

# S.N.C. SH LQEB CONSTRUCTION DE 4 BATIMENTS D'ACTIVITÉS

---

ZAC Notre Dame – 94510 La Queue-en-Brie

## PERMIS DE CONSTRUIRE

## NOTICE PAYSAGÈRE

---

Maîtrise d'Ouvrage :



**S.N.C. SH LQEB**

Siège social : 17 rue Duquesne 69006 LYON Tél. +33 (0)4 81 13 17 17

Bureaux Paris : 18 rue de Charonne 75011 PARIS Tél. +33 (0)1 84 79 77 80

Email : [jguerlin@Stonehedge.fr](mailto:jguerlin@Stonehedge.fr)

---

Paysagiste :

**Florence SYLVOS paysagiste dplg – Atelier de paysages**

9 passage de Crimée – 75019 PARIS

Tél. 01 47 70 10 01 – Port. 06 78 83 09 20

Email : [fs@ateliersylvos.fr](mailto:fs@ateliersylvos.fr)

---

## SOMMAIRE

	PAGE
PAGE DE GARDE	2
1. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS	3
2. NOTICE TECHNIQUE SOMMAIRE	7

## **LE CONTEXTE DU PROJET**

Le projet est situé sur le territoire communal de la Queue-en-Brie (et de la Communauté d'Agglomération de Grand Paris Sud Est Avenir), au sud du carrefour de « la Pompe » lequel met en connexion la route départementale 4 et le centre-ville lui-même construit de part et d'autre du ruisseau du Morbras.

La route départementale 4, après avoir franchi la vallée du Morbras en aval du centre-ville, est ici en limite de plateau de Brie et bordée de parcelles et bâtiments dédiés à l'activité. Au-delà du premier front, bâti des terres agricoles subsistent et dégagent la lisière de la Forêt Domaniale de Notre-Dame située à moins d'un kilomètre de la route.

Le site est traversé par les chemins ruraux qui prolongent le maillage des allées forestières en direction de la vallée du Morbras.

Le terrain du projet est délimité au nord par des parcelles d'activités, au sud par des terres agricoles, à l'est et à l'ouest par les chemins ruraux Chemin rural n°15 Saint-Nicolas à l'ouest et la Route de Brie à l'est.

## **LE PROJET**

### **Nivellement général et gestion des eaux pluviales**

La voie de desserte principale est raccordée à la cote 103,95 sur la route de Brie et une cote inférieure à 102,00 coté Chemin Saint-Michel.

Afin d'optimiser les terrassements généraux, les 4 bâtiments sont étagés dans la pente générale du terrain orientée du sud est vers le nord-ouest.

- Bâtiment A 102,75
- Bâtiment B 103,00
- Bâtiment C 102,50
- Bâtiment D 103,00

Une noue de collecte des eaux pluviales de toitures et de voiries est créée dans le recul minimal des constructions sur toute la périphérie du terrain.

La noue sud s'élargit à l'ouest jusqu'à la voie de desserte du site.

A l'ouest du bâtiment C, la noue nord est en continuité avec un bassin de stockage aménagé entre les cotes 99,00 et 101,30.

Les noues sont organisées selon une coupe de principe asymétrique afin de dégager coté bâtiment l'emprise de 1m nécessaire au dégagement des sorties de secours des locaux. Les fils d'eau des noues sont calés à 1,20m sous le niveau des rez-de-chaussée de chaque bâtiment, soit la cote point bas des quais de déchargement. Coté bâtiment un mur de palplanches permet de stabiliser le replat qui supporte les dégagements piétons.

Coté limite parcellaire, un replat et un talus autostable (largeur 1,80 pour un dénivelé de 1,20m) largement planté permettent le raccordement aux terrains voisins.

Palplanches et batardeaux dessinent des biefs calepinés sur les descentes des eaux de toitures et optimisent les capacités de stockage des noues. Des clôtures souples en châtaignier ou des câbles tendus pour prévenir la chute des personnes seront mis en œuvre en fonction des demandes du CSPS si nécessaire.

Les ouvrages de descentes des eaux de toitures sont intégrés dans les palplanches.

## **Sols et plantations**

Les plantations sont diversifiées et organisées afin de :

- participer à la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales et faciliter l'infiltration des eaux
- créer les conditions favorables au développement d'un milieu écologiquement riche et équilibré,
- participer à la constitution d'un paysage de qualité aux abords des bâtiments et créer le filtre végétal favorable à l'intégration dans le paysage des volumes construits de 11m de hauteur au faitage.

## **Les espaces d'entrée et la cour centrale**

Ce sont essentiellement des espaces de circulation et de stationnement qui s'organisent sur une grande cour commune, large de 42 m de façade à façade (hauteur bâti 11m), organisée en 3 bandes parallèles et bordés par des espaces naturels plantés

### La voie de desserte

Une emprise de 9m accueille la voie de desserte qui fonctionne en double sens entre le chemin de la croix Saint-Nicolas et la route de Brie. Les cycles circulent en rive nord de la chaussée sur une bande privilégiée (de 180cm à double sens) clairement désignée sur la chaussée en enrobé.

Les piétons circulent en rive sud de la chaussée sur un trottoir d'une largeur totale de 1,50m.

La chaussée est délimitée par une large bordure de béton préfabriqué avec vue permettant le franchissement des véhicules dans un surbaissé de seuil.

Au sud de la voie de desserte entre le trottoir et les espaces de stationnement/déchargement, une ligne arborée est plantée dans une bande d'une largeur de 1,50m interrompue à chaque seuil d'accès à un espace de stationnement. Légèrement en décaissé, cette emprise accueillera une partie des eaux pluviales de ruissellement des stationnements. Elle est plantée d'un alignement d'arbres de haute tige interdistant de 2m dans le rang. La surface de cette fosse est recouverte d'un ballast concassé de gros calibre.

### Les stationnements, cours et espaces de déchargement

Autant que possible trottoir, espaces de stationnement et de déchargement et cours secondaires sont réalisés en béton coulé en place et/ou pavés béton à joint sable ou enherbés.

Les stationnements sont équipés de chasse roues.

De part et d'autre, de la voie principale, et dans les deux cours secondaires desservant les façades latérales des immeubles A, B, C et D, les stationnements perpendiculaires et les rampes d'accès aux quais de déchargement permettent de dégager quelques espaces arborés.

Ces espaces non circulés sont systématiquement plantés de bosquets denses d'arbres de haute tige (force 12/14 ou 14/16 RN ou M) plantés sur une trame resserrée de 1,50m x 2m. Cette densité permet de créer des îlots de fraîcheur favorables à la reprise puis au développement des arbres plantés. Les bosquets sont plantés sur des tapis homogènes de vivaces couvre-sols.

Le long de la voie principale, tous les espaces non circulés sont enherbés de prairie sèche et piquetés d'arbres isolés ou en bouquets (HTF18/20MG) Coté route de Brie, le terrain d'environ 6000m<sup>2</sup> au sud de la voie centrale sera végétalisé et planté à 100%.

Nous privilégions ici des plantations arborées de 1ère et 2de grandeur afin de leur donner l'impact maximal tout en respectant la proximité des façades. Ce seront des arbres résistant à la chaleur, adaptés aux sols argileux. Les systèmes racinaires pivotants et les feuillages légers seront privilégiés autant que possible.

## **Le bassin de stockage**

Les talus périphériques du bassin de stockage sont réalisés selon un profil compatible avec l'accès des personnes. La rive la plus proche de la limite séparative est talutée et largement plantée. Elle est inaccessible et crée un filtre végétal entre les constructions existantes et projetées.

Les rives Est et Sud du bassin sont enherbées et ponctuées d'arbres, aménagées en gradins accessibles aux piétons, elles permettent aux personnels de s'installer au soleil pour une pause déjeuner.

Le bassin de stockage sera régulièrement immergé du fait de sa configuration, toute la périphérie de cette emprise centrale est talutée, une risberme permet de sécuriser le fond du bassin afin de créer la sur-profondeur nécessaire au stockage et à l'infiltration lente des eaux.

Les gradins (h30cm) sont tenus par des palplanches de bois ou éléments de béton préfabriqués, un escalier bois ou béton.

Le fond du bassin est légèrement penté et planté de graminées compatibles avec une submersion régulière, carex et joncs. Une clôture souple en châtaignier ou avec des câbles tendus pour prévenir la chute des personnes sera mis en œuvre en fonction des demandes du CSPS si nécessaire.

## **Structure et Palette végétale**

Tous les végétaux sont choisis parmi la flore spontanée d'Ile-de-France, pour leur capacité d'adaptation aux conditions pédologiques (terrain argileux) et d'humidité du site pour les noues, de sécheresse pour les espaces de circulation au centre du terrain. Les végétaux issus de productions locales et de collectes de graines réalisées en Ile-de-France seront privilégiés.

L'échelle et la proximité des bâtiments sont prises en compte dans le choix des végétaux.

### **La strate basse :**

- Les prairies de zone humide seront ensemencées. Iris d'eau, eupatoire, divers carex, reine des prés seront associés au mélange de graines.
- Les prairies de zone sèche sont enherbées d'un semis de prairie de fauche (mélange 70% de graminées variétés locales).
- Cette strate est gérée en fauche tardive et nécessite deux passages d'entretien par an (fauchage fin de printemps et fin d'automne), avec évacuation du produit de fauche afin de ne pas trop enrichir le terrain et de préserver la biodiversité acquise.

### **La strate arbustive :**

Les haies plantées en périphérie du site, accompagnant les clôtures en limites séparatives constituent la strate arbustive.

Elle est composée d'arbustes d'essences d'une hauteur variant naturellement entre 1 et 4m adaptés au milieu sec ou humide dans lesquels elles sont plantées : saules nains et arbustifs, viornes, cornouillers, sureaux, fusains, ... Ces végétaux sont plantés en JP RN densité 1/M2.

- Haie mélangée secteurs secs, port libre JP R densité 1u/m2 sur paillage Cornus mas, Cornus officinal, Coryllus avellana, Ligustrum vulgare, Ribes odoratum, Rosa canina, Sambucus nigra, Viburnum opulus,
- Haie mélangée, port libre, plantation sur talus des noues, plantation JP RN 1/m2 sur paillage : Cornus mas, Cornus officinale Coryllus avellana, Mespilus germanica, Salix purpurea nana, Salix rosmarinifolia, Sambucus nigra, Viburnum opulus.

### **La strate haute :**

Ce sont les arbres plantés sur l'ensemble du site en différentes formes.

### Les espaces de prairie sèche

- Les arbres de petit/ moyen / grand développement, caduc, plantés en isolés ou bouquets sur les prairies sèches aux entrées du site et le long de la voie principale (force 18/20 HTF MG). Acer campestre Carpinus betulus, Gleditsia triacanthos 'inermis', Ostrya carpinifolia, Prunus avium, Quercus cerris, Crataegus monogyna, Malus sylvestris, Sorbus intermedia. **Au total 112 arbres sont plantés en 18/20 HTF MG.**
- Les Arbres moyen / grand développement, plantés en bosquets tramés quinconces sur les espaces centraux entre les parking et la chaussée centrale interdistance 1 à 2m et en bosquets aléatoires dans l'espace végétalisé à l'entrée du site route de Brie, 10/12 HTF M Acer campestre Carpinus Betulus, Gleditsia triacanthos 'inermis', Ostrya carpinifolia, Prunus avium, Quercus cerris. **Au total 100 arbres sont plantés en 10/12 HTF.**

### Les espaces plus humides, les noues, bassins de stockage des EP et abords immédiats

Dans les noues, tous les sols sont enherbés (prairie pour zone humide dans les sections susceptibles d'être immergées, prairie sèche au-delà).

- Les fonds de noues élargies sont plantés de saules osiers menés en têtard. La taille régulière permettant de maintenir un aspect visuel soigné et de renforcer la capacité d'absorption des eaux stockées dans les noues. Les saules têtards sont des Salix viminalis, plantés sous forme de perche de diamètre 7 /8 piquées en terre sur une hauteur de 1m et d'une hauteur hors sol de 2m, ils sont plantés sur une trame régulière 3mx3m. **90 saules têtard sont plantés dans le fond des noues.**
- Les talus des noues sont piquetés d'arbres de grand développement en ordre aléatoire, plantés en ba-liveaux 175/200 RN : Alnus cordata, Alnus glutinosa, Betula pendula, Fraxinus excelsior, Fraxinus angustifolia, Prunus avium, Tilia cordata, Ulmus dodoens, Ulmus Lutece 'Nanguen', Salix alba, Sorbus aucuparia. **100 arbres sont plantés en baliveaux dans les haies vives des noues.**
- Les arbres d'avenir plantés en JP RN1 se développeront à l'ombre de la haie sur talus noue et sont censés être les arbres les plus pérennes du projet à terme. Quercus cerris Quercus petrae Quercus robur.

## **NOTICE TECHNIQUE SOMMAIRE**

### **Liste indicative des essences**

**Strate basse** : semis prairie adaptés aux espaces humides et secs.

**Strate arbustive** : Cornus mas, Cornus officinal, Coryllus avelana, Ligustrum vulgare, Mespilus germanica, Ribes odoratum, Rosa canina, Salix purpurea nana, Salix rosmarinifolia, Sambucus nigra, Viburnum opulus.

**Strate arborée petit moyen et grand développement** : Acer campestre, Alnus cordata, Alnus glutinosa, Betula pendula, Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Fraxinus excelsior, Fraxinus angustifolia, Gleditsia triacanthos 'inermis', Malus sylvestris, Ostrya carpinifolia, Prunus avium, Sorbus intermedia, Quercus cerris, Quercus robur, Quercus petraea, Salix alba, Salix viminalis, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Ulmus dodoens, Ulmus Lutece 'Nanguen'.

### **Sols et accessoires de plantation**

Avant toute intervention des entreprises de construction, les terres du site seront préalablement décapées et mise en stock, pour une réutilisation sur place.

Des sondages à la tarière sont à réaliser afin de vérifier les épaisseurs disponibles s'agissant d'une terre agricole cultivée une épaisseur de 40 cm de terre franche est envisagée. Un fauchage et désherbage mécanique avec évacuation en DP seront réalisés avant décapage.

Le volume stocké sera utilisé en nappage pour les prairies et fosses ponctuelles.

Les plantations sont faites sur nappage de terre végétale de 30cm de profondeur en section courante et 4 m<sup>3</sup> par arbres.

Les surfaces de haies et couvres sols seront nappées de mulch de broyat de bois d'une épaisseur de 10cm.

Les arbres sont tuteurés au moyen d'un pieu châtaigner écorcé diamètre 8cm. Les arbres de la cour centrale seront équipés d'un tuteurage adapté multi pieux avec larges planches châtaignier.

### **Gestion des végétaux**

La prairie, sèche ou humide, est fauchée 2 à 3 fois par an au maximum, pour un aspect tenu du site il est possible de tondre plus régulièrement les rives des circulations. Le produit de la fauche est évacué en décharge publique (plateforme de compostage).

Le cardage du bassin sec sera nécessaire tous les deux à cinq ans.

Les haies vives en mélange font l'objet d'une taille de sélection et d'entretien (suppression bois mort, recepage en pied des sujets mal venus ou trop développés, complément de paillage) tous les 5 ans.

Le produit des coupes est immédiatement broyé sur site et reparti au pied des haies.

Les arbres isolés sont conduits en forme naturelle (taille de formation et de nettoyage tous les 5 ans) à l'exception des saules têtards qui sont rabattus tous les ans. Le bois mort éventuel est supprimé et les blessures éventuelles sont traitées. La hauteur sous couronne et la densité de la couronne sont réglées selon les besoins et le développement naturel de chaque sujet. Le port libre est privilégié.

Les arbres plantés en force 10/12 feront l'objet d'une taille de formation et d'une sélection après 5 ans. La sélection sera renouvelée pour les 5/10 ans jusqu'à la maturité des arbres.

Le produit des tailles de haies et taille des arbres têtards est broyé sur site et répartis au pied des arbres et des haies vives. Des nichoirs sont disposés dans les espaces les plus adaptés.