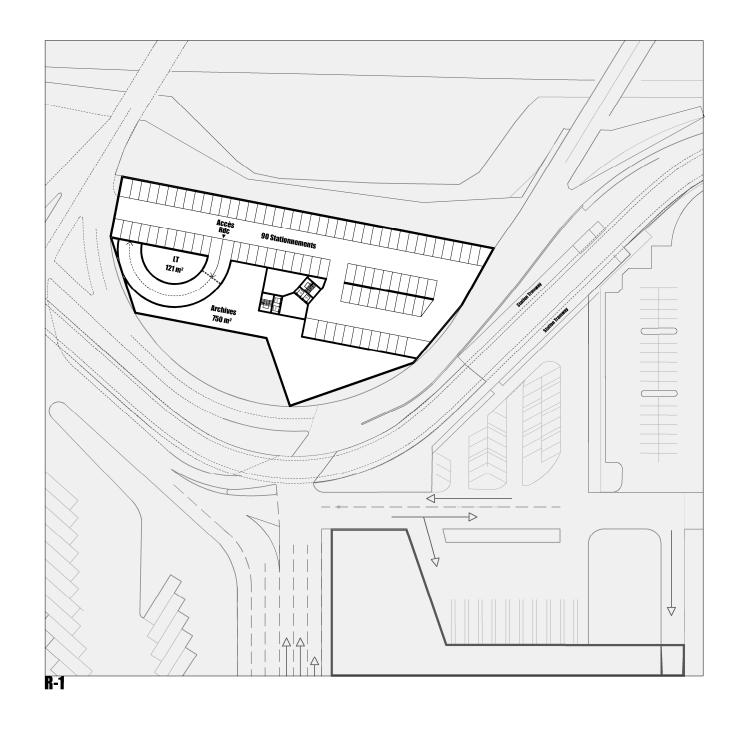


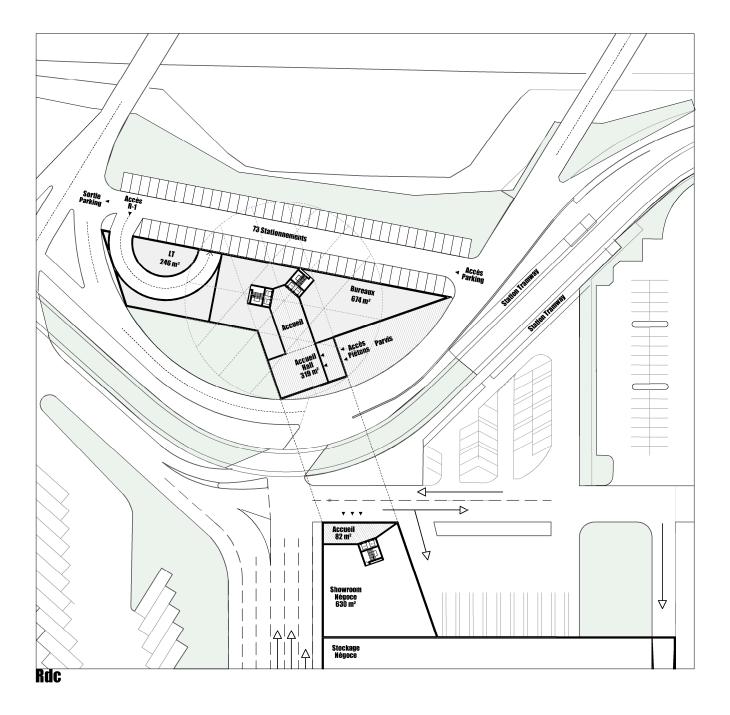


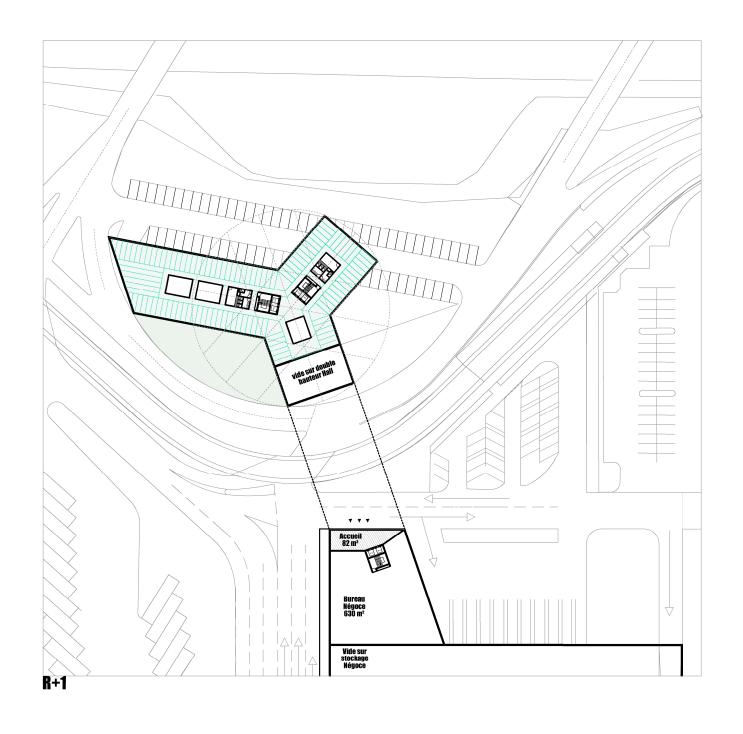


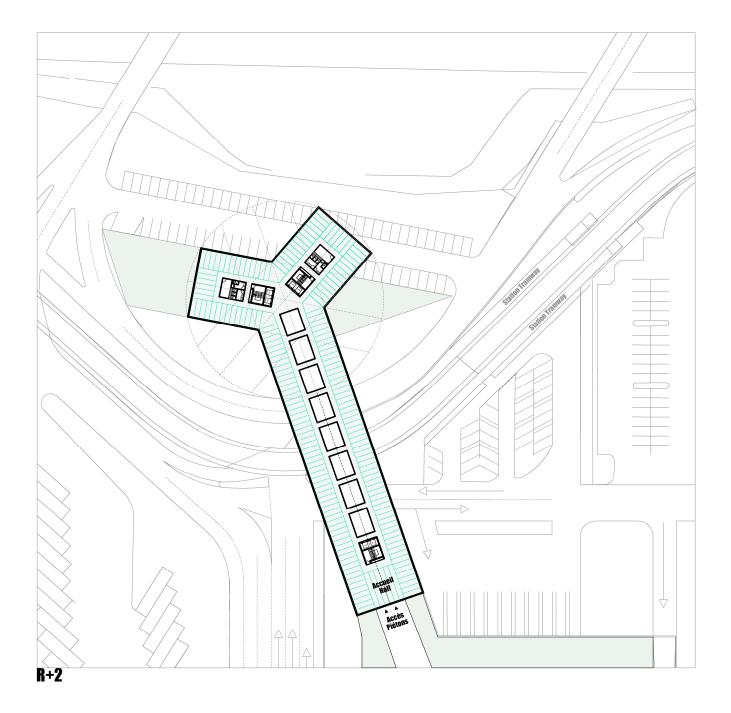




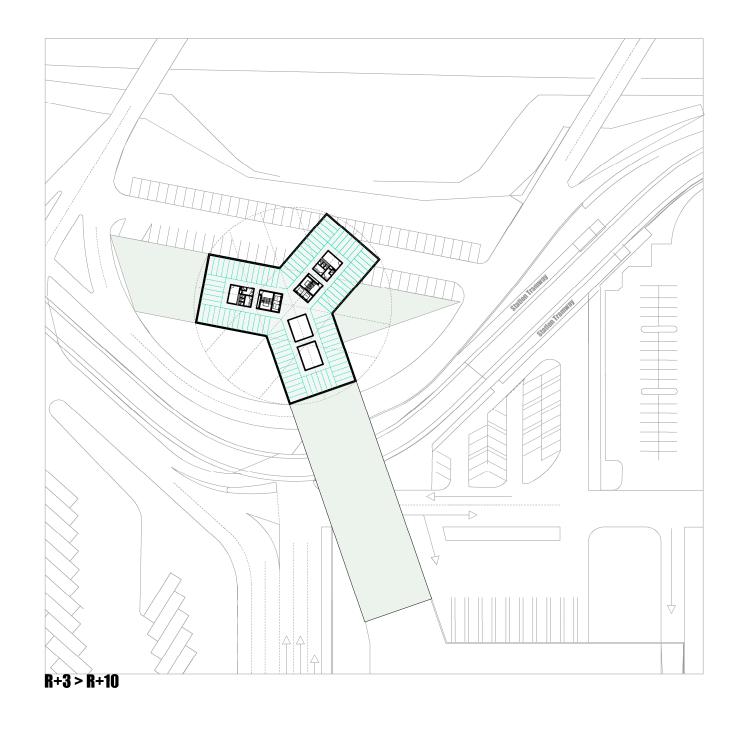


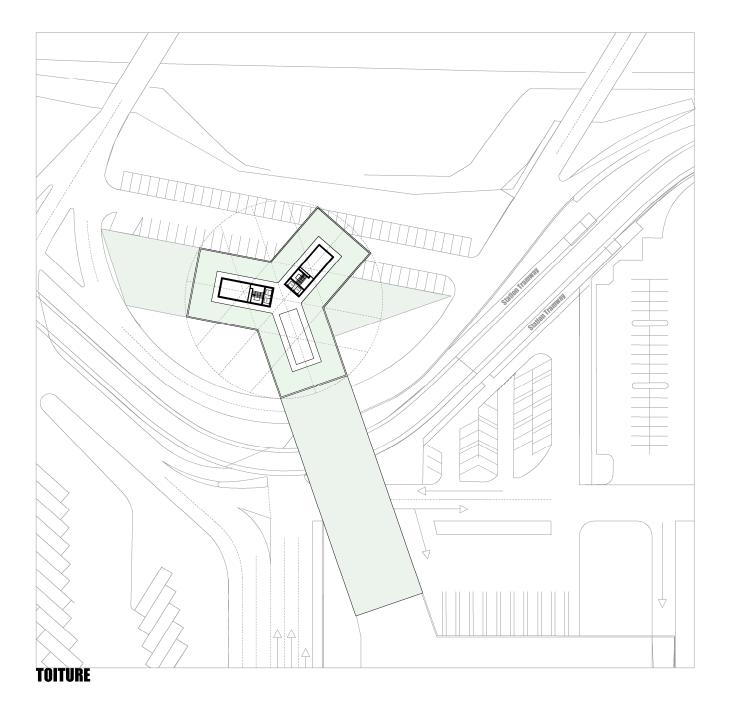






SOGARIS





## SURFACES CREEES

1.1 FRET	SDP	_
RDC	7 500,00	m²

1.2 NEGOCE	SDP	
RDC	10 000,00	m²
D . 1		

1.3 LA TOURELLE	SDP	
RDC	900,00	m²
R+1	1 200,00	m²
R+1	2 000,00	m²
R+2	1 100,00	m²
R+3	1 100,00	m²
R+4	1 100,00	m²
R+5	1 100,00	m²
R+6	1 100,00	m²
R+7	1 100,00	m²
R+8	1 100,00	m²
R+9	1 100,00	m²
R+10	1 100,00	_ m²
	14 000,00	m²

**TOTAL** 31 500,00 M<sup>2</sup>

İDIFFERENTIEL	22 610.00 <b>l</b> i	١

## 2 SURFACES DECONSTRUITES

2.1 BATIMENT ADMINISTRATI	F SDP	_
R-1	590,00	_
RDC	1 700,00	
R+1	1 700,00	
	3 990,00	m²

#### 2.2 BATIMENT A

RDC 3 000,00 m <sup>2</sup>		3,000.00	m²
	RDC	3 000,00	m

#### 2.3 BATIMENT C

	1 900,00	m²
RDC	1 900,00	_ m²

**TOTAL** 8 890,00 M<sup>2</sup>

## 3 STATIONNEMENTS

# 3.1 STATIONNEMENTS EXISTANTS

Parking supprimés	-102
Parking conservés	23
Total:	-79

3.2 STA. A CREER Suivant PLU	(Max. = 1 place / 60m <sup>2</sup> )
Stat. Bat. FRET Max PLU	125
Stat.Bat. NEGOCE Max PLU	167
Stat."TOURELLE" Max PLU	233
Total :	525

# 3.3 STA. Suivant FAISABILITE

Stat."FRET" Faisabilité	0
Stat.Bat. NEGOCE Faisabilité	130
Stat."TOURELLE " Faisabilité	163
Total:	293

TOTAL / ( 3.2 - 4)	214

Soit une place pour 106 m² de Sdp

## 4 ESPACE VERT

#### 4.1 ESPACE VERT pleine terre à la parcelle

Surface d'E.V. existant	22 826,00	m²
Surface d'E.V. supprimée	- 6 250,00	m²
Surface d'E.V. conservée + créée	17 500,00	m²
Total:	34 076,00	m²

# 4.2 ESPACE VERT CREES

## **4.2.1 FRET**

A 2 2 NFGOCF		
Total :	3 750,00	m²
Coef 1/3 (de +15cm à + 60 cm)	7 300,00	_'''
Coef 1/2 (+ 60 cm)	7 500,00	m²

#### I.2.2 NEGOCE

Coef 1/2 (+ 60 cm)	3 400,00	m²
Coef 1/3 (de +15cm à + 60 cm)		
Total:	1 700,00	m²

# **4.2.3 TOURELLE**

Coef 1/2 (+ 60 cm)	1 750,00	m²
Coef 1/3 (de +15cm à + 60 cm)	740,00	
Total :	 1 121,67	m²

TOTAL / (3.2 - 4) 40 648 m

