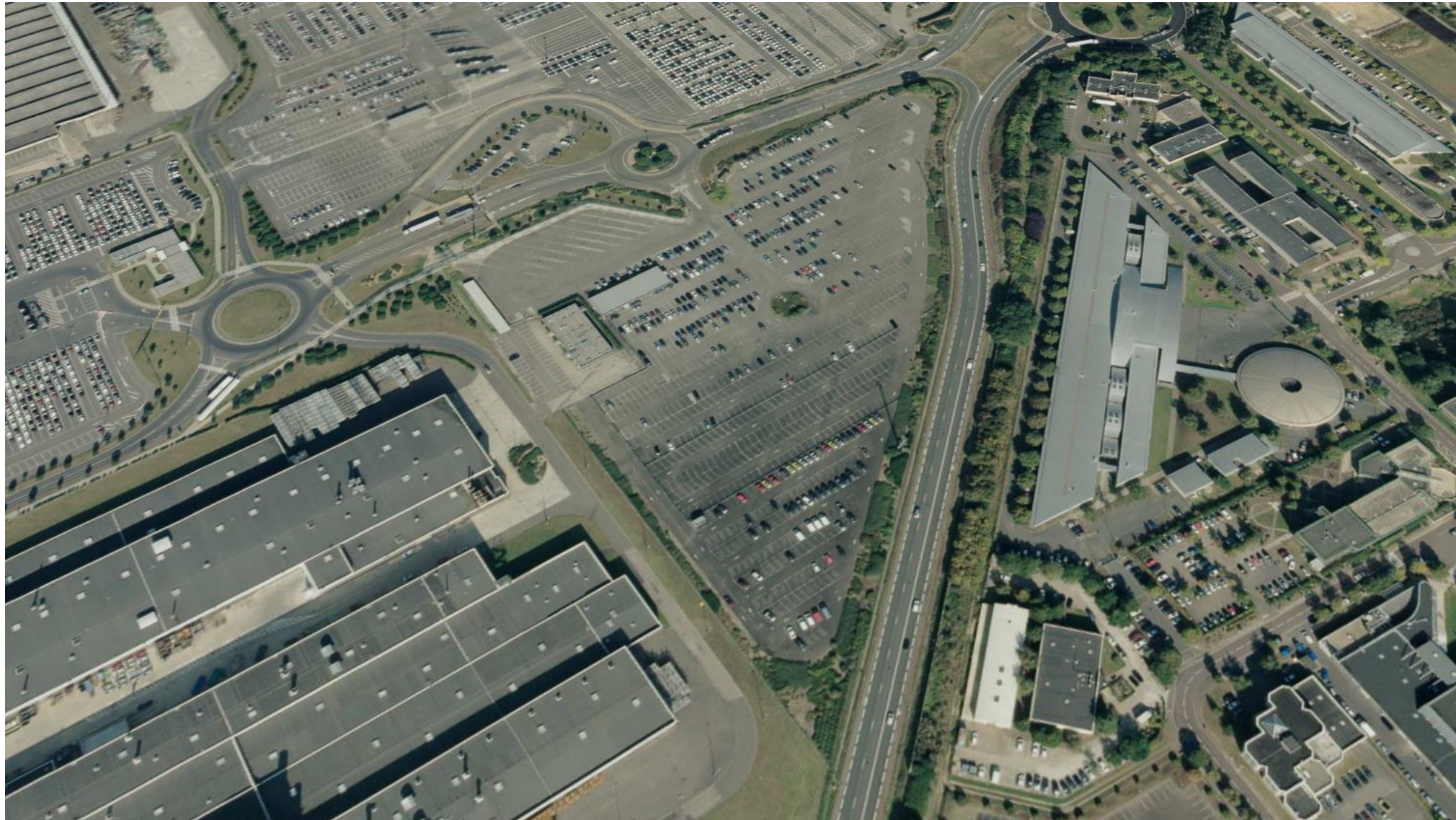




## REALISATION D'UN LOTISSEMENT DESTINE A ACCUEILLIR UN PARC D'ACTIVITES A VOCATION ECONOMIQUE – PERMIS D'AMENAGER

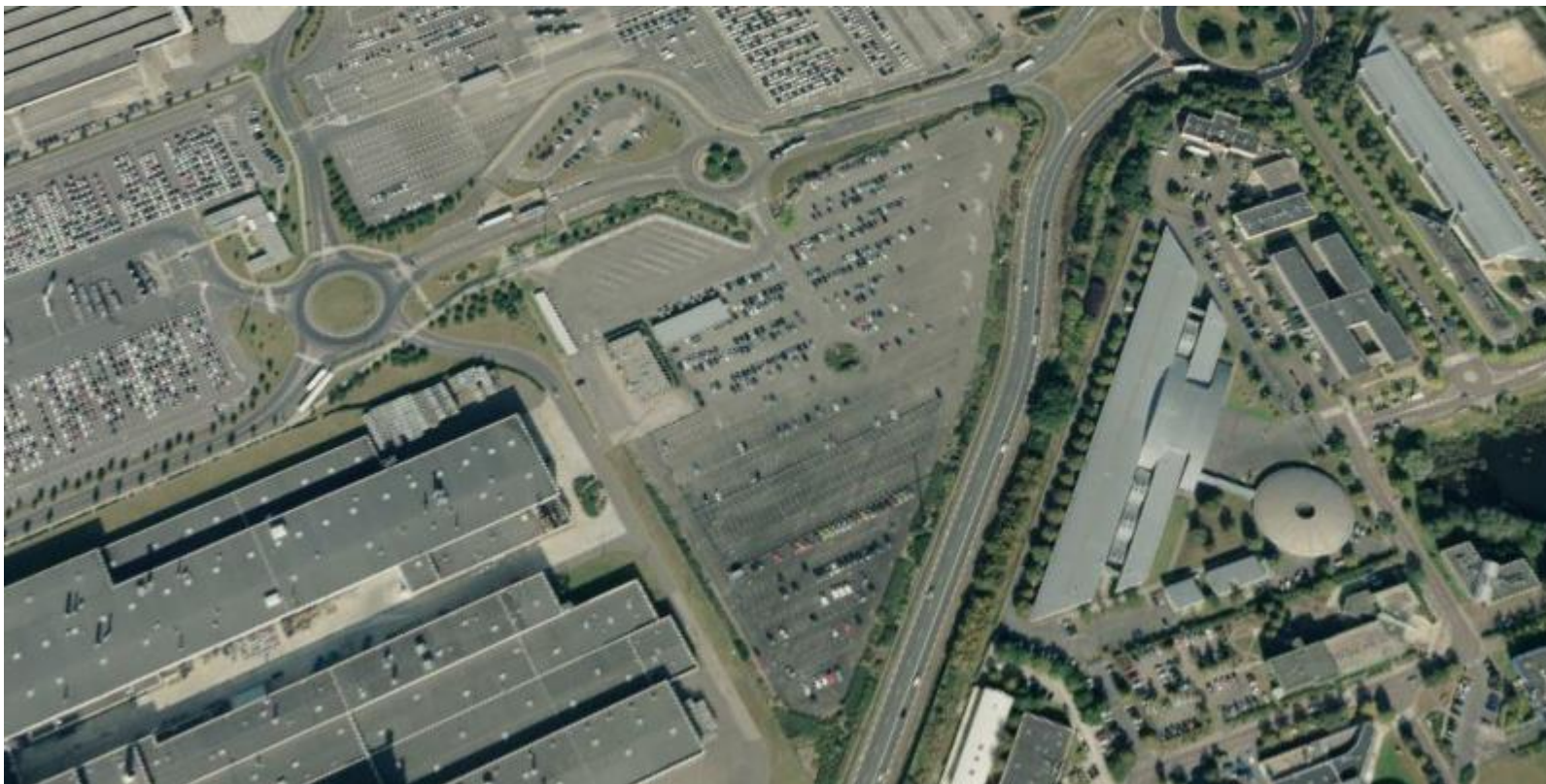


*CUBE² - Concepteur Urbain Bureau  
d'Etudes Environnementales*  
68, av. du général Michel Bizot  
75 012 PARIS  
Tél. : 01.42.51.34.36

R C a & a  
SOCIETE D ARCHITECTURE  
78630 ORGEVAL  
1560 Route des 40 sous  
TEL : 01 39 75 45 37

PERMIS D'AMENAGER

## REALISATION D'UN LOTISSEMENT DESTINE A ACCUEILLIR UN PARC D'ACTIVITES A VOCATION ECONOMIQUE – DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

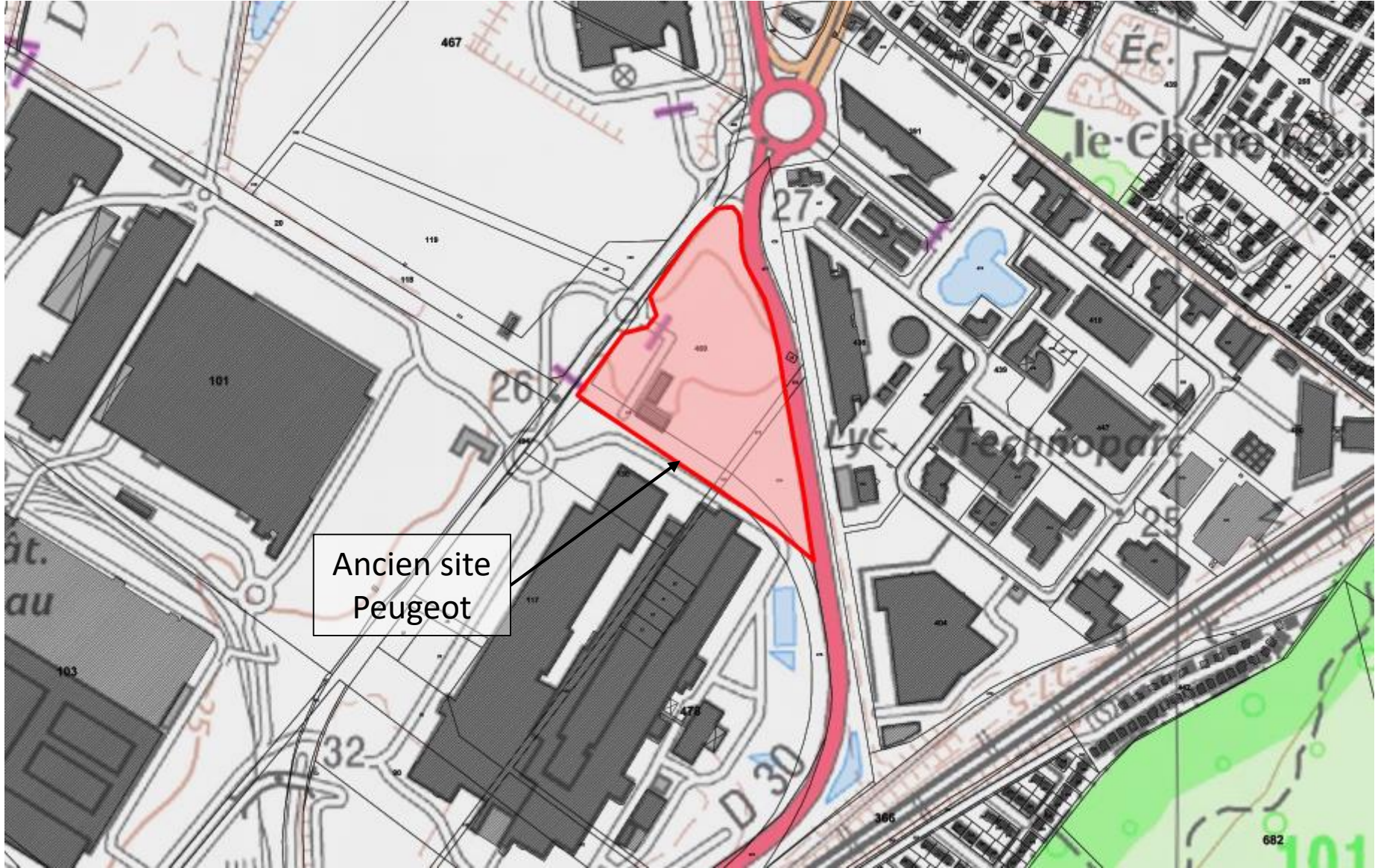






CUBE<sup>2</sup> - Concepteur Urbain Bureau d'Etudes  
Environnementales  
68, av. du général Michel Bizot  
75 012 PARIS  
Tél. : 01.42.51.34.36

R C a & a  
SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE  
78630 ORGEVAL  
1560 Route des 40 sous  
TEL : 01 39 75 45 37



CUBE² - Concepteur Urbain Bureau d'Etudes  
Environnementales  
68, av. du général Michel Bizot  
75 012 PARIS  
Tél. : 01.42.51.34.36

RCa & a  
SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE  
78630 ORGEVAL  
1560 Route des 40 sous  
TEL : 01 39 75 45 37

## REALISATION D'UN LOTISSEMENT DESTINE A ACCUEILLIR UN PARC D'ACTIVITES A VOCATION ECONOMIQUE – PERMIS D'AMENAGER



## SOMMAIRE

### 1. Présentation du projet

#### 1.1 Les principes d'intégration paysagère

##### 1.1.1 le traitement des limites

- a. La voirie
- b. Les clôtures entre espaces privés/espaces publics
- c. Les clôtures privatives

##### 1.1.2 L'intégration paysagère des espaces libres et stationnement

- a. Structure paysagère et végétaux recommandés
- b. Les clôtures privatives structure paysagère des noues

## 1. Présentation du projet

Le projet se situe sur la commune de Poissy au niveau d'un ancien parking de l'usine Peugeot entre la Seine et la Forêt Domaniale de Saint Germain en Laye. Actuellement, la parcelle est totalement occupée par des places de stationnement. La Seine est située à 0,77 km à l'ouest du projet. La zone d'étude fait une superficie d'environ 40 833 m<sup>2</sup> et consiste en la réalisation d'une zone d'activités de 2 lots.



Projet de viabilisation de l'ancien site de Peugeot

Une voirie interne avec une aire de retournement viendra compléter les aménagements.

### 1.1 Les principes d'intégration paysagère

#### 1.1.1 le traitement des limites

**a. La voirie :** Elle doit être conçue comme un espace d'accueil tampon et non seulement comme une circulation secondaire, son traitement est alors à valoriser. Une entrée distincte pour les piétons est préférable, ainsi qu'une mise en place d'un écran de plantation sur les dépôts et toutes installations nuisantes au niveau de la voirie.

Cette voirie sera composée par la structure suivante :

- 30 cm de grave 0/80,
- 10 cm de grave non traitée 0/31,5,
- 14 cm de grave bitume,
- 5 cm d'enrobé.

**b. Les clôtures entre espaces privés/espaces publics :** Les clôtures tant par leurs aspects extérieurs que par leurs proportions doivent s'harmoniser avec la ou celles existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles seront ajourées et d'une hauteur maximale de 2 m. les matériaux inadaptés à l'environnement tels que tôle, plaque de béton, etc. sont interdits.

Les portails devront s'harmoniser avec les clôtures et les constructions. Les clôtures ajourées seront interrompues à l'entrée du site par un mur standard où le local d'entrée du bâtiment, portant l'enseigne de l'entreprise.

Les clôtures seront doublées d'une haie mixte champêtre composée de caduques et de persistants d'une hauteur maximale de 2 m. Les essences seront choisies dans la palette végétale proposée. Les haies monovariétales de persistants (type thuyas) sont strictement interdites.

La couleur des clôtures devra s'harmoniser avec les constructions et le mobilier utilisés sur le site.

Leur aspect sera soumis à l'avis du maître d'œuvre de la Zone d'Activité.

**c. Les clôtures privatives :** Les clôtures marquant la limite entre deux espaces privés seront du même type que les clôtures matérialisant la limite avec l'espace public mais ne devront pas nécessairement comporter de mur bahut. Elles seront ajourées, et d'une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie mixte champêtre composée de caduques et de persistants d'une hauteur maximale de 2 m d'un côté ou de part et d'autre de la clôture. Les essences seront choisies dans la palette végétale proposée.

La couleur des clôtures devra s'harmoniser avec les constructions et le mobilier utilisés sur le site.

Leur aspect sera soumis à l'avis du maître d'œuvre de la Zone d'Activité.



Exemples de clôture à privilégier





Frêne commun

Tilleul

Erable rouge

Frêne à fleurs

A  
Frêne à fleurs  
Fraxinus ornus  
8-10 m  
Rustique -15°CB  
Cérise à fleurs  
Prunus x subhirtella «autumnalis Rosea»  
4-5 m  
Rustique -15°CC  
Pommier à fleurs  
Malus floribunda  
5-7 m  
Rustique -15°CD  
Aubépine  
Crataegus monogyna  
6 m  
Rustique -20°CRosier paysage  
Rosa  
0,4 m  
Rustique -20°CArbres aux papillons  
Buddleia davidii «purple Emperor»  
2 m  
Rustique -25°CGroseiller à fleurs  
Ribes sanguineum  
1,5-2 m  
Rustique -20°COranger du Mexique  
Choisya ternataTroène de Californie  
Ligustrum ovalifoliumFusain du Japon  
Euonymus japonicusCl  
L.C

### 1.1.2 L'intégration paysagère des espaces libres et stationnement

#### a. Structure paysagère et végétaux recommandés

Afin de s'intégrer au paysage environnant, la palette végétale proposée privilégie des essences rustiques et champêtres, adaptées au climat et au sol. Elle se compose d'espèces locales et enrichies de variétés plus ornementales et fleuries mêlant feuillage persistant et caduque, et ayant une floraison étalée au fil des saisons afin de garantir une harmonie et un rythme tout au long de l'année.

Ces plantations de végétaux mellifères envisagées permettront de développer la biodiversité du site. Les essences choisies s'inscrivent dans une logique de naturation du site, et permettent d'assurer une floraison étalée sur toute l'année.

Les essences arborées seront puisées dans la palette des arbres locaux, elles seront choisies en fonction de la couleur du feuillage ou de la floraison (rose, blanche, orangée, etc.) et de la période de floraison pour apporter une dynamique au paysage de la ZA au gré des saisons.

Leurs faibles gabarits permettent de préserver les vues les échappées visuelles vers le lointain et accompagnent les constructions sans les camoufler. Compte tenu de leur faible envergure (6- 8m), l'espacement entre chaque arbre variera entre 8 et 10m.

Les bandes de recul seront complétées de haies champêtres et fleuries, de plus en plus importantes à l'approche des lisières boisées. Elles assureront une transition douce entre les constructions et les masses boisées.

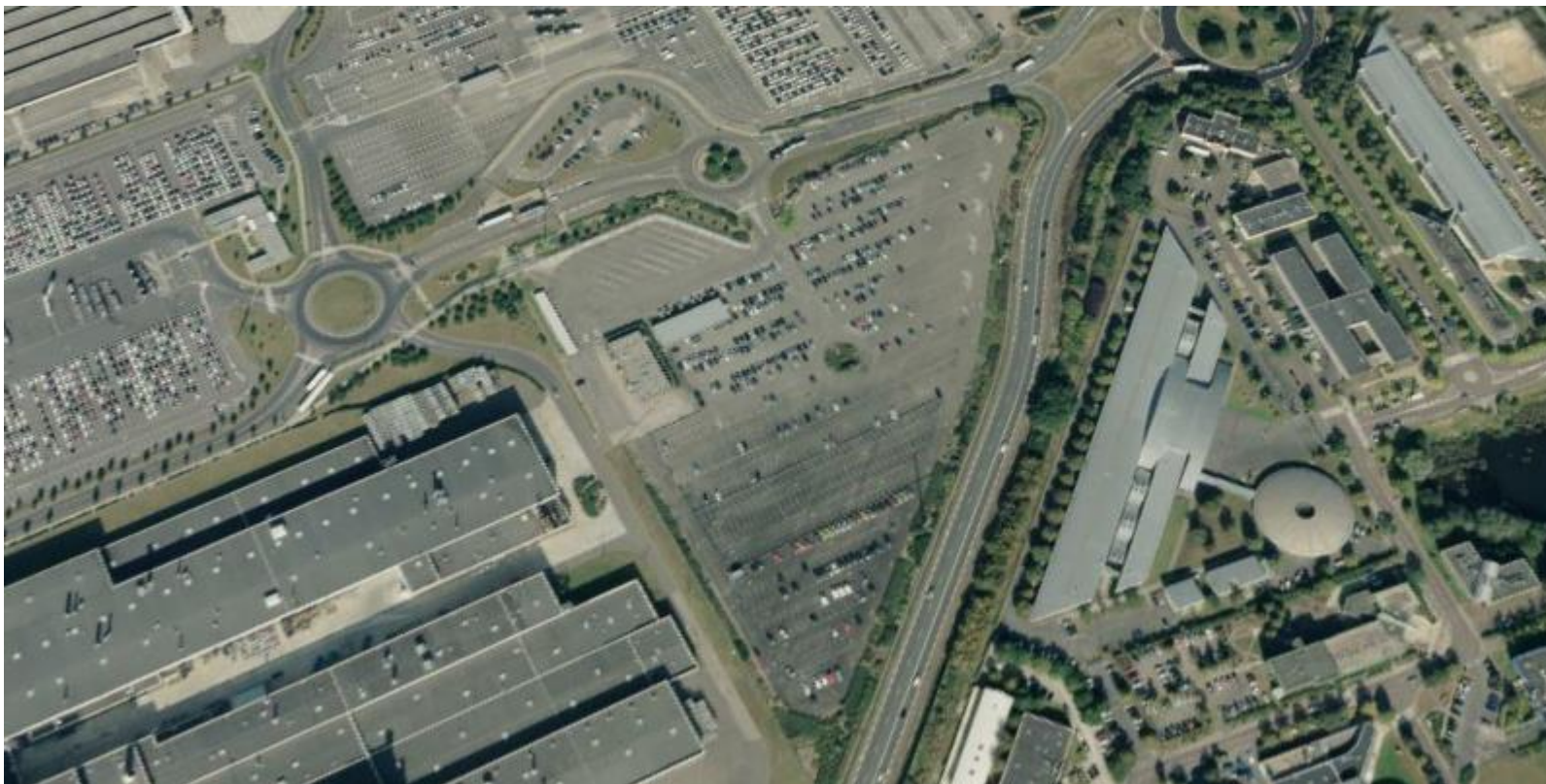
La strate arbustive composant les haies champêtres alternant avec la strate arborée ou composant les massifs arbustifs doublant les clôtures des parcelles présentera une floraison étalée et un caractère verdoyant toute l'année par l'utilisation de 2/3 de persistants et 1/3 de caduques choisis dans la palette végétale ci-contre.

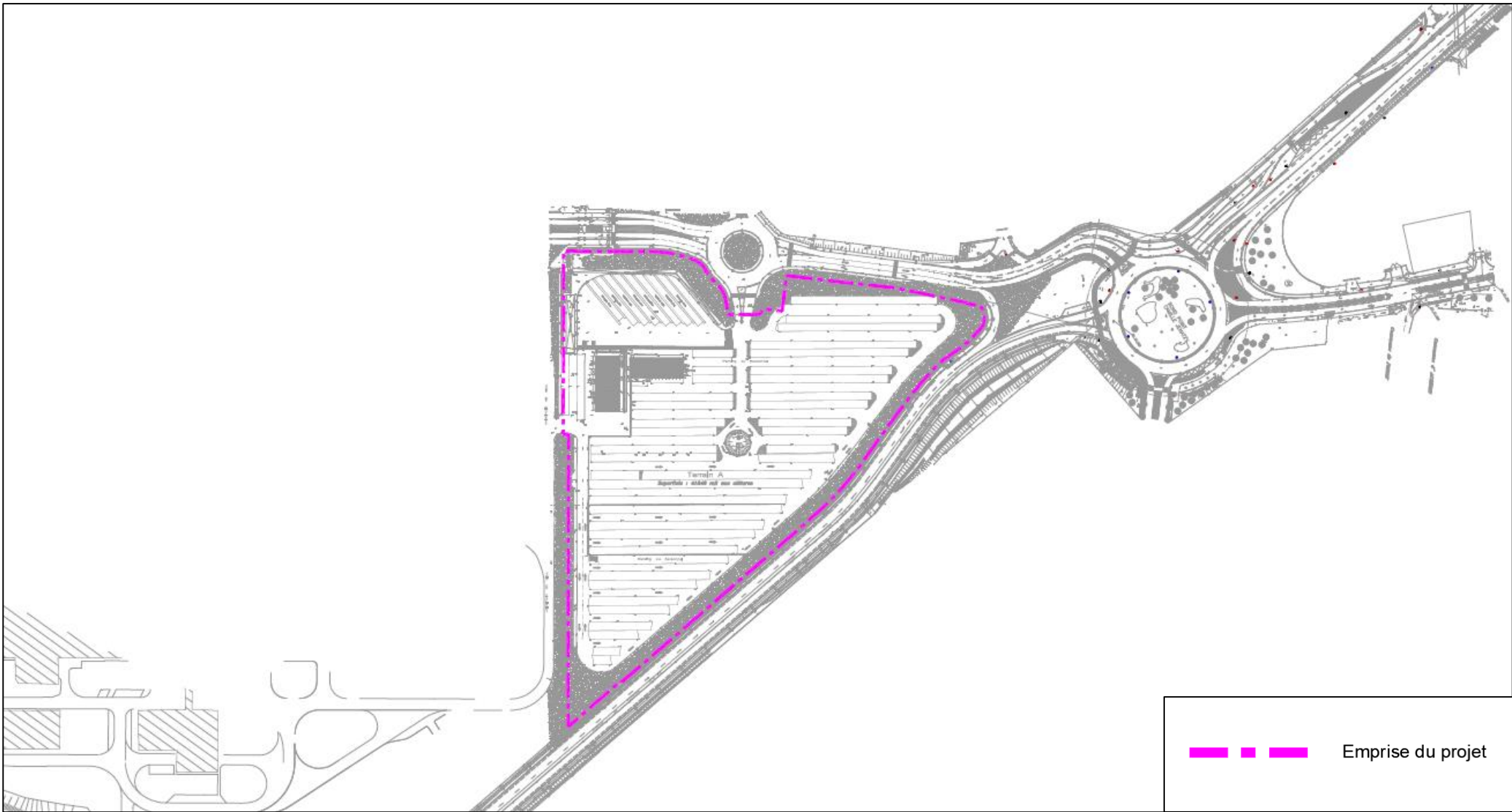
**b. Les clôtures privatives structure paysagère des noues :**

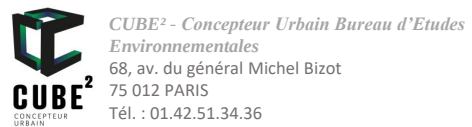
La palette végétale proposée pour les noues est adaptée à la gestion des eaux pluviales et à l'intégration paysagère. Ces plantations s'inscrivent dans une logique de naturation du site et permettront de développer sa biodiversité.

| <i>Iris Pseudacorus</i>                                                             | <i>Lythrum Salicaria</i>                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
|    |    |
| <i>Juncus Effusus</i>                                                               | <i>Panicum Virgatum</i>                                                             |
|   |   |
|  |  |

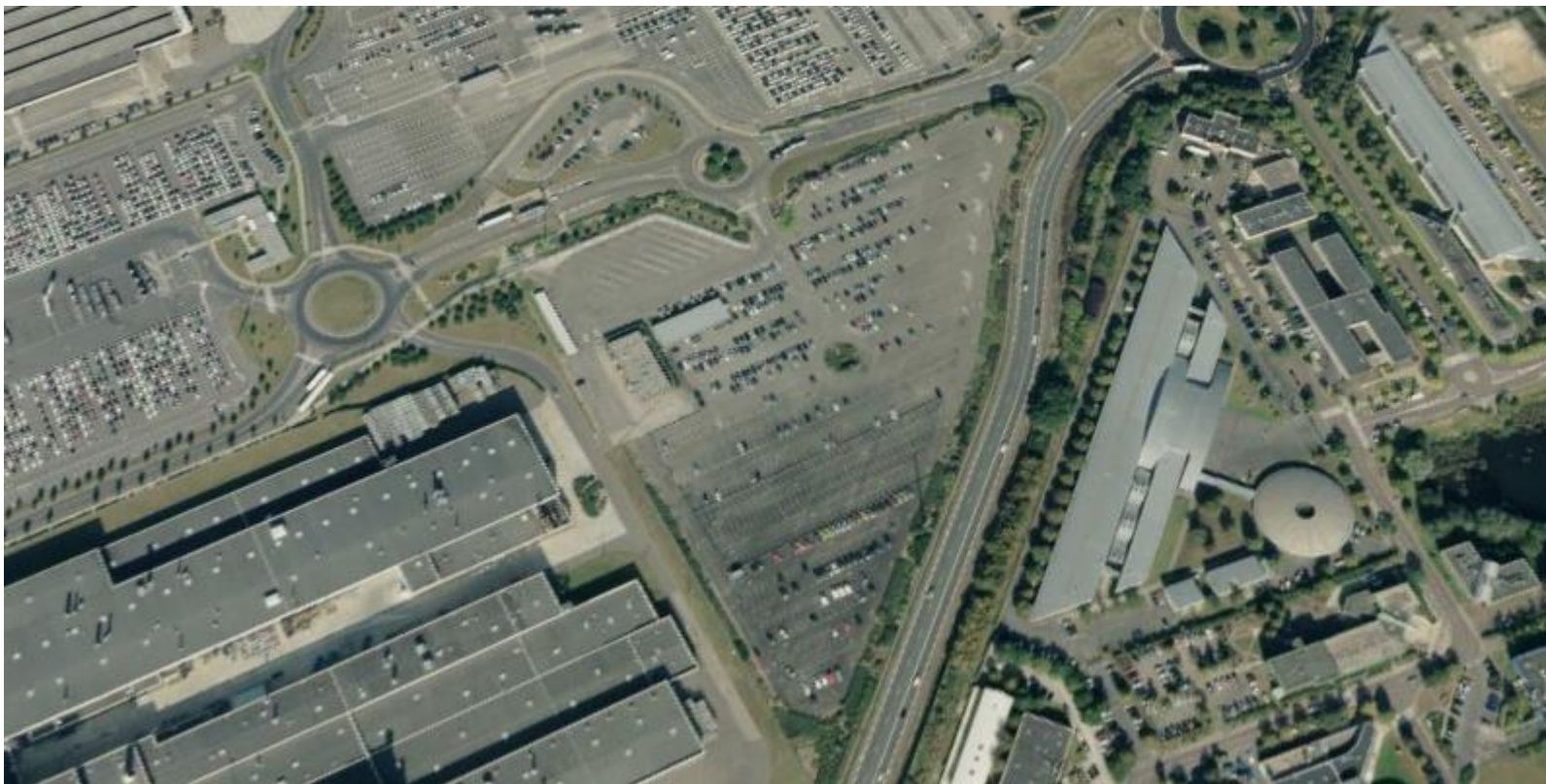
## REALISATION D'UN LOTISSEMENT DESTINE A ACCUEILLIR UN PARC D'ACTIVITES A VOCATION ECONOMIQUE – DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER







## REALISATION D'UN LOTISSEMENT DESTINE A ACCUEILLIR UN PARC D'ACTIVITES A VOCATION ECONOMIQUE – DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER





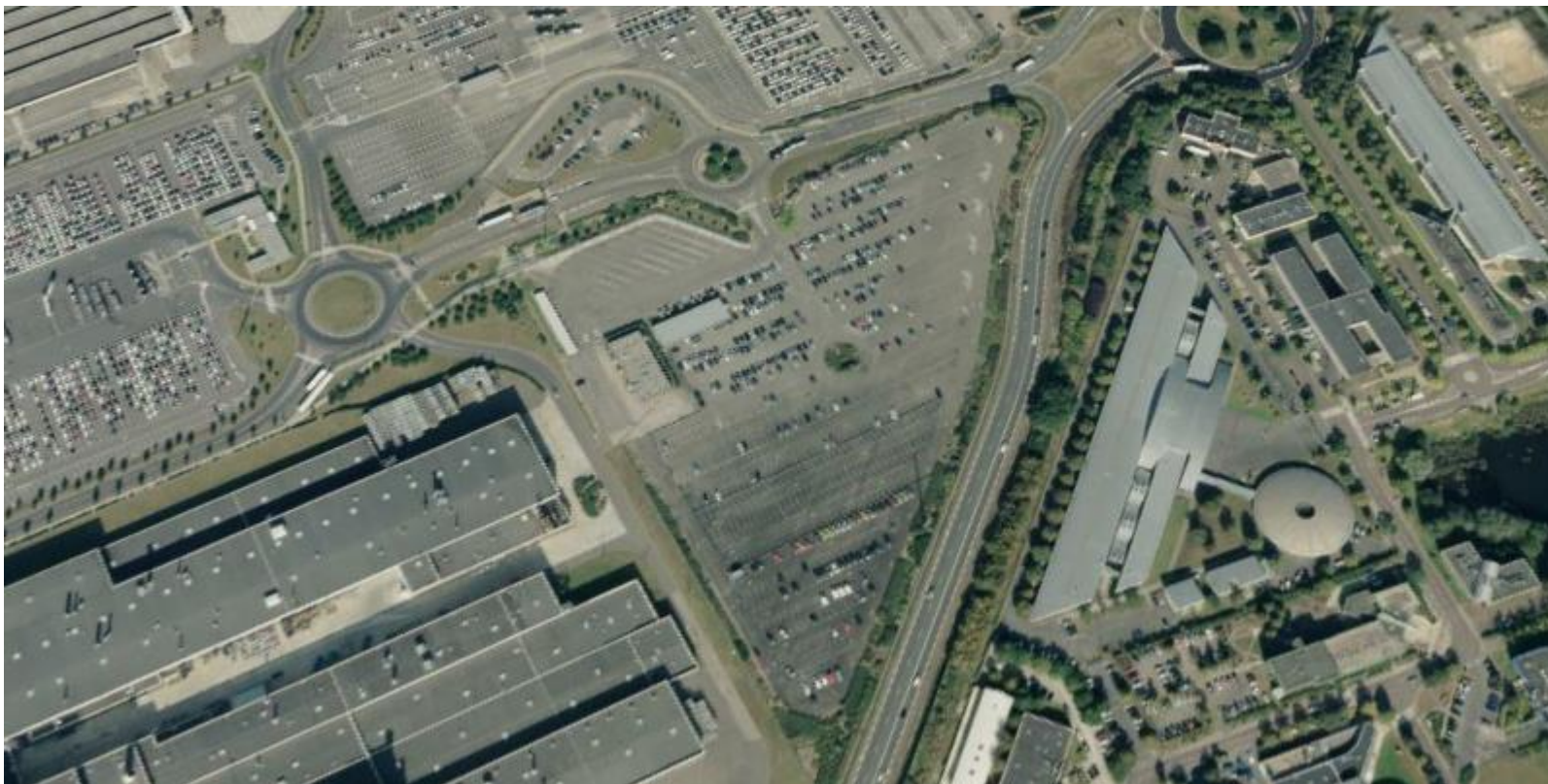
R C a & a

SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE  
78630 ORGEVAL  
1560 Route des 40 sous  
TEL : 01 39 75 45 37

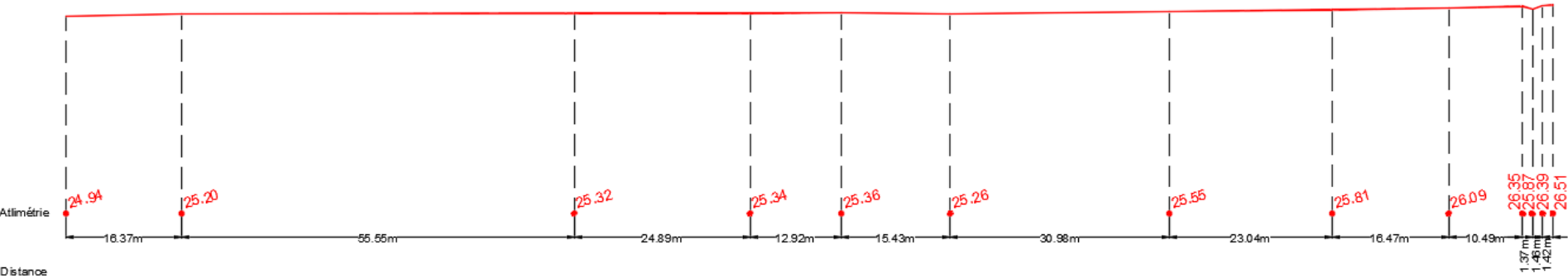


CUBE² - Concepteur Urbain Bureau d'Etudes  
Environnementales  
68, av. du général Michel Bizot  
75 012 PARIS  
Tél. : 01.42.51.34.36

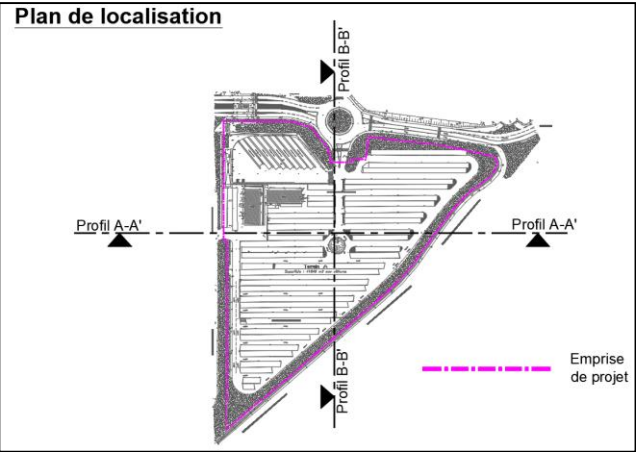
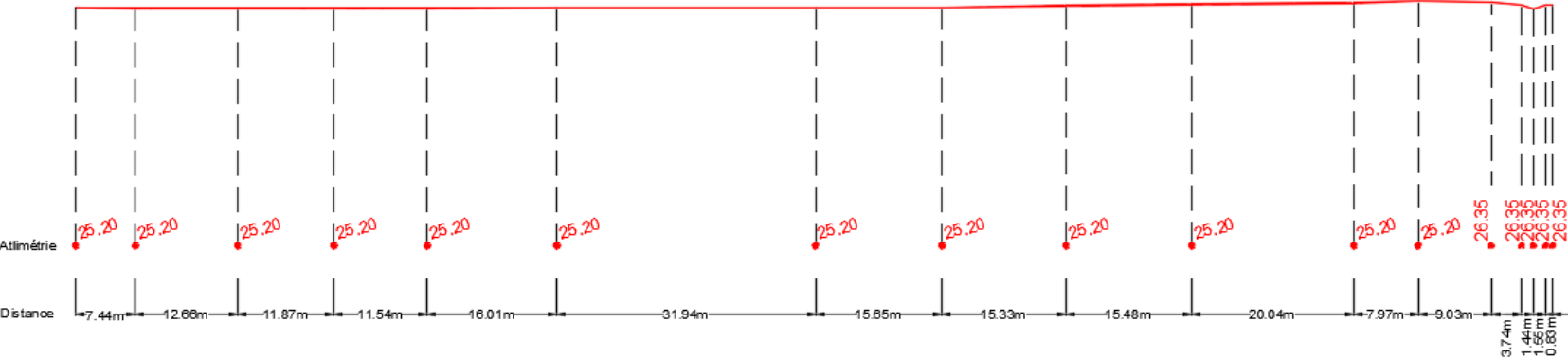
## REALISATION D'UN LOTISSEMENT DESTINE A ACCUEILLIR UN PARC D'ACTIVITES A VOCATION ECONOMIQUE – DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER



Profil A-A'



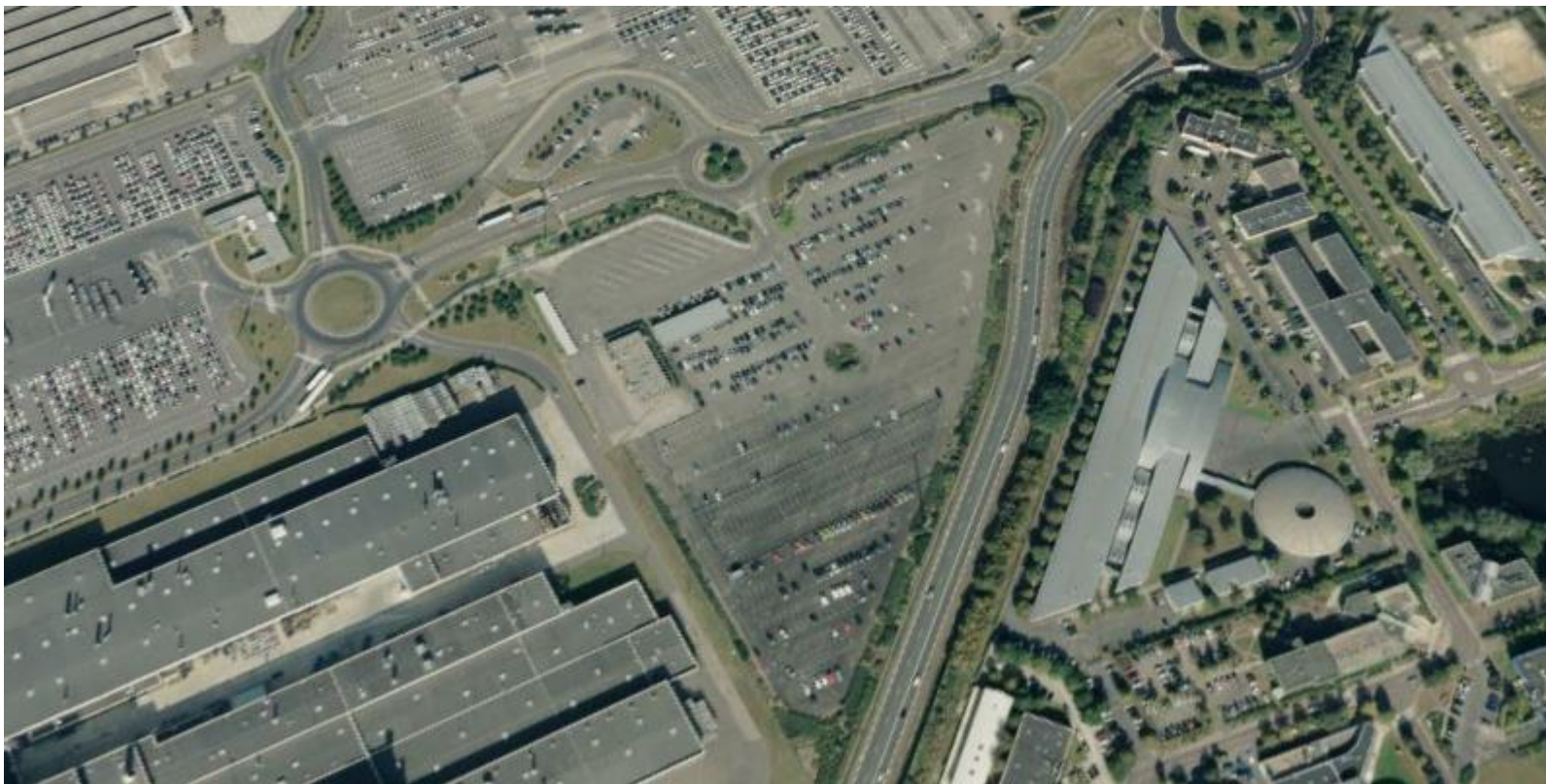
Profil B-B'



CUBE<sup>2</sup> - Concepteur Urbain Bureau d'Etudes  
Environnementales  
68, av. du général Michel Bizot  
75 012 PARIS  
Tél. : 01.42.51.34.36

RC a & a  
SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE  
78630 ORGEVAL  
1560 Route des 40 sous  
TEL : 01 39 75 45 37

## REALISATION D'UN LOTISSEMENT DESTINE A ACCUEILLIR UN PARC D'ACTIVITES A VOCATION ECONOMIQUE – DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER





CUBE² - Concepteur Urbain Bureau d'Etudes  
Environnementales  
68, av. du général Michel Bizot  
75 012 PARIS  
Tél. : 01.42.51.34.36

R C a & a  
SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE  
78630 ORGEVAL  
1560 Route des 40 sous  
TEL : 01 39 75 45 37







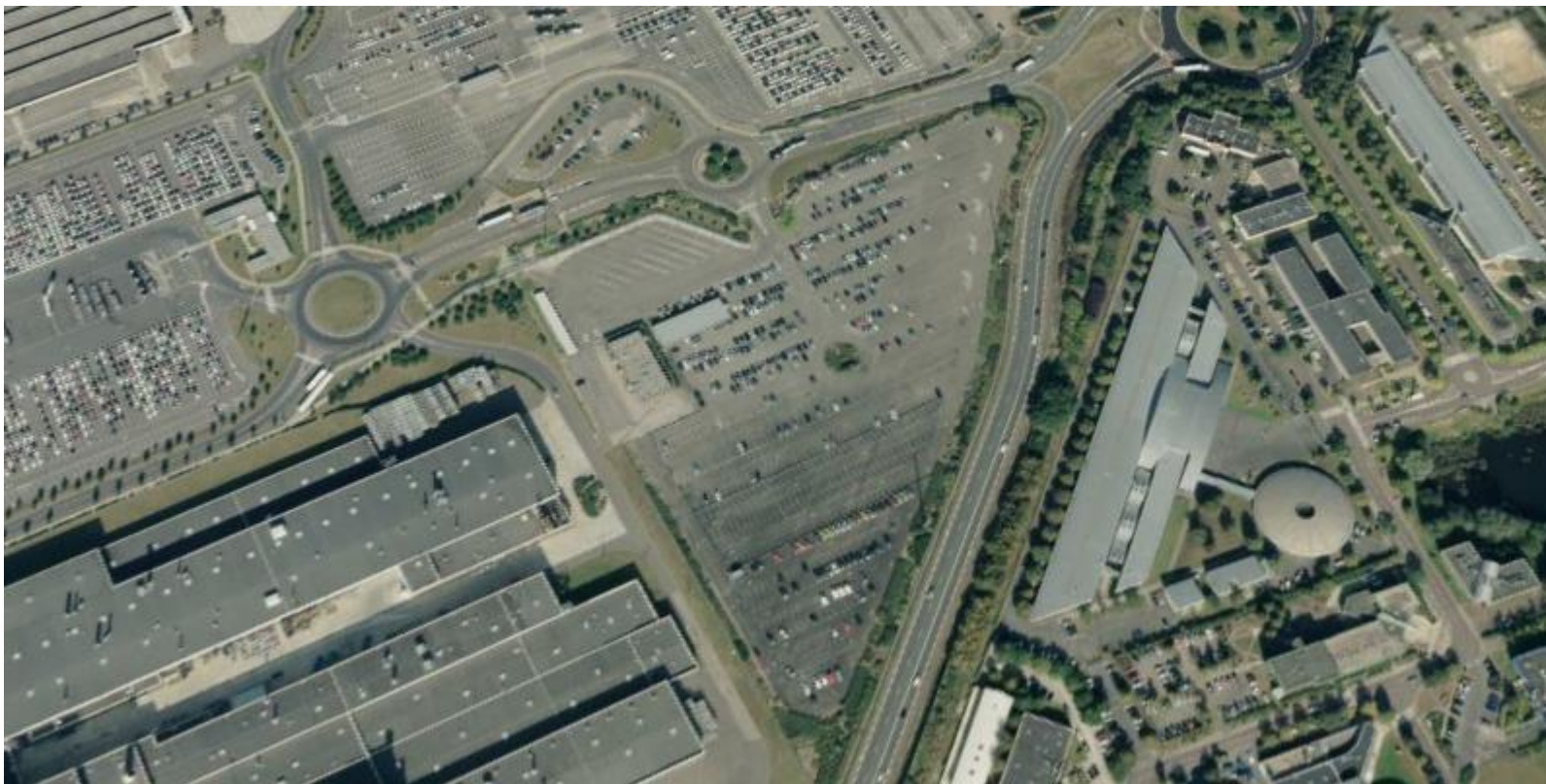




CUBE² - Concepteur Urbain Bureau d'Etudes  
Environnementales  
68, av. du général Michel Bizot  
75 012 PARIS  
Tél. : 01.42.51.34.36

R C a & a  
SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE  
78630 ORGEVAL  
1560 Route des 40 sous  
TEL : 01 39 75 45 37

## REALISATION D'UN LOTISSEMENT DESTINE A ACCUEILLIR UN PARC D'ACTIVITES A VOCATION ECONOMIQUE – DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER





CUBE² - Concepteur Urbain Bureau d'Etudes  
Environnementales  
68, av. du général Michel Bizot  
75 012 PARIS  
Tél. : 01.42.51.34.36

R C a & a  
SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE  
78630 ORGEVAL  
1560 Route des 40 sous  
TEL : 01 39 75 45 37







CUBE² - Concepteur Urbain Bureau d'Etudes  
Environnementales  
68, av. du général Michel Bizot  
75 012 PARIS  
Tél. : 01.42.51.34.36

R C a & a  
SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE  
78630 ORGEVAL  
1560 Route des 40 sous  
TEL : 01 39 75 45 37

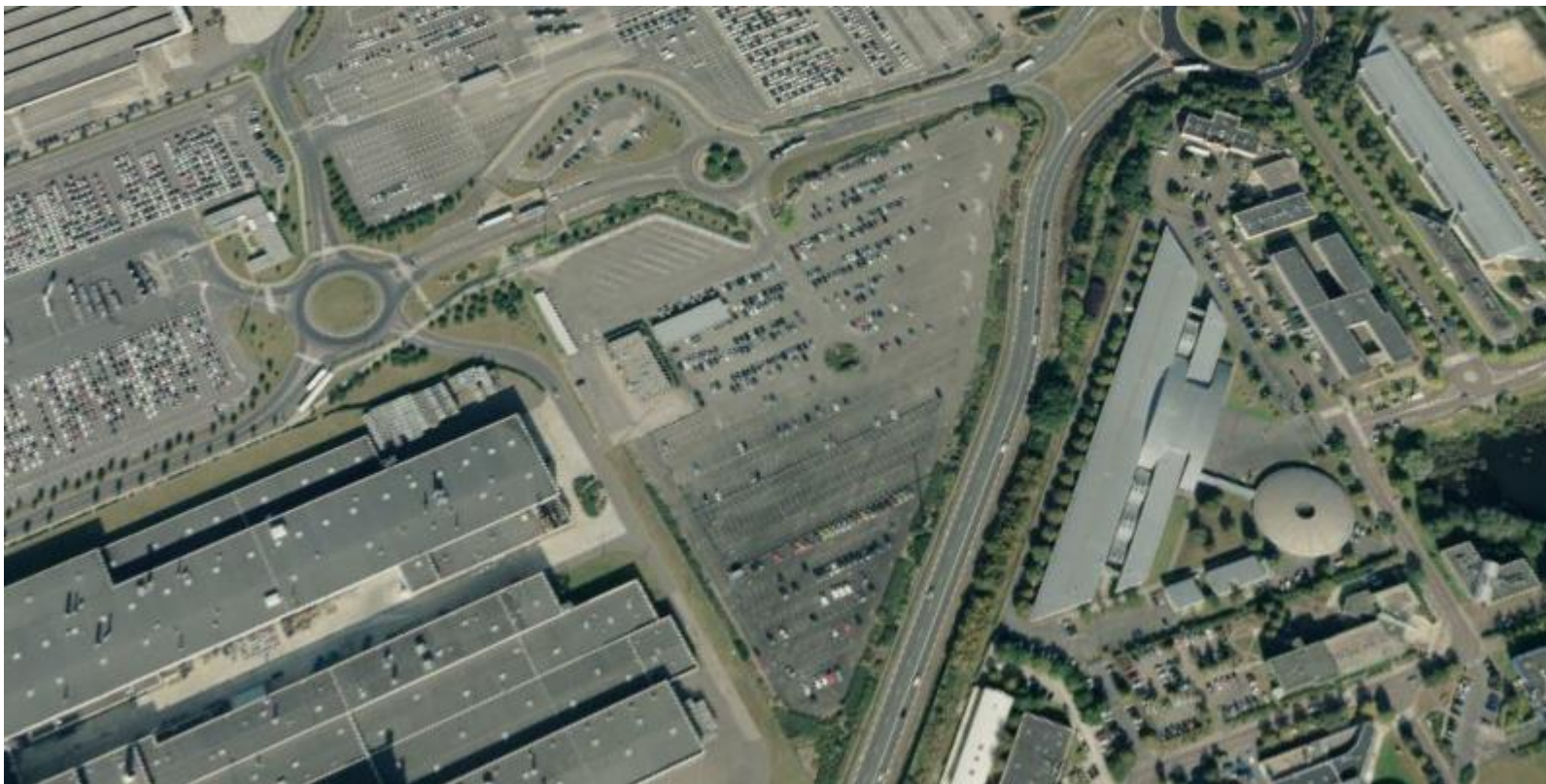


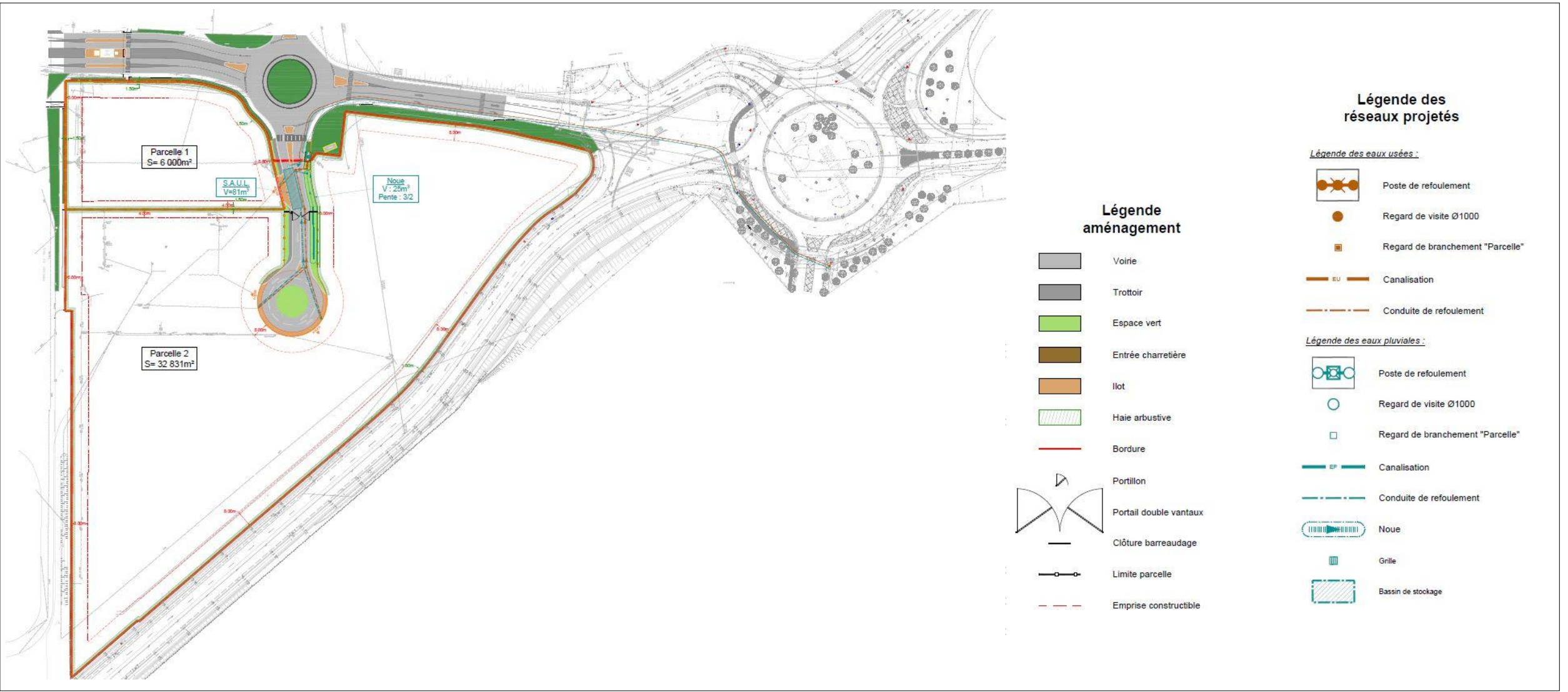
CUBE² - Concepteur Urbain Bureau d'Etudes  
Environnementales  
68, av. du général Michel Bizot  
75 012 PARIS  
Tél. : 01.42.51.34.36

R C a & a  
SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE  
78630 ORGEVAL  
1560 Route des 40 sous  
TEL : 01 39 75 45 37

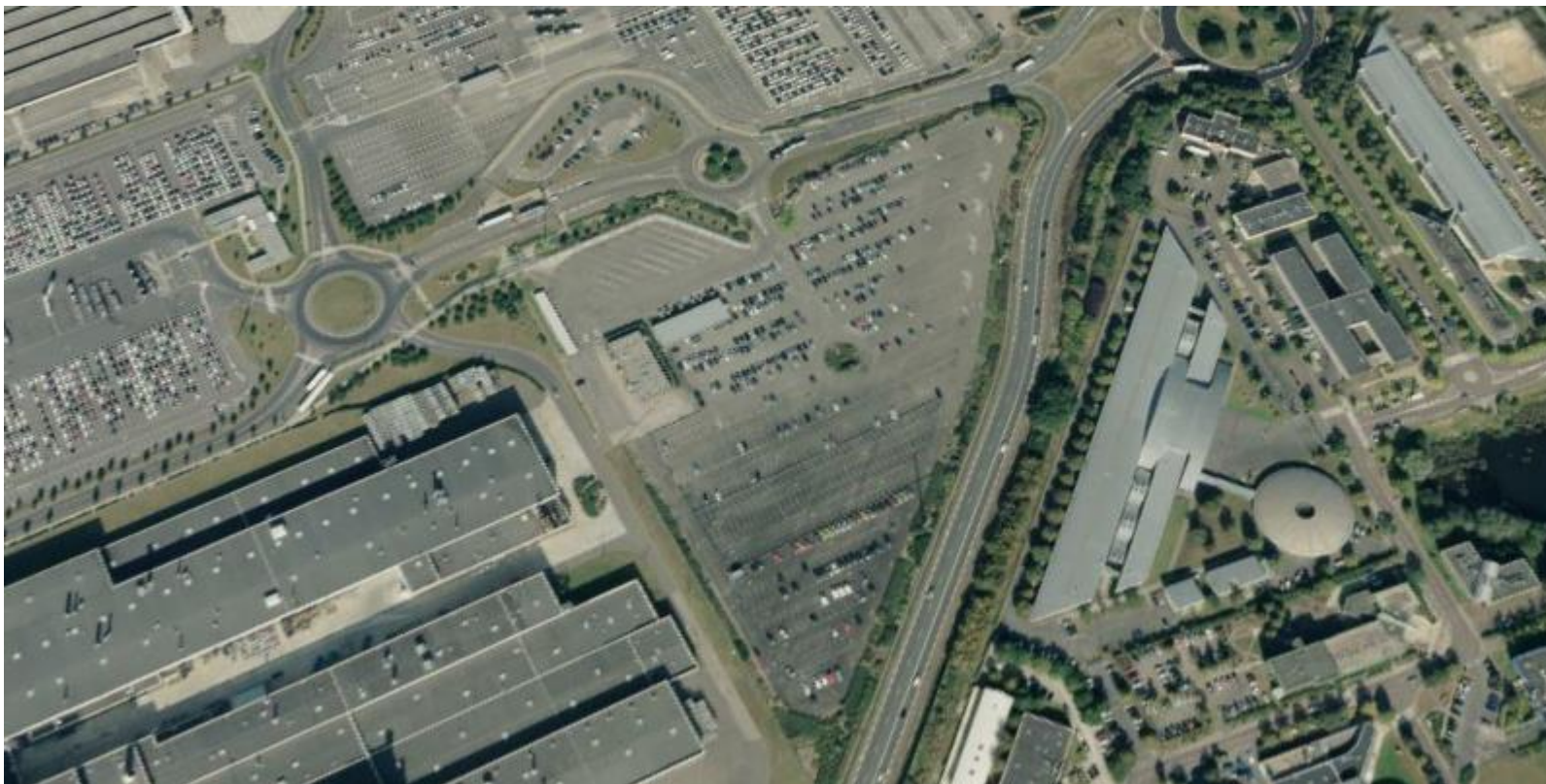


## REALISATION D'UN LOTISSEMENT DESTINE A ACCUEILLIR UN PARC D'ACTIVITES A VOCATION ECONOMIQUE – DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER





## REALISATION D'UN LOTISSEMENT DESTINE A ACCUEILLIR UN PARC D'ACTIVITES A VOCATION ECONOMIQUE – DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER



Note sur les raccordements d’assainissement

**A. Réseaux d’eaux usées**

Les eaux usées des lots seront collectées via une canalisation posée sous la voirie interne sur un principe de réseau gravitaire de collecte avec un branchement par lot.

Le réseau actuel ne permettant pas un raccordement en gravitaire, une station de relevage sera positionnée au niveau de l’intersection de la nouvelle voie et celle existante. Ainsi, les eaux usées issues du projet auront pour exutoire le réseau EU au droit du giratoire de la RD 30 (réseau communautaire de Poissy puis d’Achères).

**Le réseau de refoulement EU sera pris en charge financièrement par la SCCV Saint-Jean-Baptiste.**

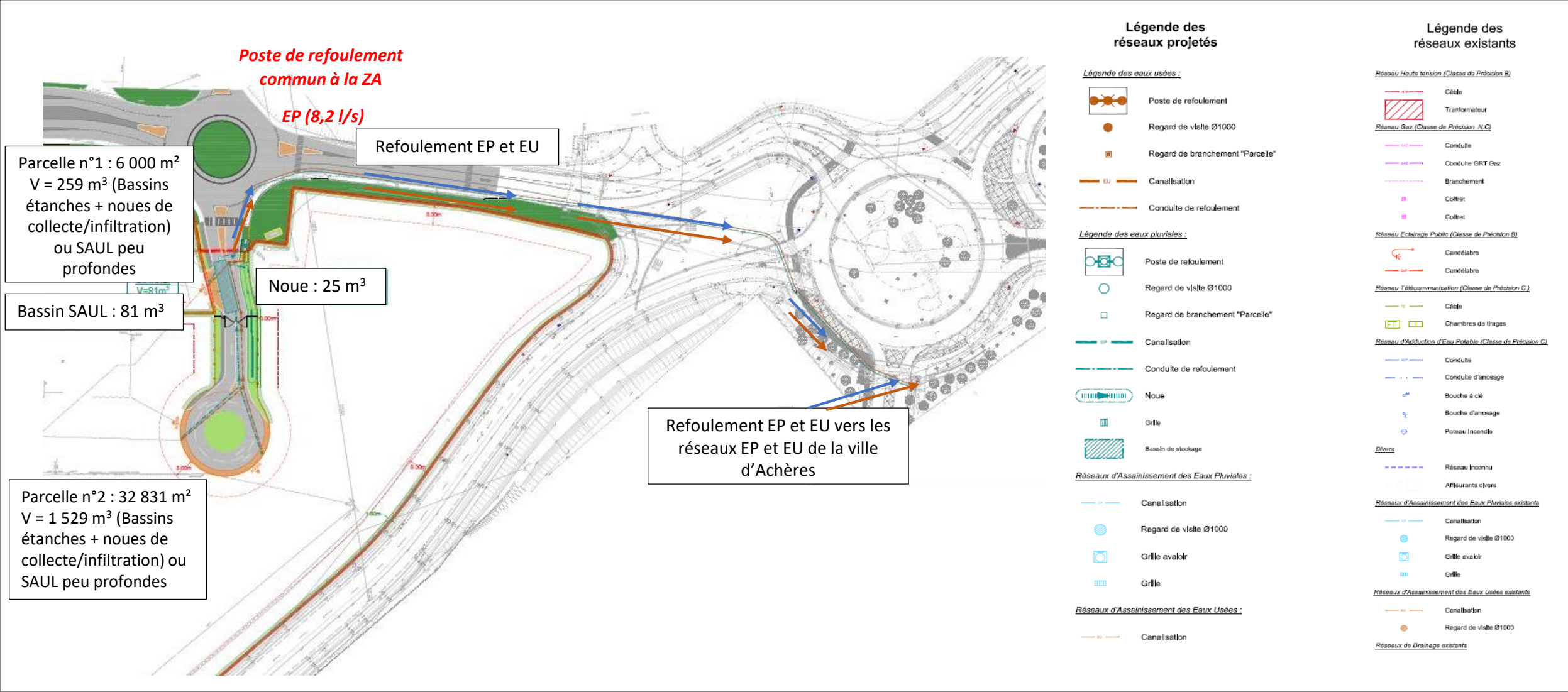
**B. Gestion des eaux pluviales**

L’assainissement pluvial de l’opération sera basé sur un principe de gestion durable des eaux pluviales. La mise en place de techniques alternatives permet de favoriser l’infiltration des eaux pluviales mais également leur filtration naturelle dans des dispositifs de stockage au fil de l’eau. Ces techniques permettent d’éviter la concentration des eaux en favorisant une gestion diffuse des eaux pluviales.

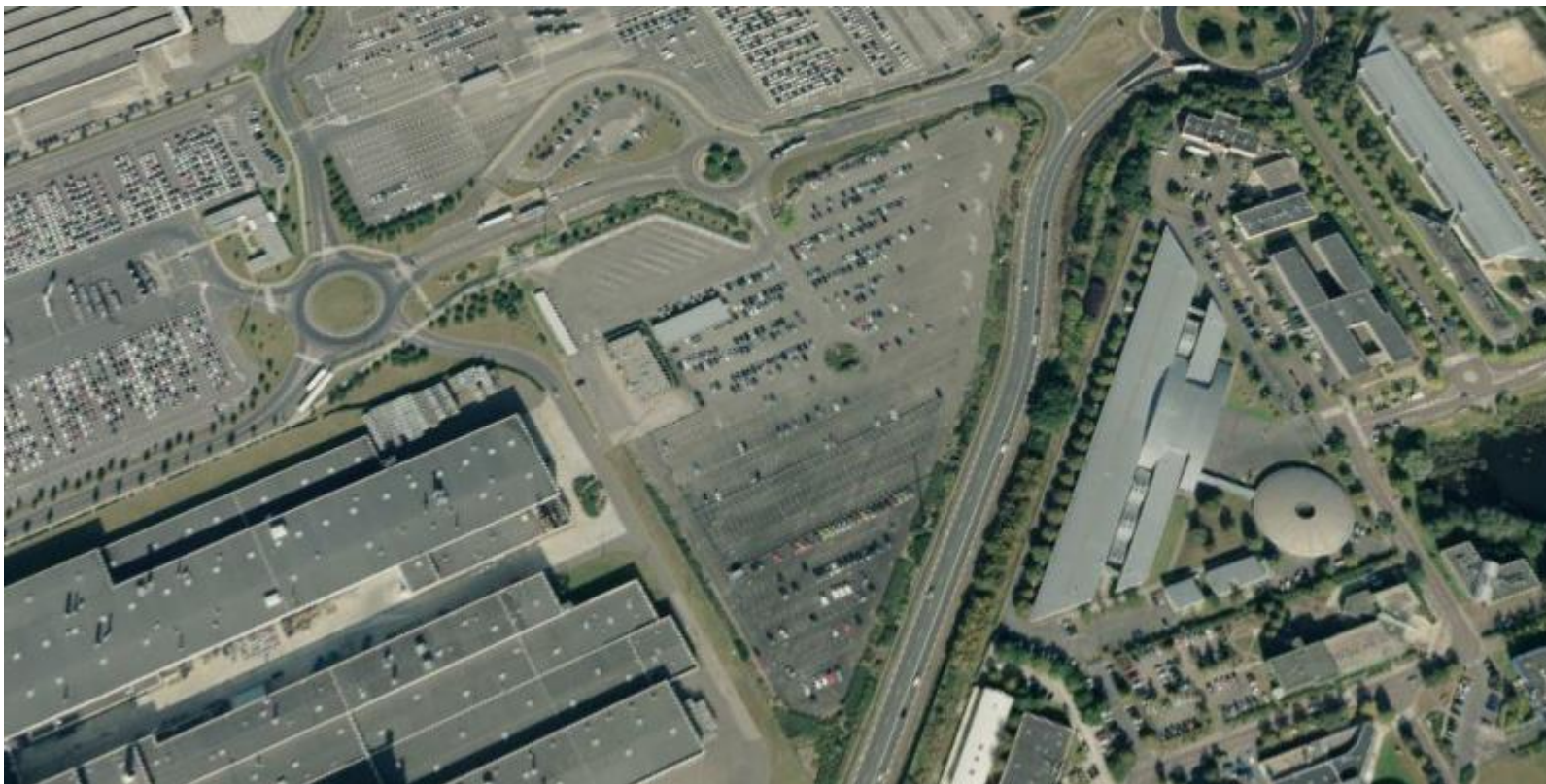
La gestion des eaux pluviales de la voirie, des trottoirs et des entrées charretières sera assurée par des noues et un bassin enterré sous la voirie afin d’assurer le complément de stockage pour la pluie de référence.

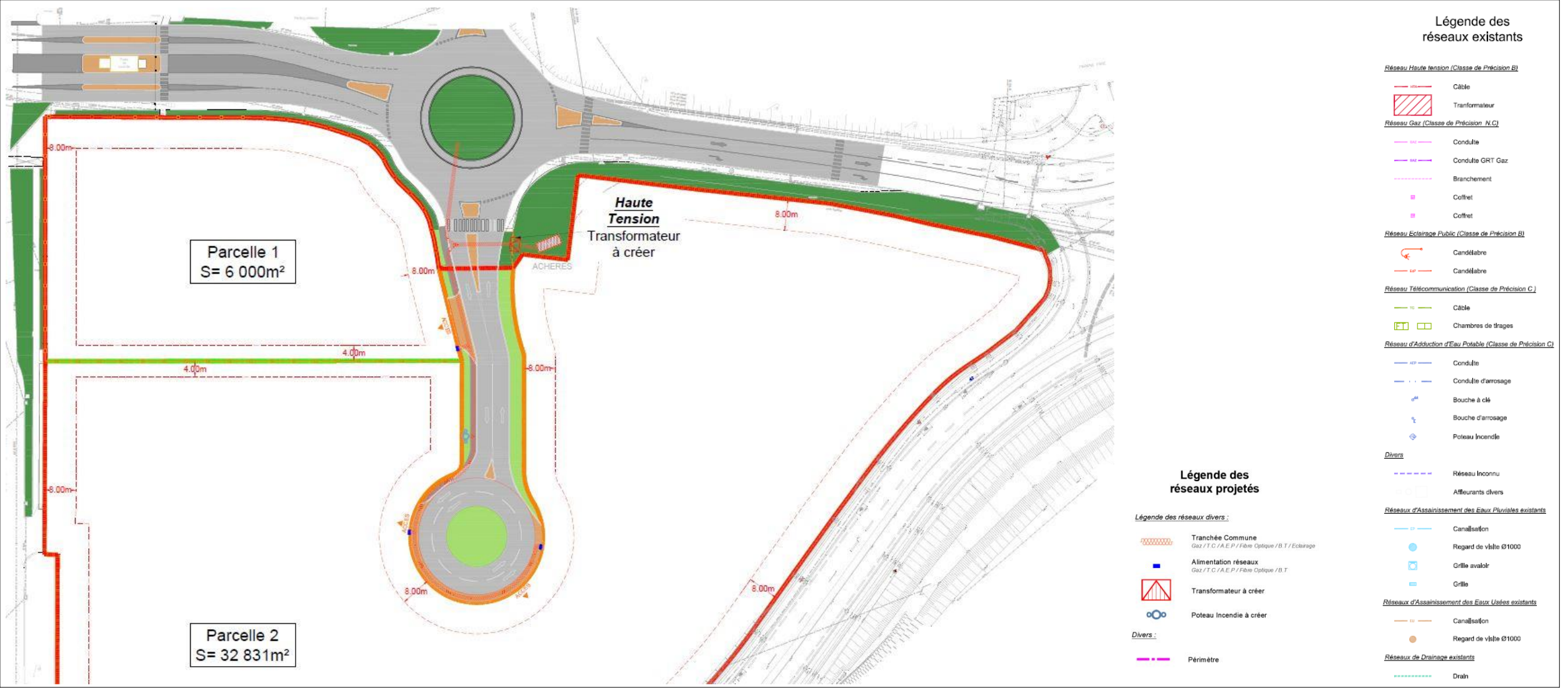
Chaque acquéreur d’un lot prévu au permis d’aménager aura l’obligation de gérer ses eaux pluviales à la parcelle pour l’épisode pluvieux de référence. Les eaux de ruissellement des surfaces imperméables privatives (toiture, aire de stationnement, voirie...) seront ainsi stockées dans un ouvrage adapté (bassin de rétention, SAUL, noue, espace vert creux, tranchée drainante...) et rejetées à débit régulé en limite séparative. Le rejet à débit régulé sera assuré par une pompe de relevage calibrée (à 8,2 l/s, c’est-à-dire l’addition des débits de fuite des parcelles privées (7,7 l/s) et du débit de fuite des espaces communs (0,5 l/s)) dans le réseau des eaux pluviales au niveau du giratoire de la RD 30.

**Le réseau de refoulement EP sera pris en charge financièrement par la SCCV Saint-Jean-Baptiste.**



## REALISATION D'UN LOTISSEMENT DESTINE A ACCUEILLIR UN PARC D'ACTIVITES A VOCATION ECONOMIQUE – DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER





## REALISATION D'UN LOTISSEMENT DESTINE A ACCUEILLIR UN PARC D'ACTIVITES A VOCATION ECONOMIQUE – DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

