

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



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

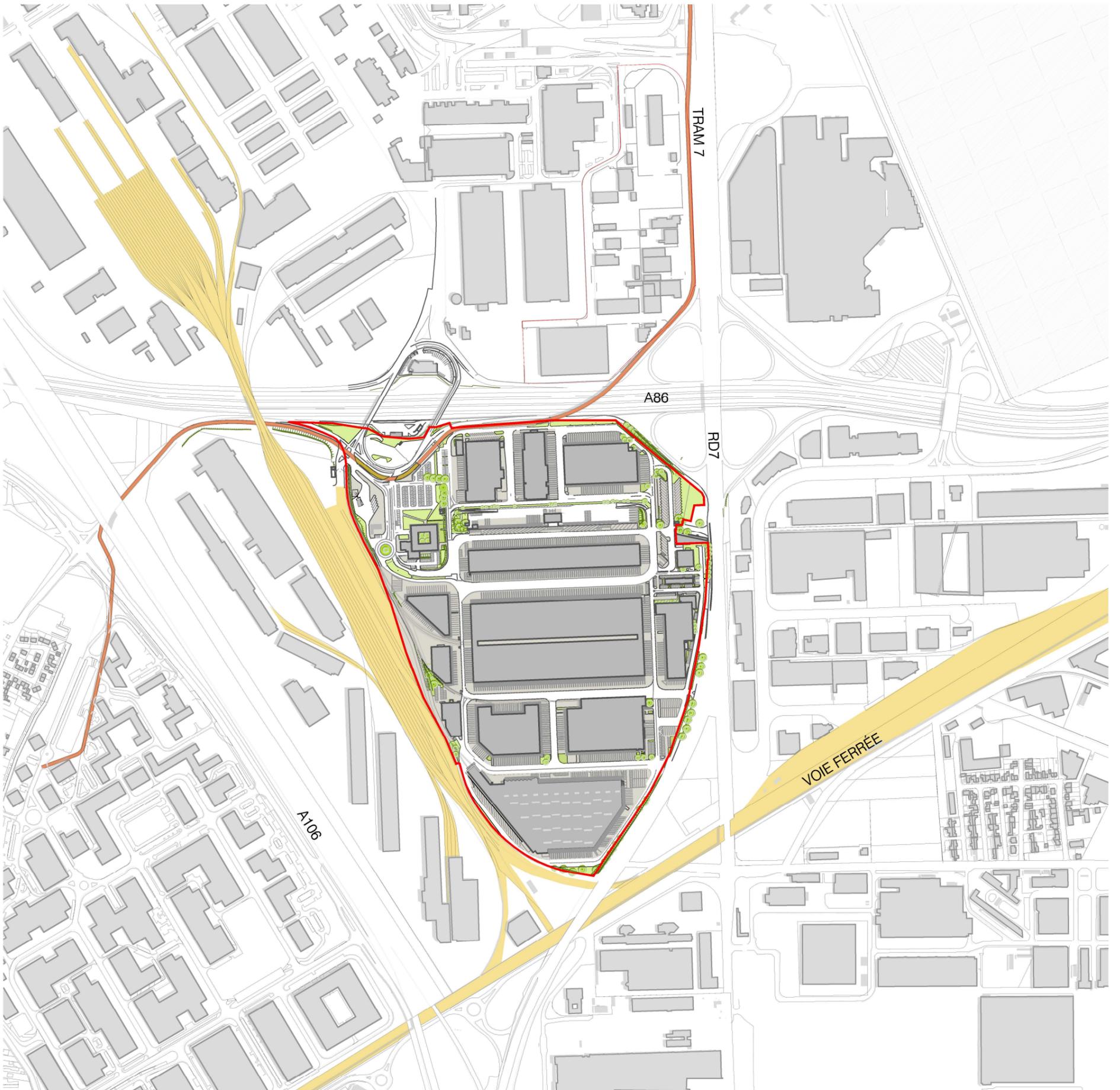
Vue aérienne existant - 1/1000
Aménagement de la zone des entrées - PM - 1/1000

A l'échelle de l'Étoile

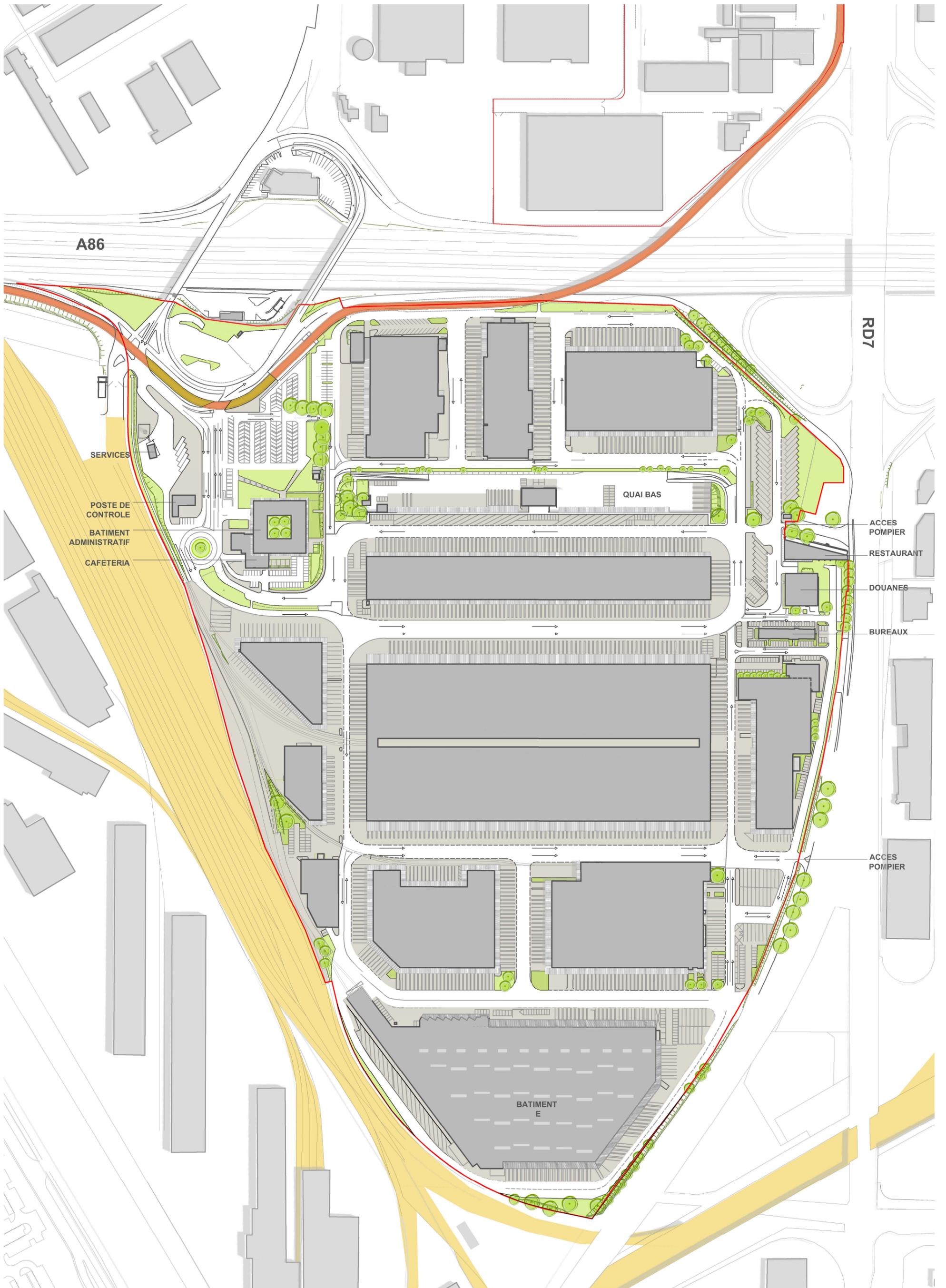
Sous-sol - 1/1000
Rez-de-chaussée - 1/1000
R+1 - 1/1000
R+2 - Sogaris - 1/1000
R+3 à R+10 - 1/1000
Toiture - 1/1000
Principes et coupe - 1/1000

Récapitulatif des Surfaces

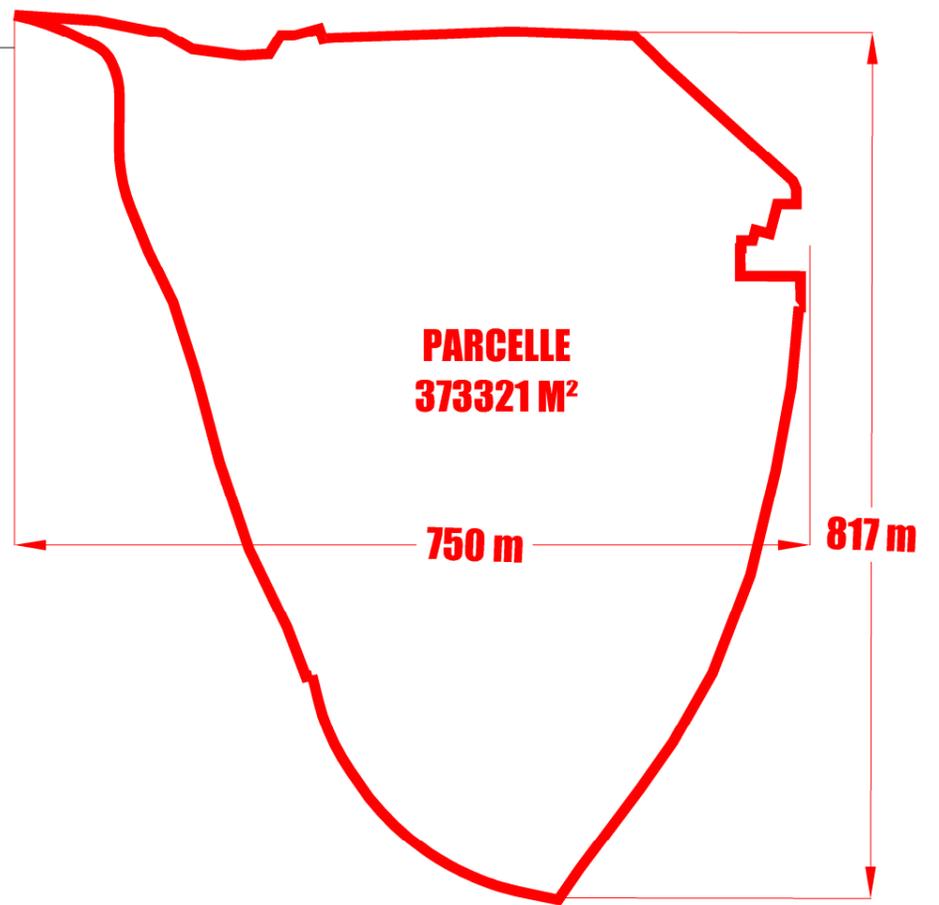
1. DIAGNOSTIC







01 SUPERFICIE PARCELLE

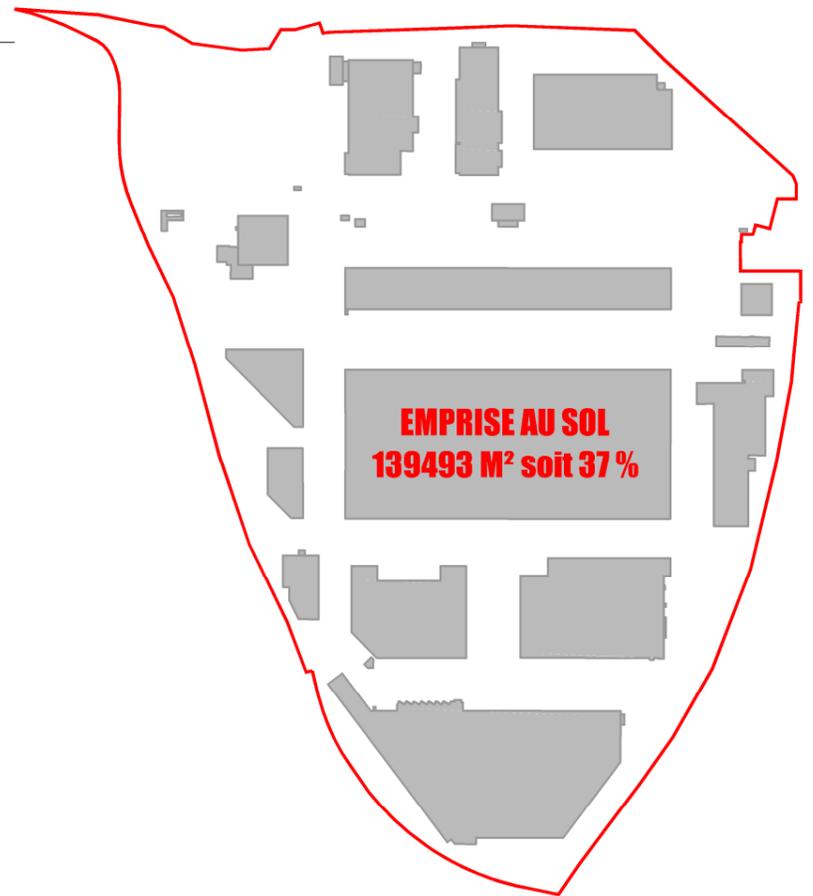


02 EMPRISE AU SOL SELON LE PLU

Art-9

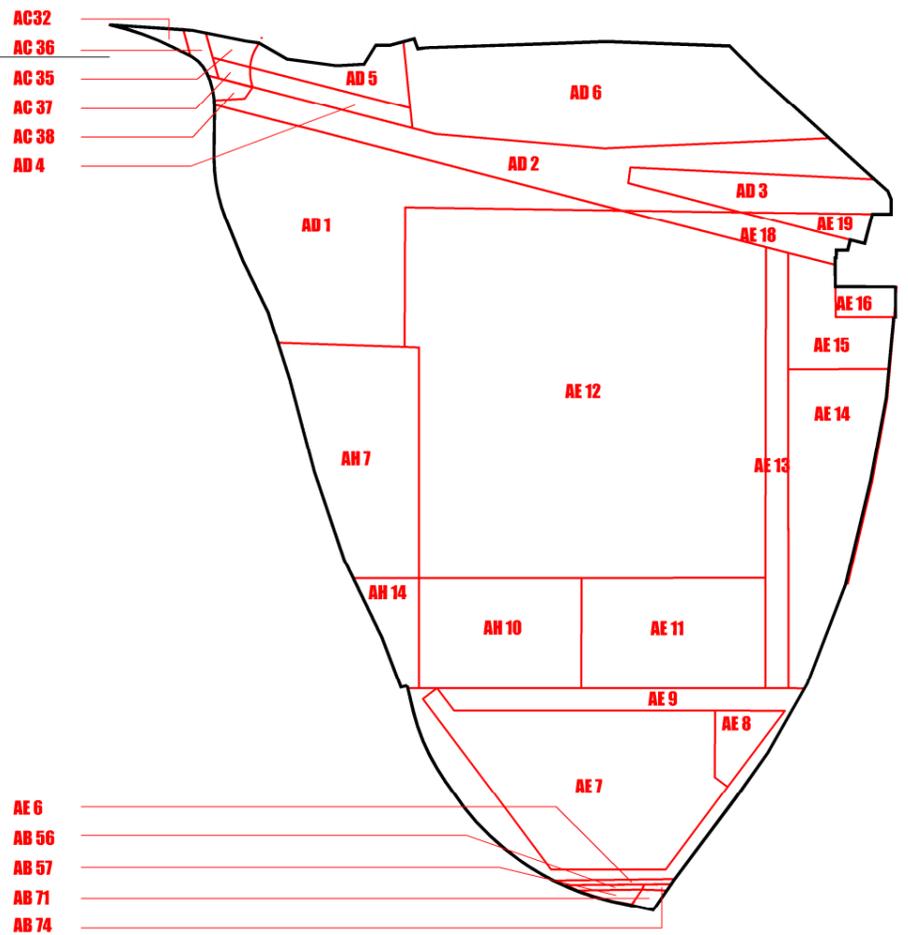
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 60 % MAXIMUM (selon PLU)



03 LIMITES PARCELLAIRES

AD6 32233 m2	AE14 19081 m2
AD5 4338 m2	AE13 8816 m2
AD4 2759 m2	AH14 19081 m2
AC38 593 m2	AH10 15901 m2
AC37 599 m2	AH11 18037 m2
AC36 722 m2	AE9 15414 m2
AC35 940 m2	AE7 30652 m2
AC32 659 m2	AE8 2754 m2
AD3 7532 m2	AE6 507 m2
AD2 19899 m2	AB57 467 m2
AD1 37113 m2	AB71 180 m2
AH7 21823 m2	AB74 135 m2
AE12 112989 m2	AB56 338 m2
AE18 4072 m2	
AE19 1739 m2	
AE16 1586 m2	
AE15 7264 m2	



04_RETENTION EAUX PLUVIALES

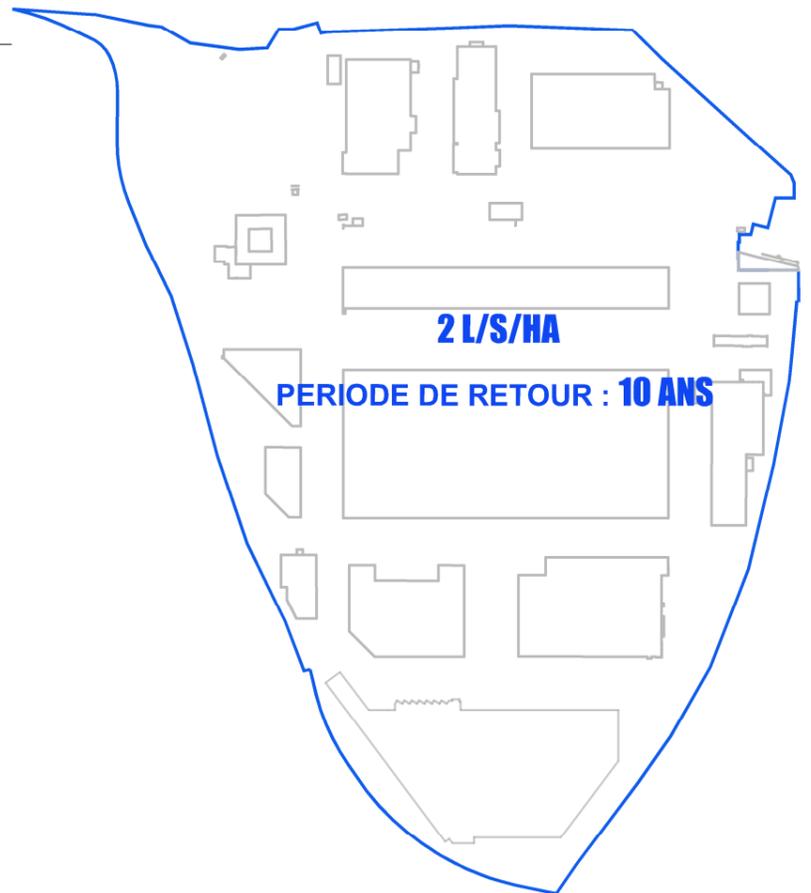
SURFACE PARCELLE: 373 321 m ²	100 %
SURFACES IMPERMEABILISEES :	
Surface toiture existante: 138 662 m ²	37 %
Surface voiries : 211 914 m ²	57 %
SURFACES NON-IMPERMEABILISEES :	
Surface espaces verts et pleine terre : 22 745 m ²	6 %

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

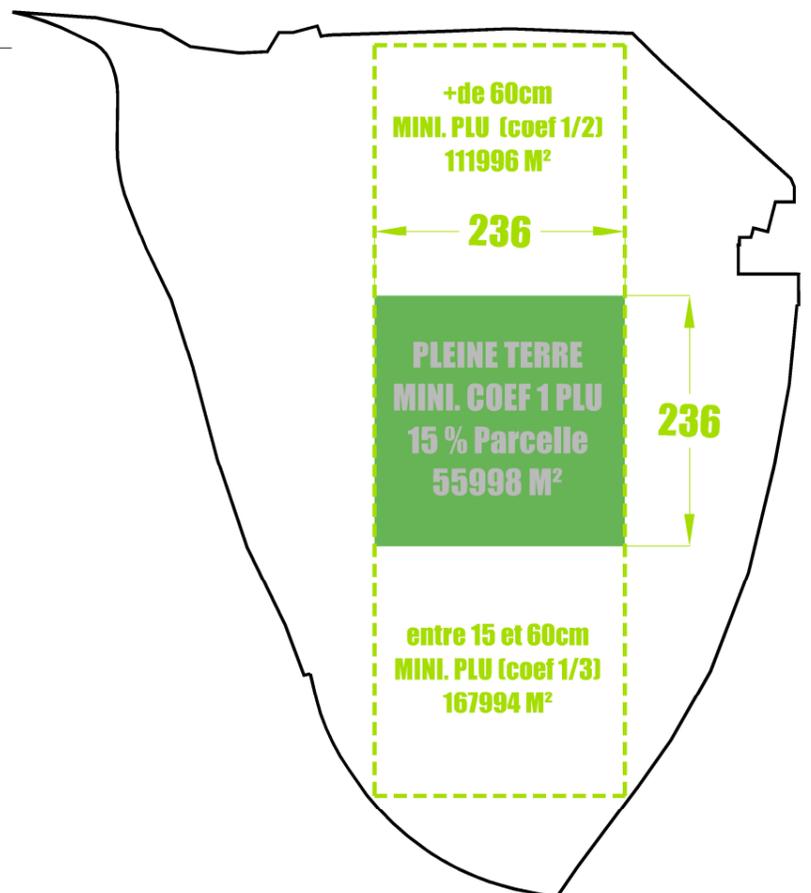
Art-13

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**, stationnement 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**.

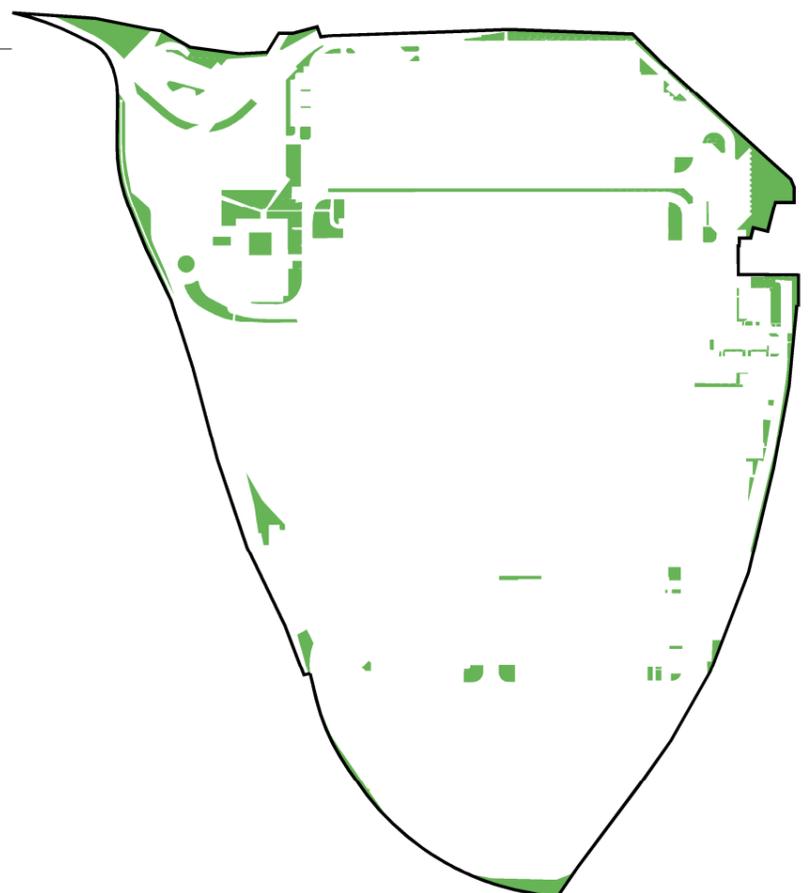


06_VEGETATION EXISTANTE

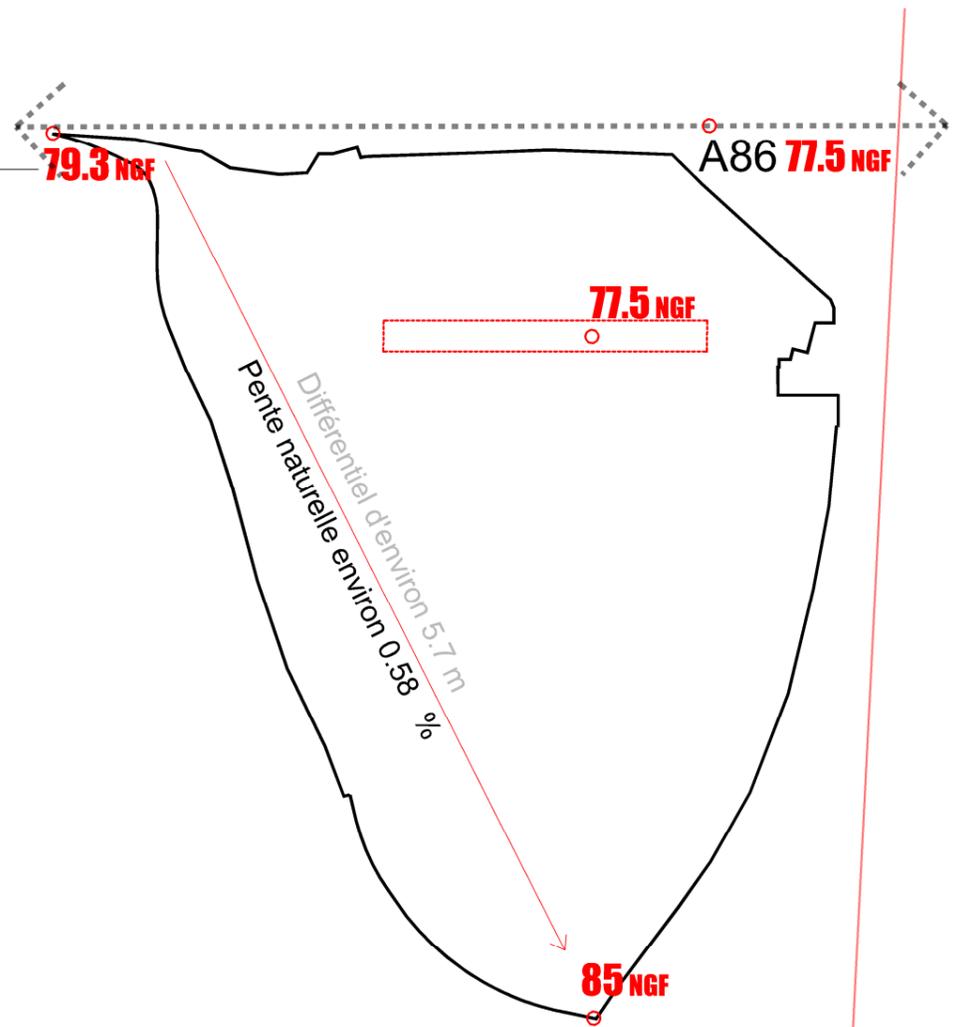
VEGETATION EXISTANTE

ENVIRON 22745 m²

Emprise : **6 %** de la surface de la parcelle



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

Art-7 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.

Art-10 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.



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.



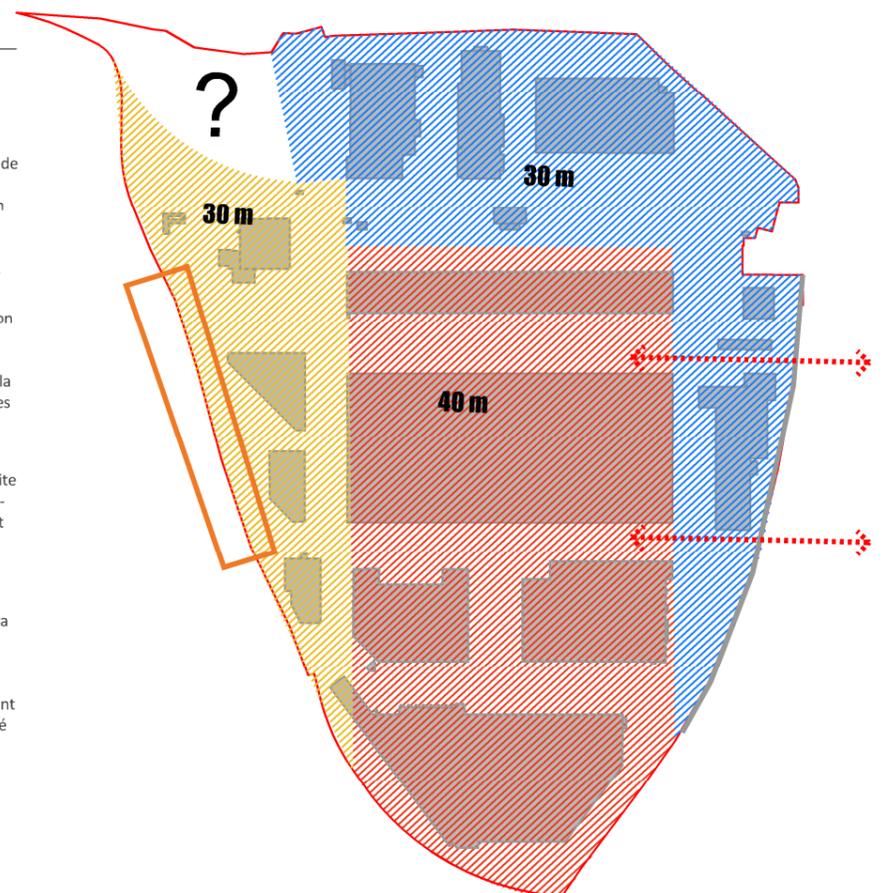
La façade sur la RD7, en accord avec le projet de recomposition de cet axe en boulevard urbain, devra être particulièrement soignée. Elle accueillera en priorité des fonctions plus urbaines comme du bureau, des résidences services ou du commerce à condition qu'il soit inclus dans un volume comportant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

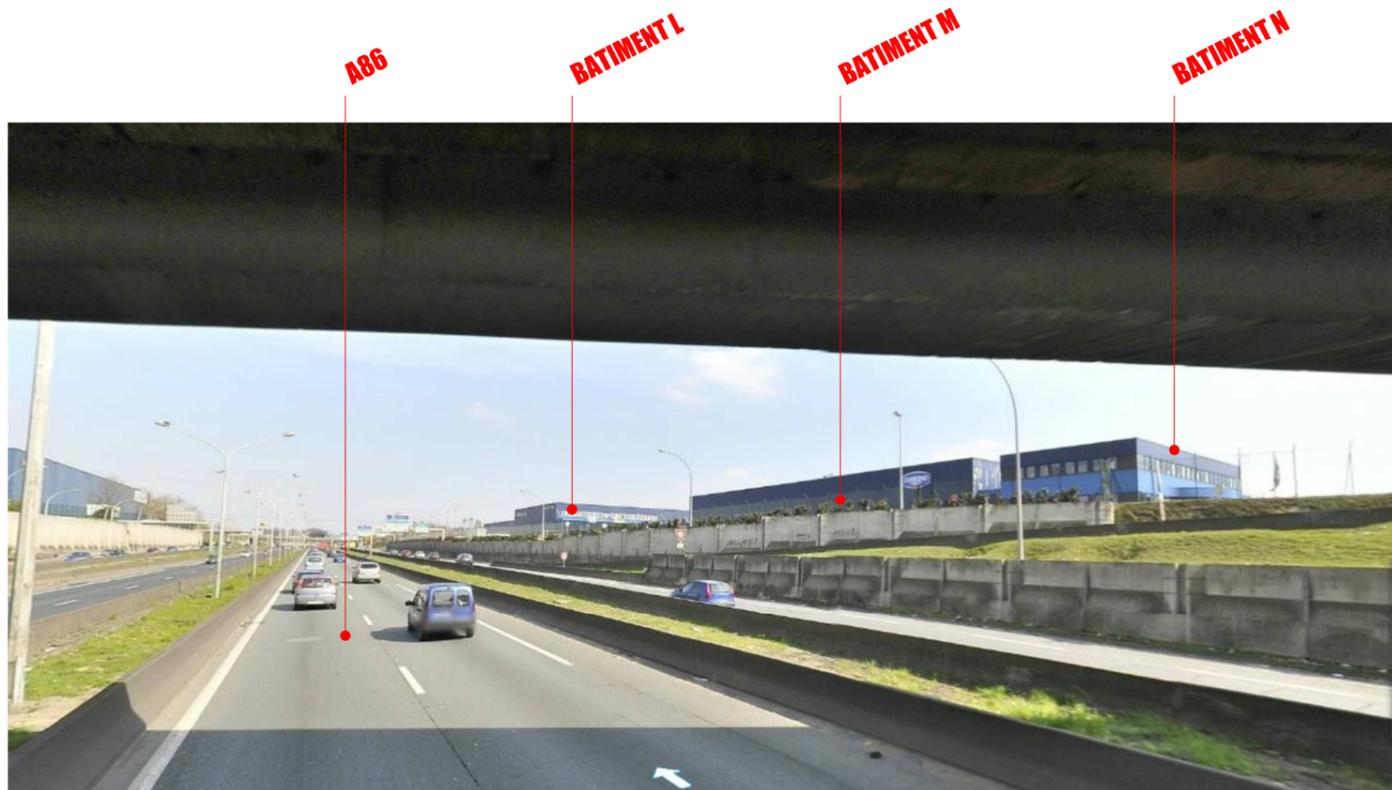
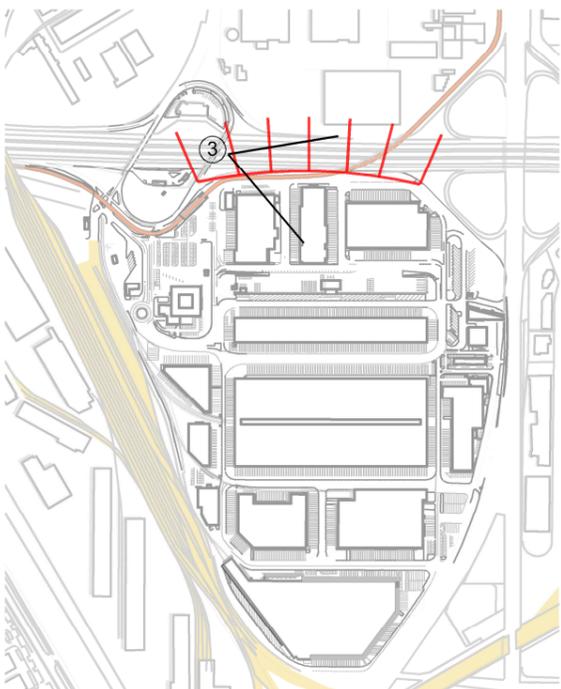
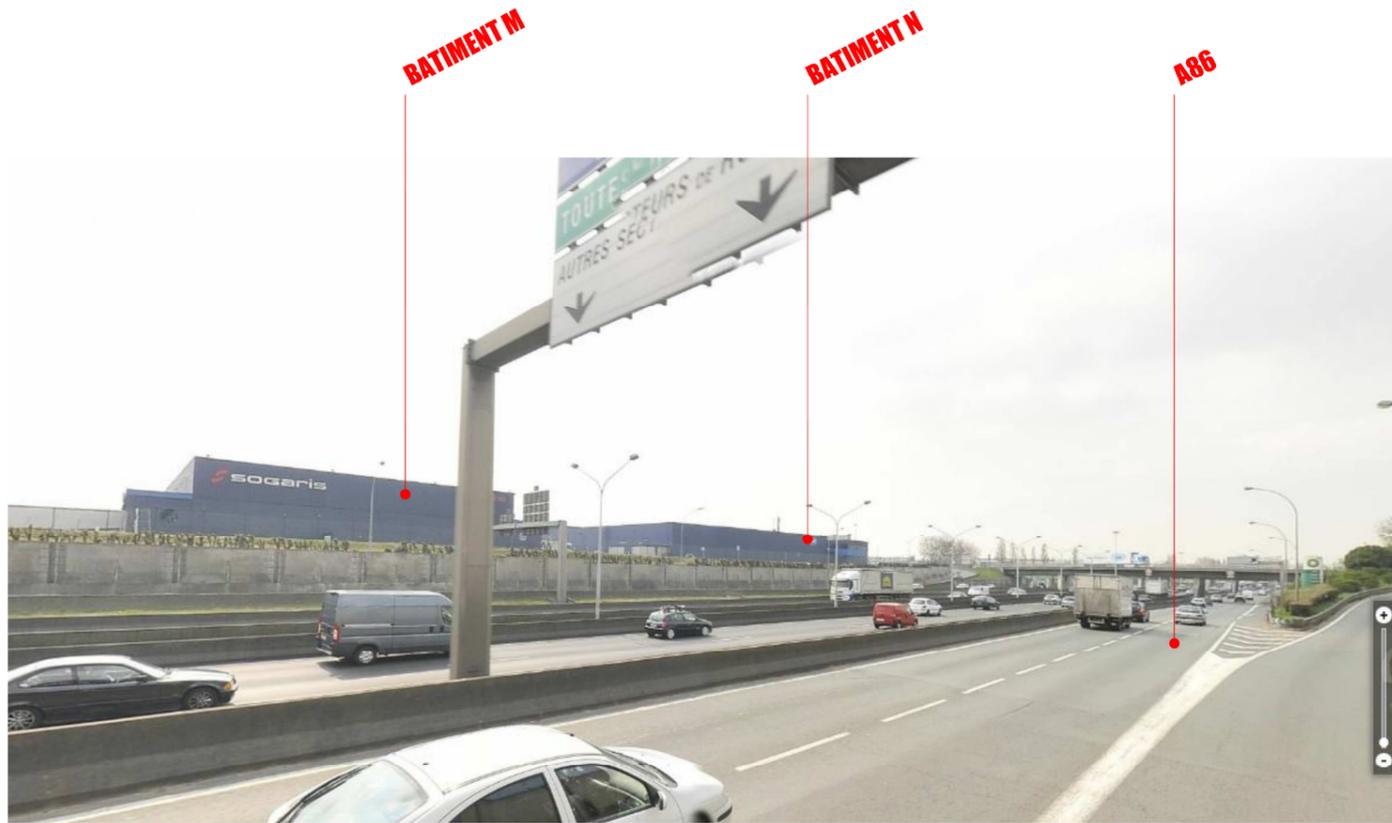
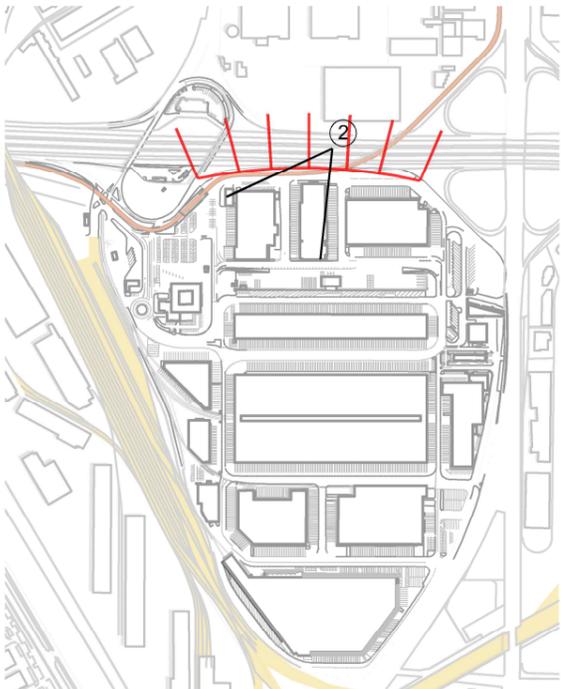
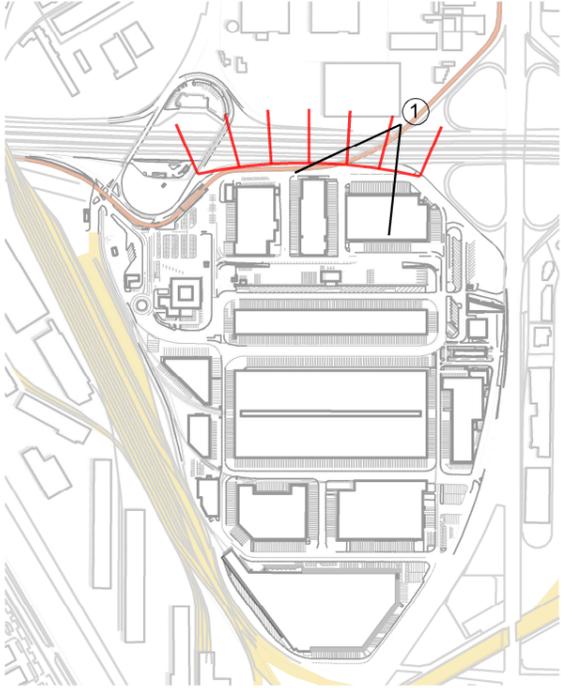


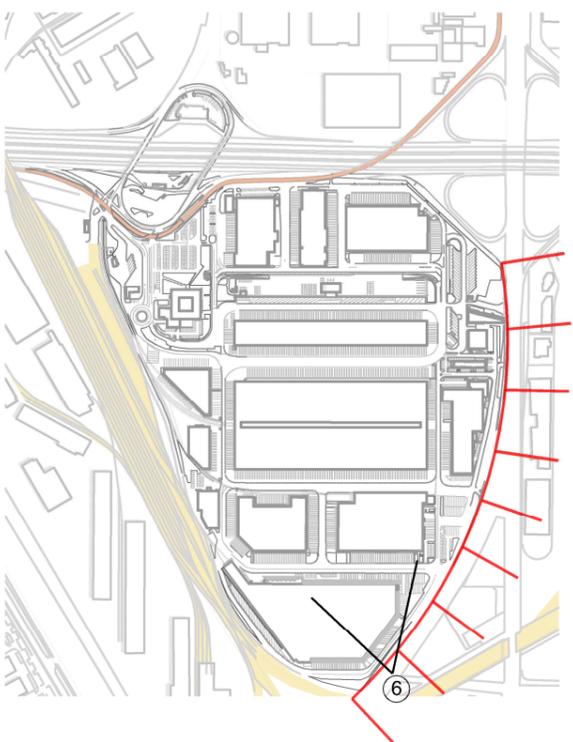
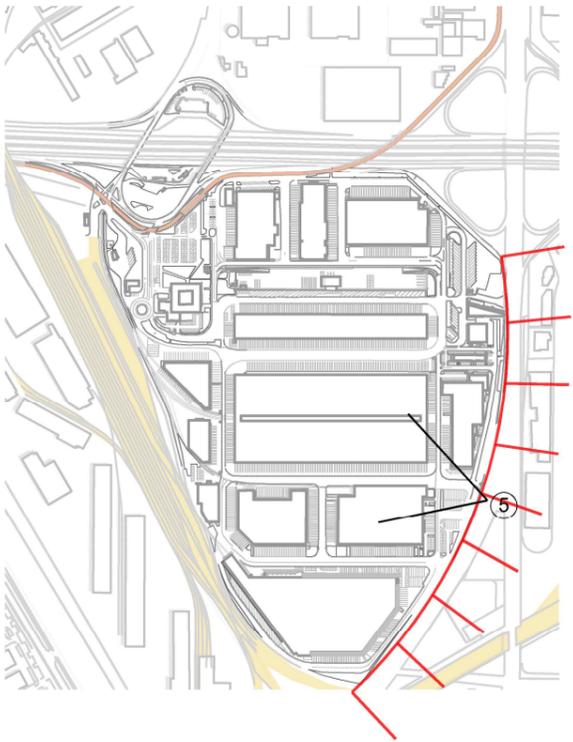
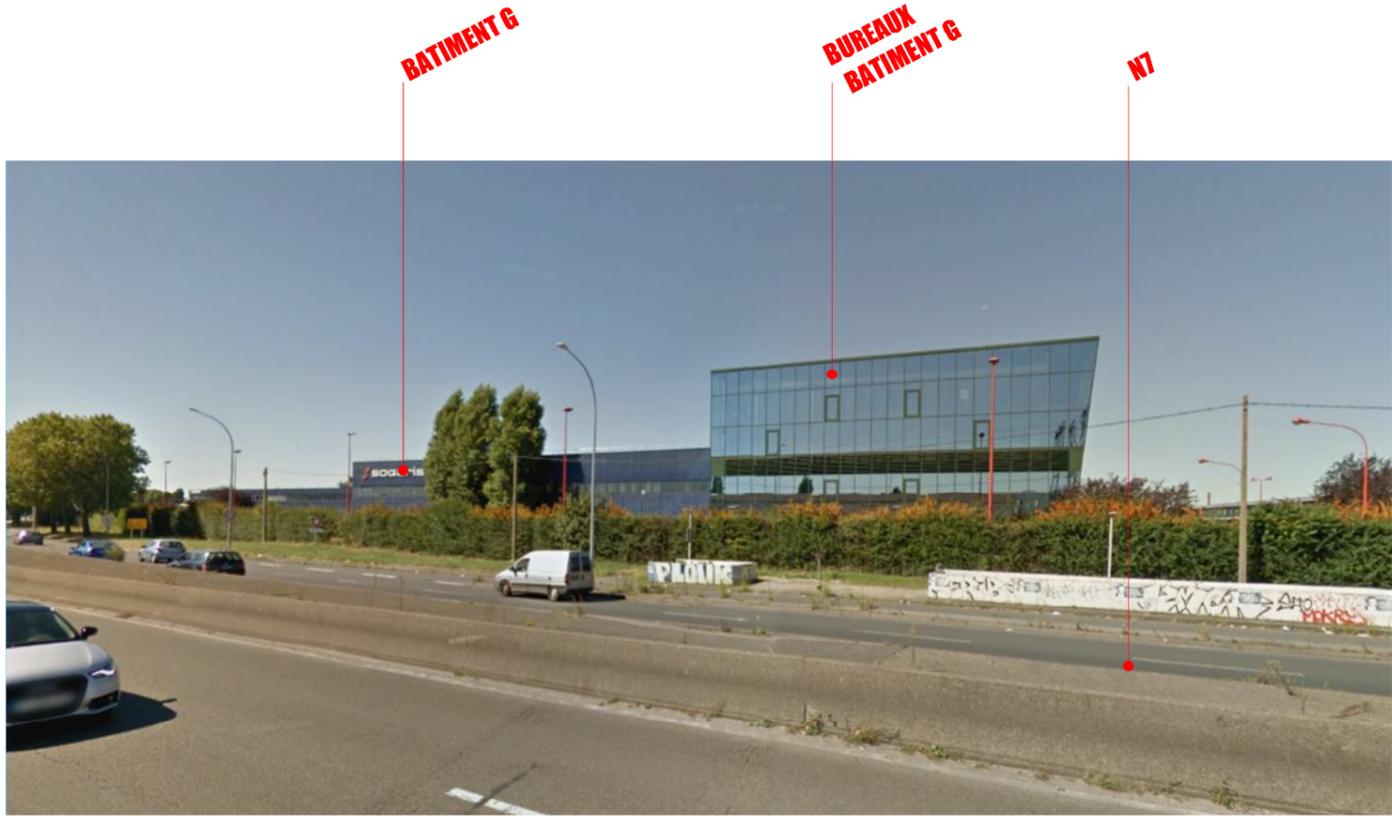
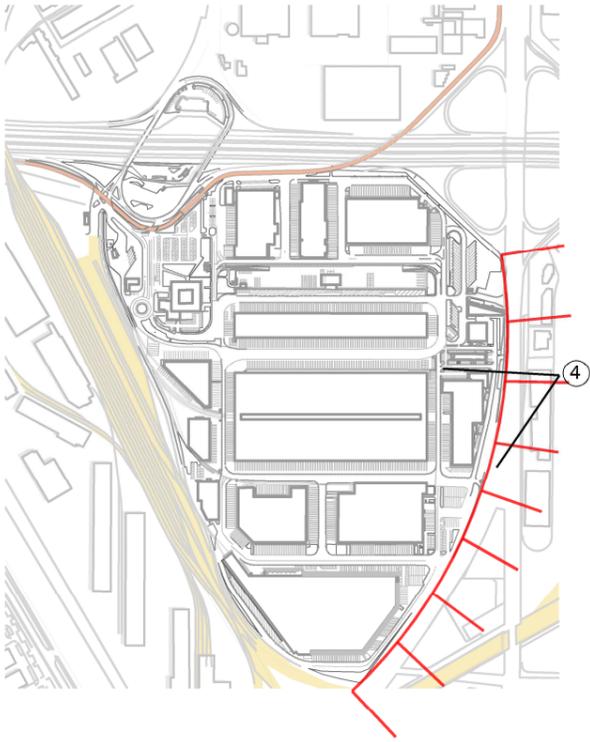
Création de nouveaux accès afin de favoriser la perméabilité du site depuis la RD7 et l'A106.



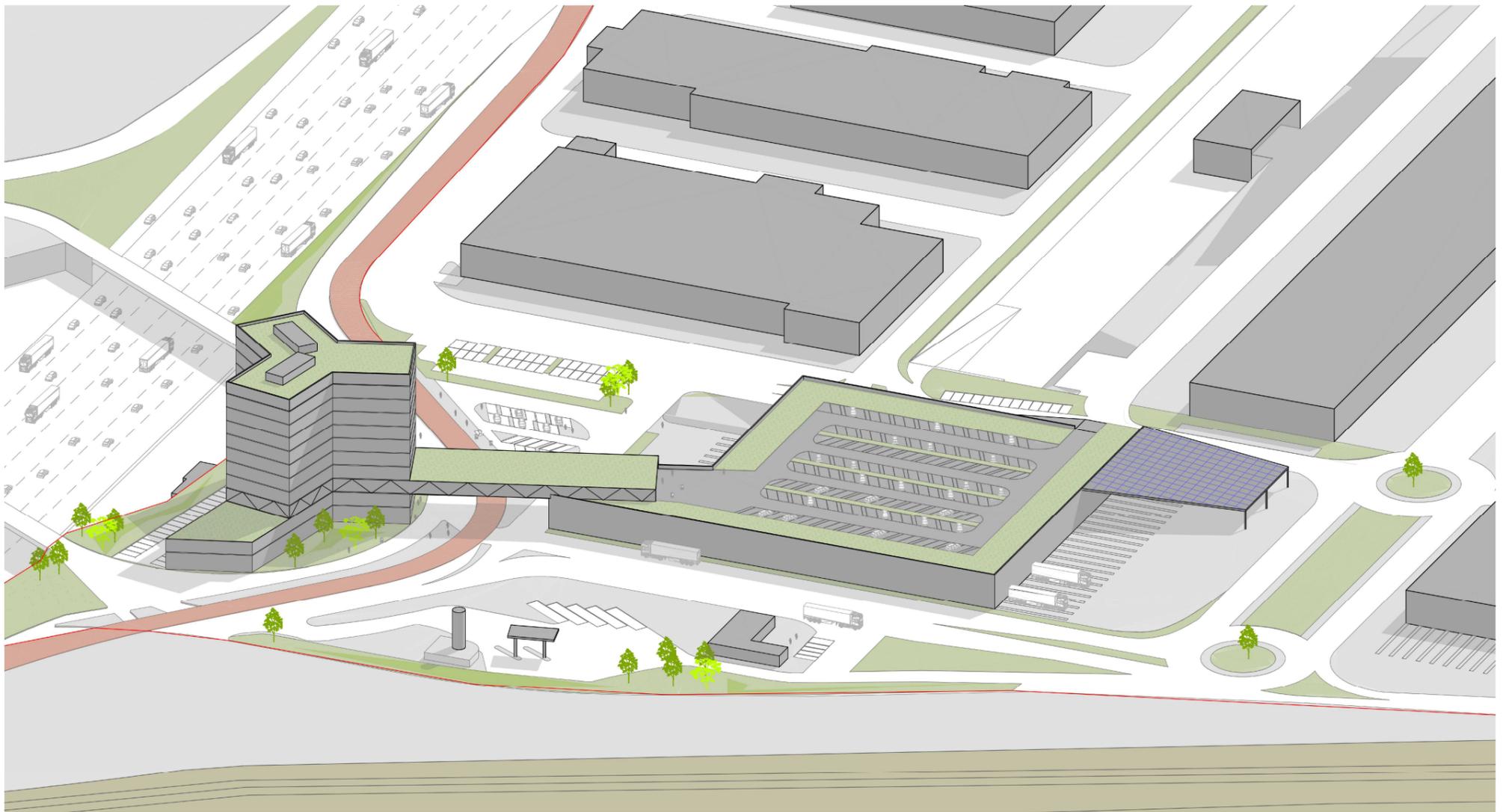
Zone d'intermodalité dédiée aux transports ferroviaires de marchandises, des trains et des tramways.







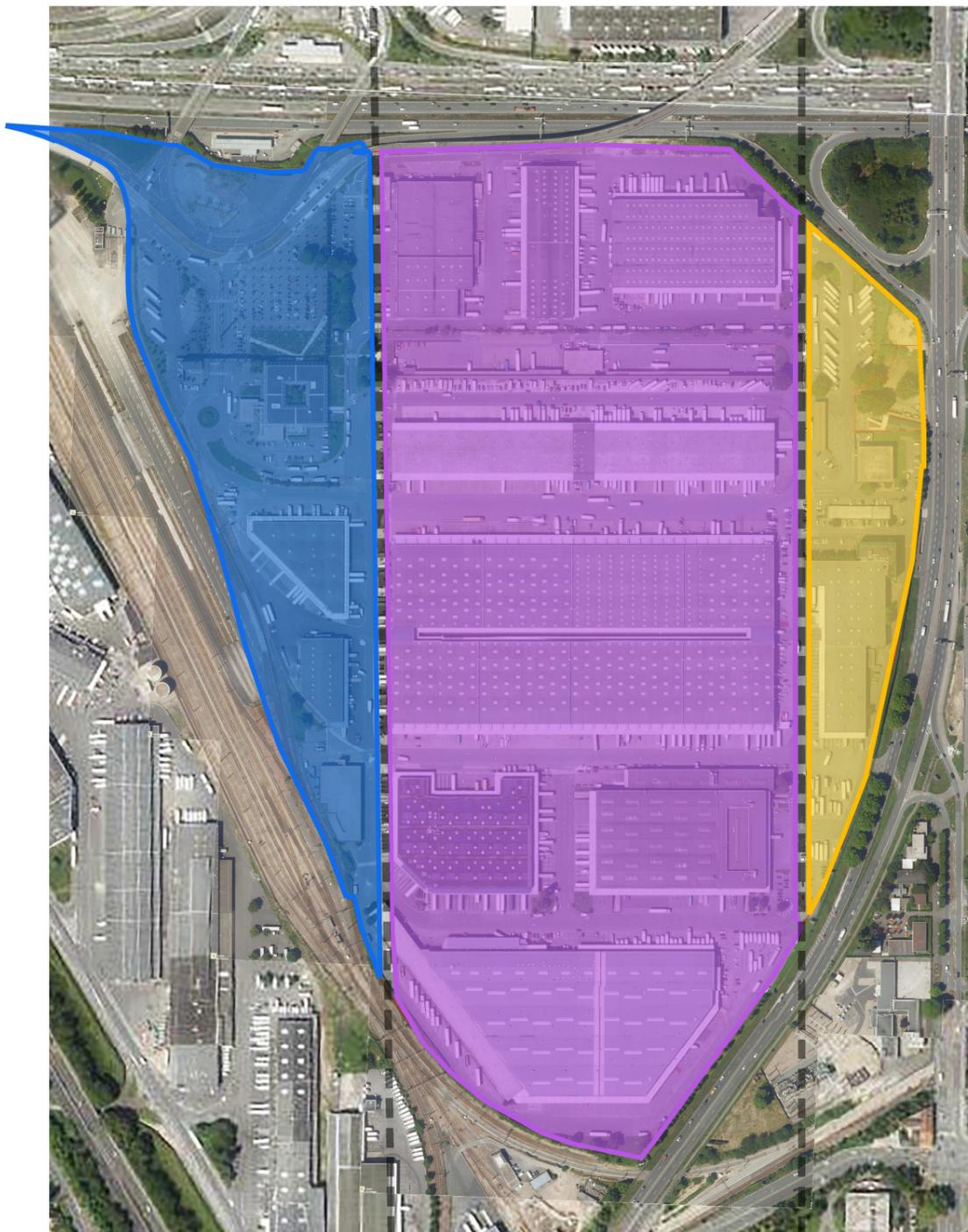
2. ZONE DES ENTREES



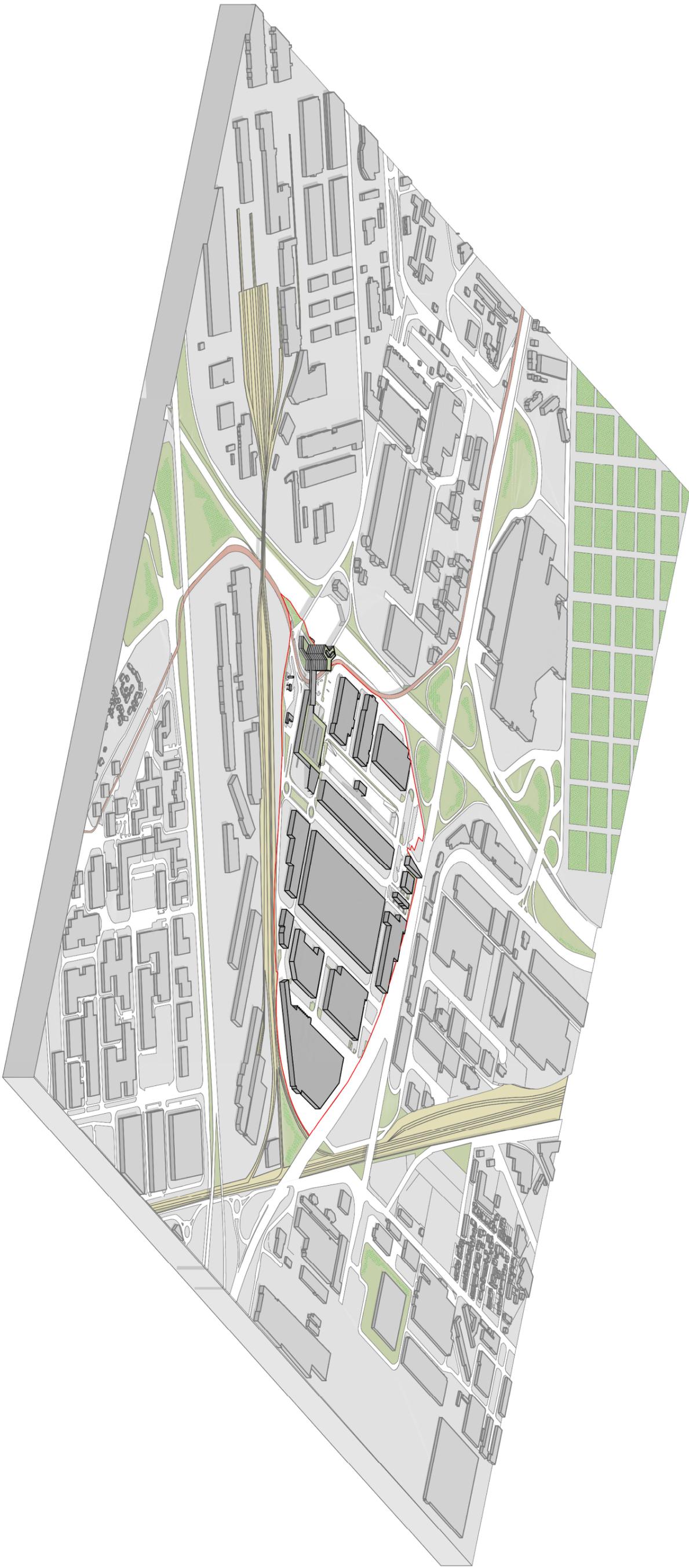
TEMPS 01
Zone
des entrées

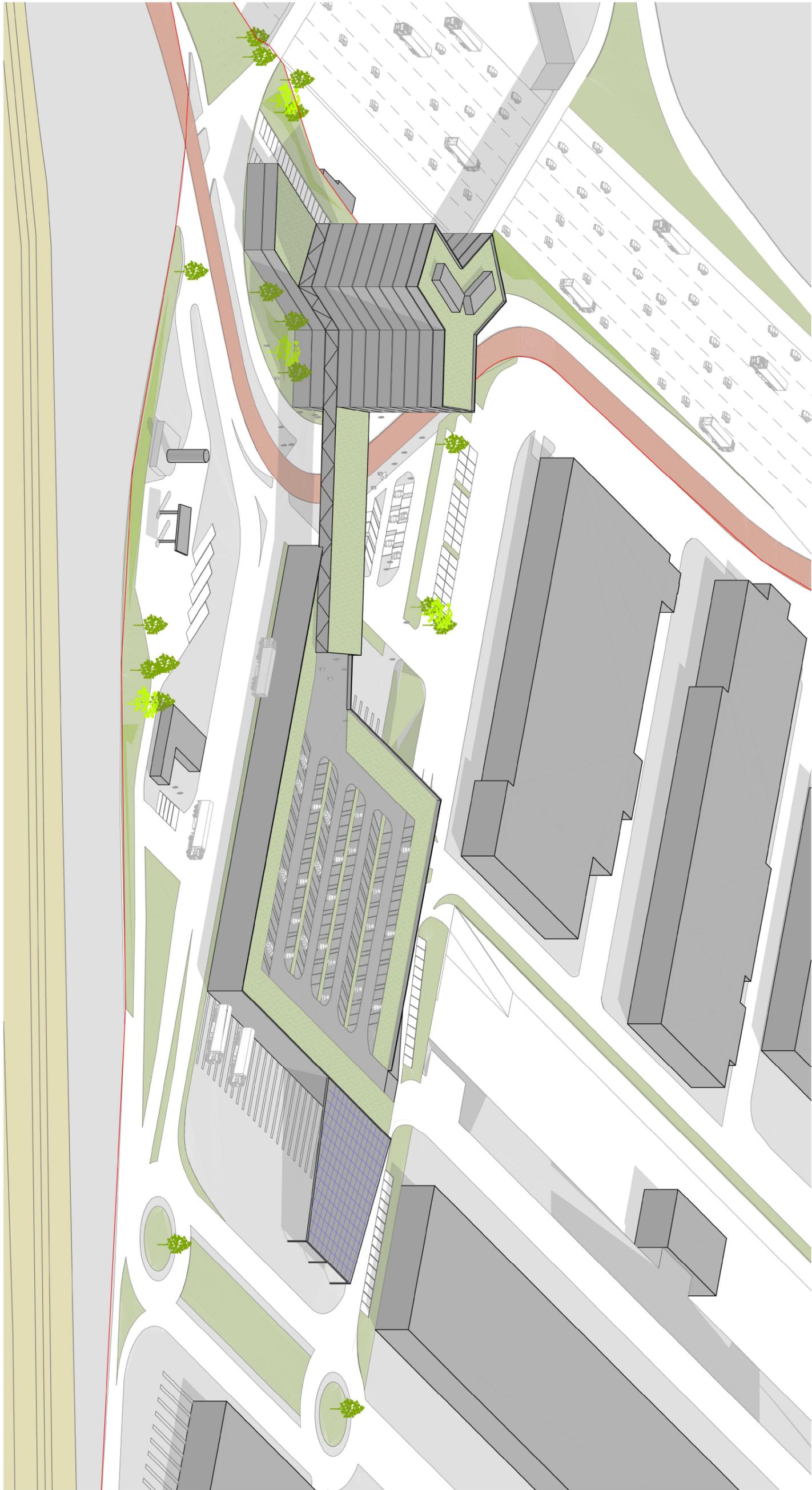
TEMPS 02
Zone
logistique

TEMPS RN7
Zone
des vitrines



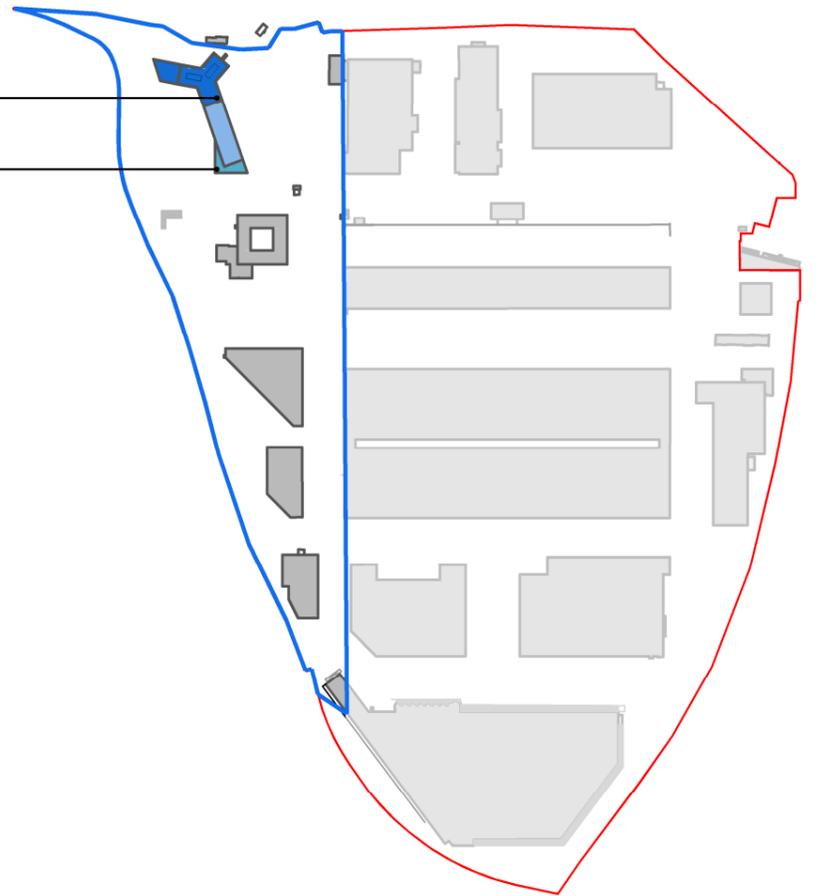






TEMPS 1.1 : CONSTRUCTION :

ETOILE
NEGOCE
(Bureaux+showroom)



TEMPS 1.2 : DECONSTRUCTION :

BATIMENT
ADMINISTRATIF

BATIMENT A

BATIMENT C

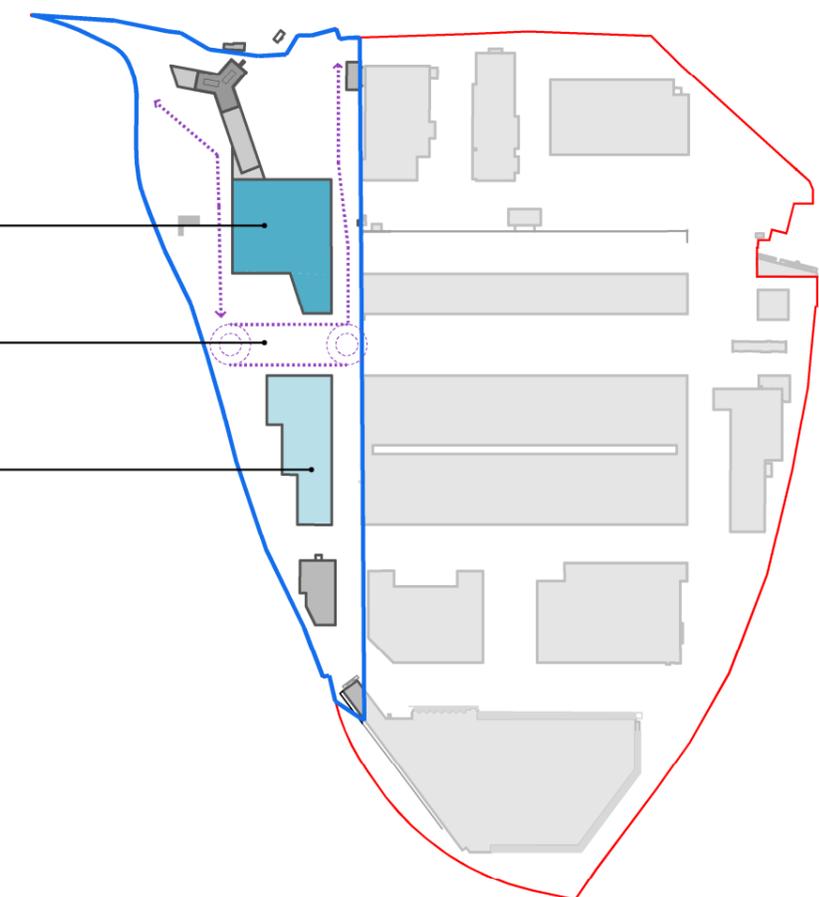


TEMPS 1.3 : RECONSTRUCTION :

BATIMENT
NEGOCE

DOUBLE
ROND-POINT

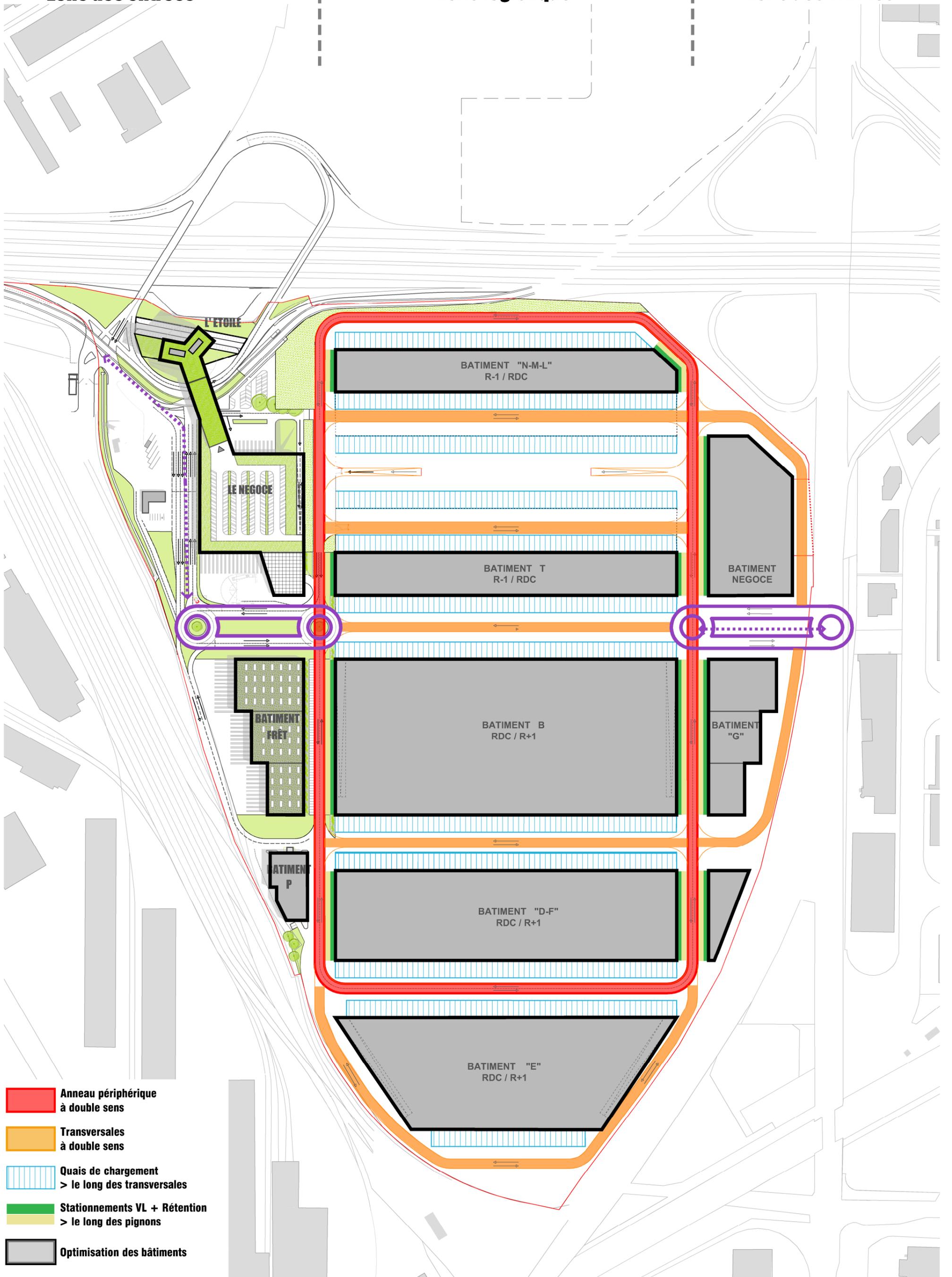
BATIMENT FRET



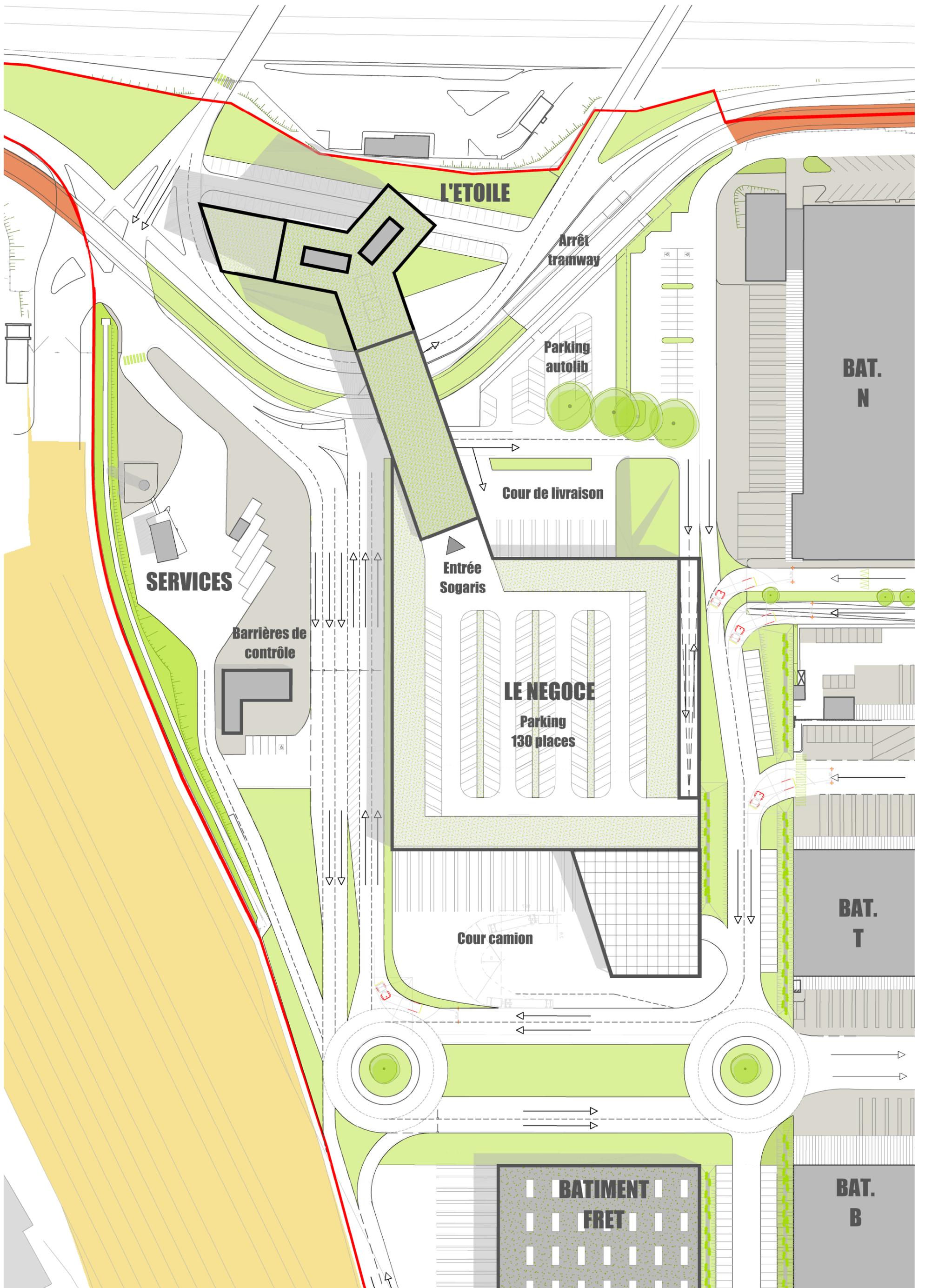
TEMPS 01
Zone des entrées

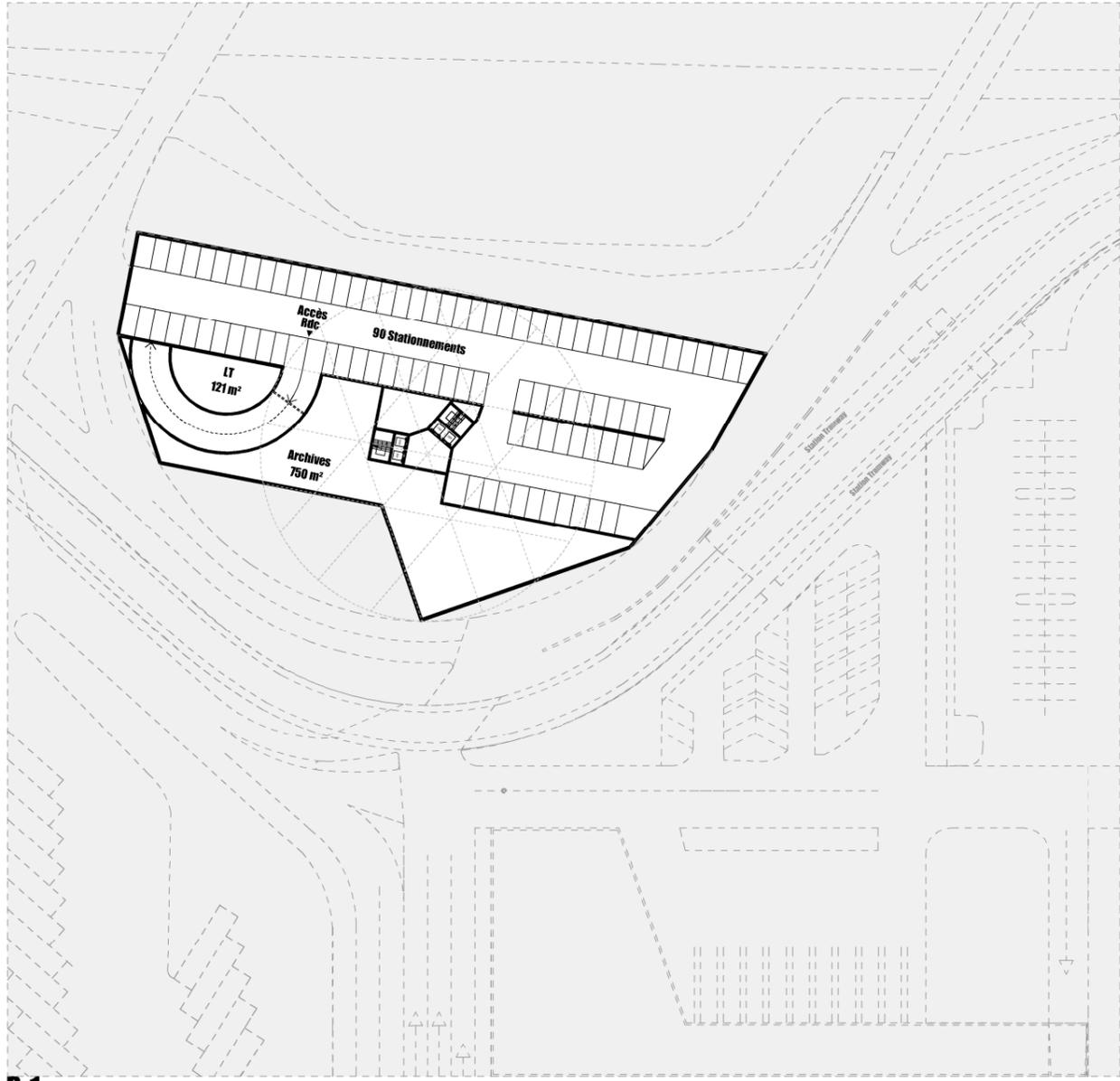
TEMPS 2
Zone logistique

TEMPS RN7
Zone des vitrines

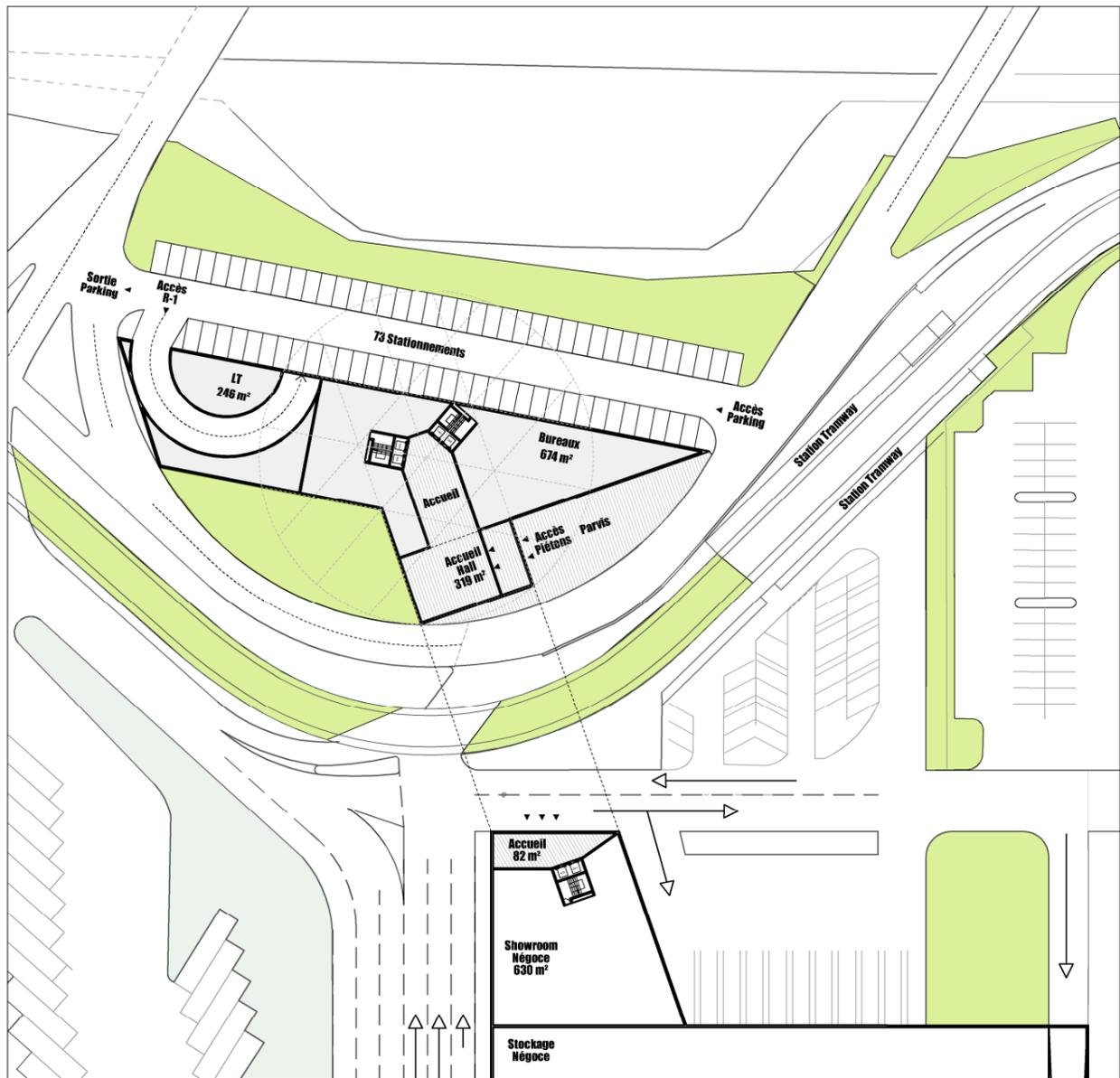




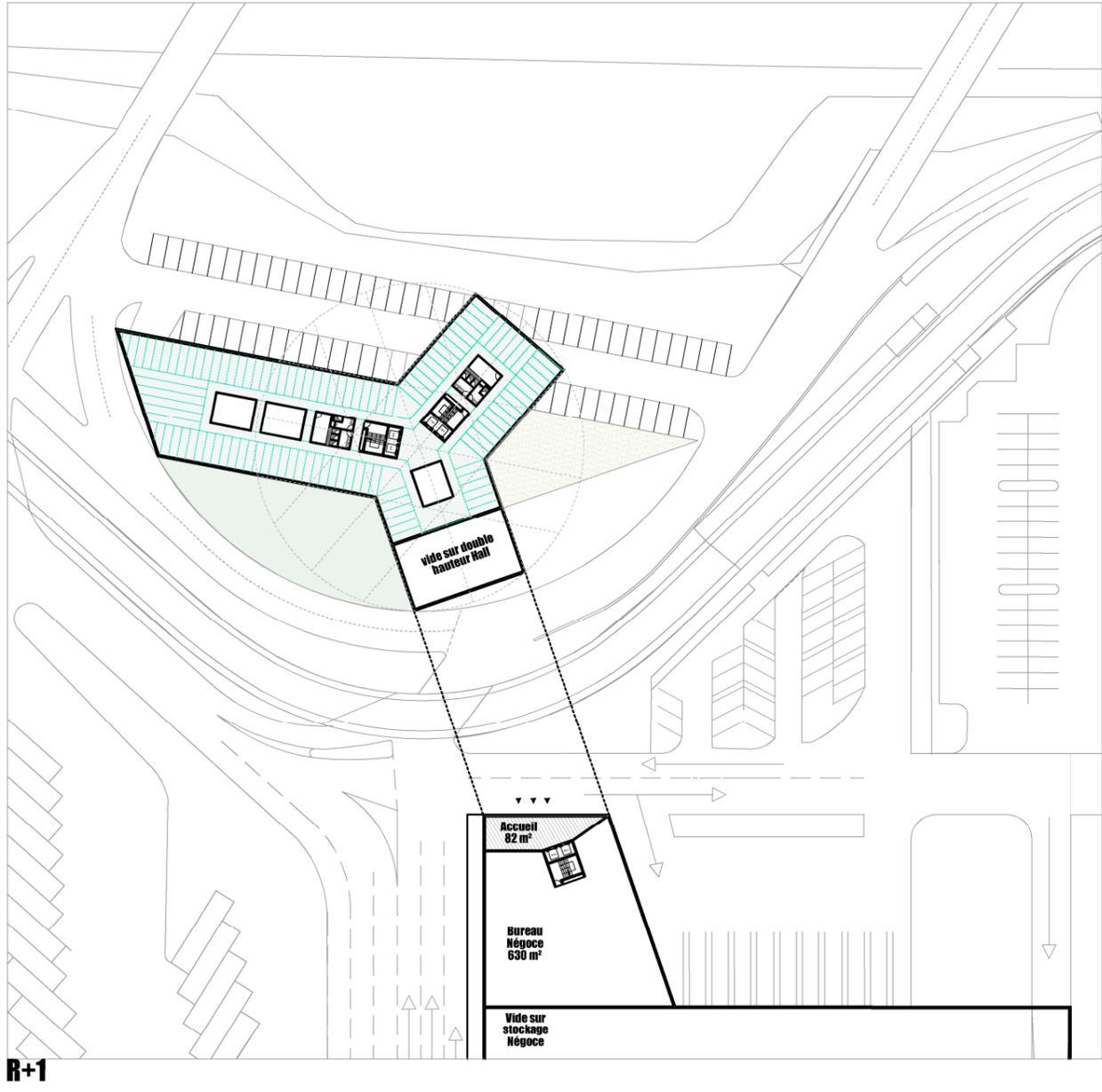




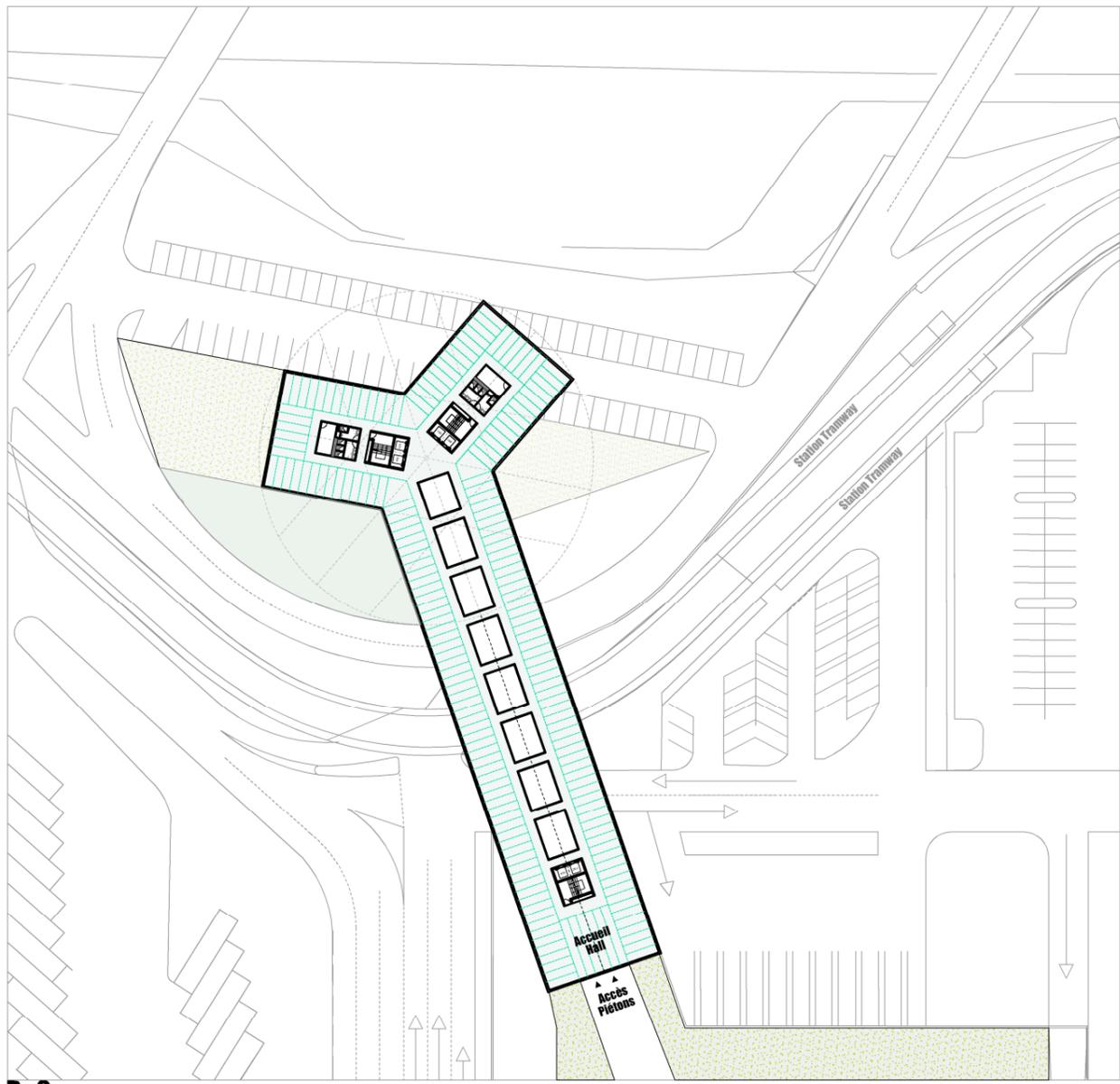
R-1



Rdc



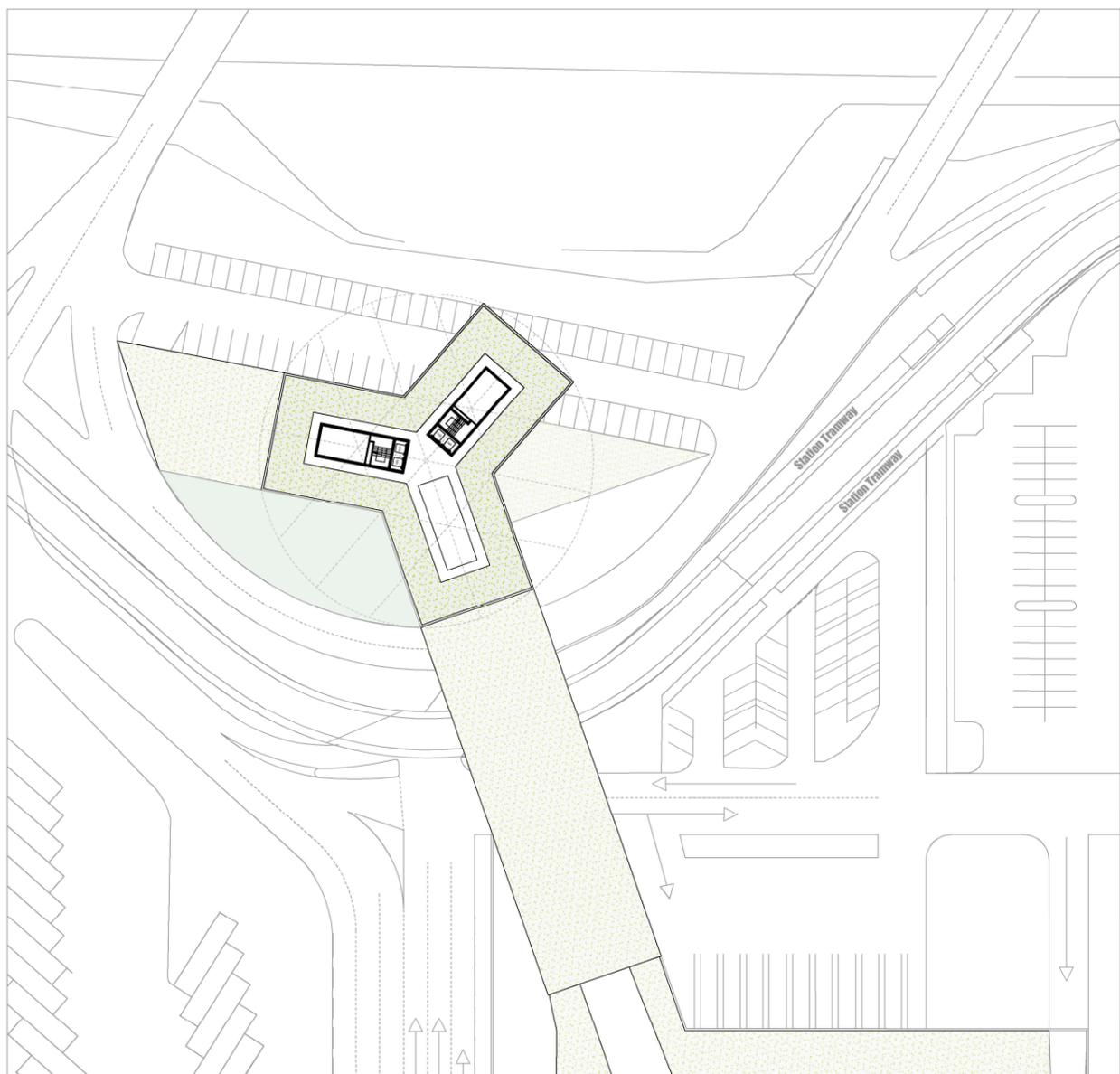
R+1



R+2



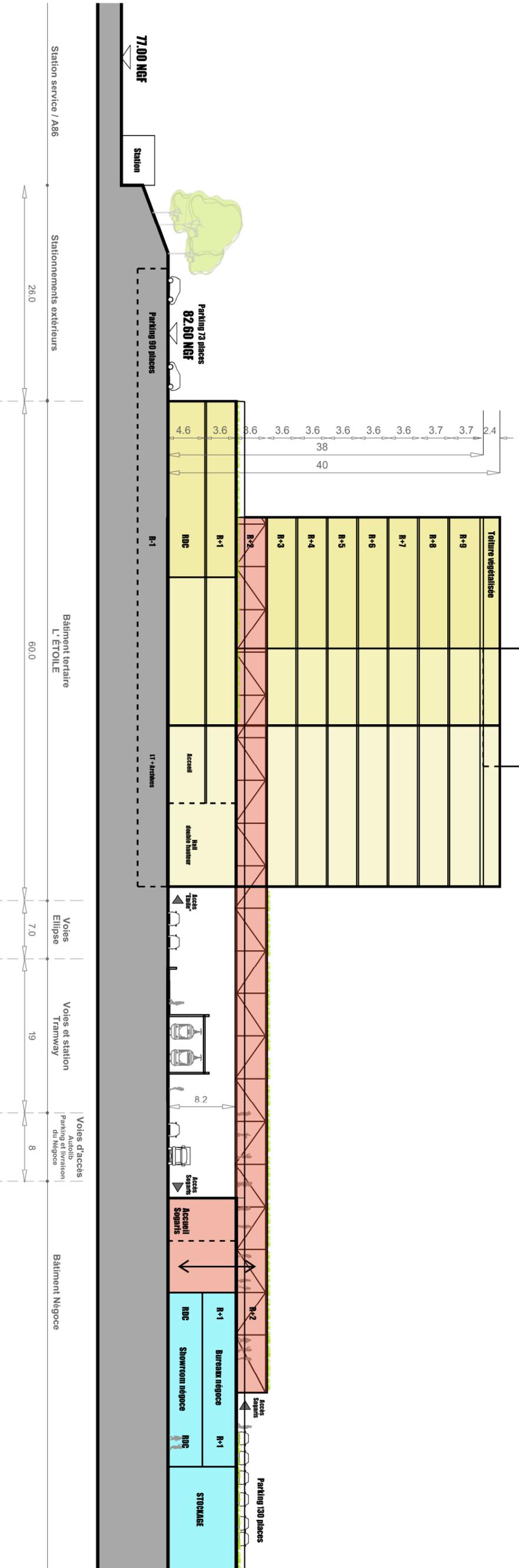
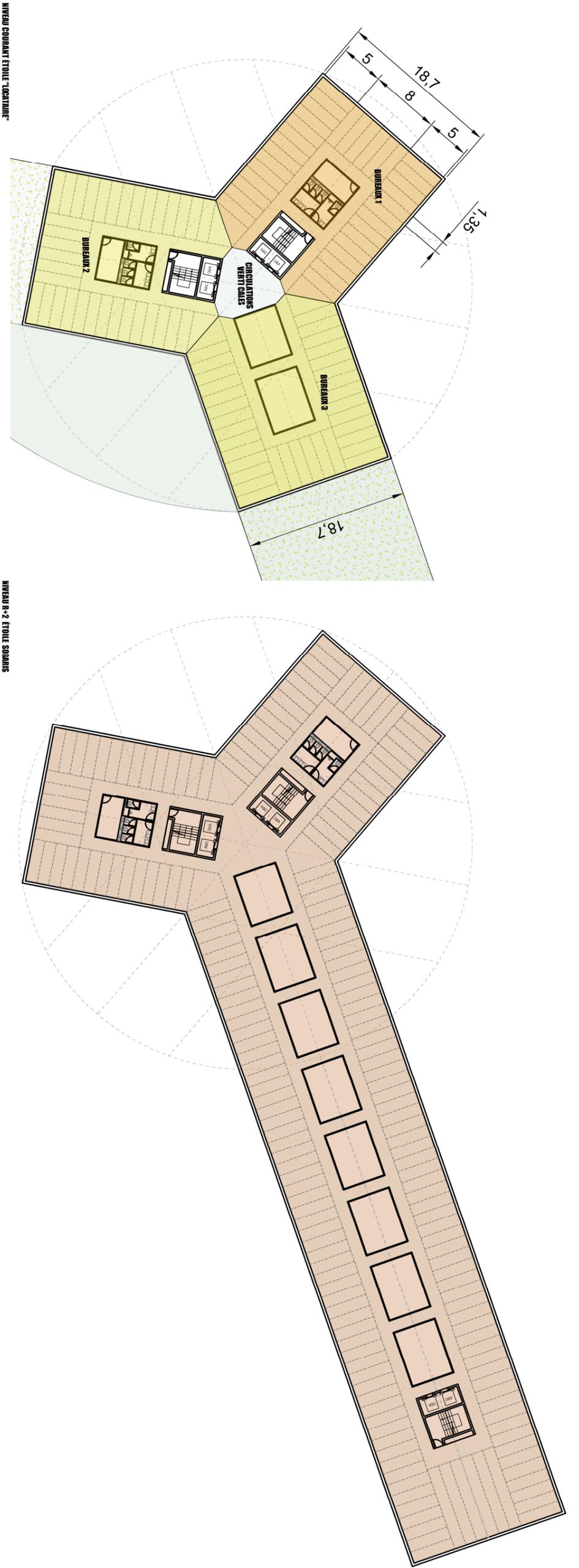
R+3 > R+10



TOITURE

ANIVEAU COURANT ETTOILE "CERTAINE"

ANIVEAU R-2 ETTOILE SQUARES



1 SURFACES CREEES		
1.1 FRET		
	SDP	
Total	6 500	m²
1.2 NEGOCE		
	SDP	
RDC	9 600	m ²
R+1	600	m ²
Total	10 200	m²
1.3 L'ÉTOILE		
	SDP	
R-1	900	m ²
RDC	1 200	m ²
R+1	2 000	m ²
R+2	1 100	m ²
R+3	1 100	m ²
R+4	1 100	m ²
R+5	1 100	m ²
R+6	1 100	m ²
R+7	1 100	m ²
R+8	1 100	m ²
R+9	1 100	m ²
R+10	1 100	m ²
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 m ² de Sdp
PLU > 1 place / 60m ² SdP	233 places

4 ESPACES VERTS		
4.1 ESPACES VERTS PLEINE TERRE		
Espaces verts existants :		
TOTAL PARCELLE	22 826	m ²
TOTAL ZONE DES ENTRÉES	11 570	m ²
Projet zone des entrées :		
E. V. existants supprimés	6 720	m ²
E. V. existants conservés	4 850	m ²
E. V. créés	10 550	m ²
TOTAL PLEIN TERRE ZONE DES ENTRÉES	15 400	m²
TOTAL PLEINE TERRE PARCELLE	26 656	m²
4.2 ESPACE VERT CREEES EN TOITURE		
4.2.1 FRET		
Coef 1/2 (+ 60 cm)	6 500	m ²
Coef 1/3 (de +15cm à + 60 cm)		
Total :	3 250	m²
4.2.2 NEGOCE		
Coef 1/2 (+ 60 cm)	3 400	m ²
Coef 1/3 (de +15cm à + 60 cm)		
Total :	1 700	m²
4.2.3 TOURELLE		
Coef 1/2 (+ 60 cm)	1 750	m ²
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		