

Eure-et Loir SAEDEL



Communautés de communes Portes
Euréliennes d'Ile-de-France



**PERMIS D'AMÉNAGER
PARC D'ACTIVITÉS SAINTE-ANNE À EPERNON**

PA-2

Notice de présentation

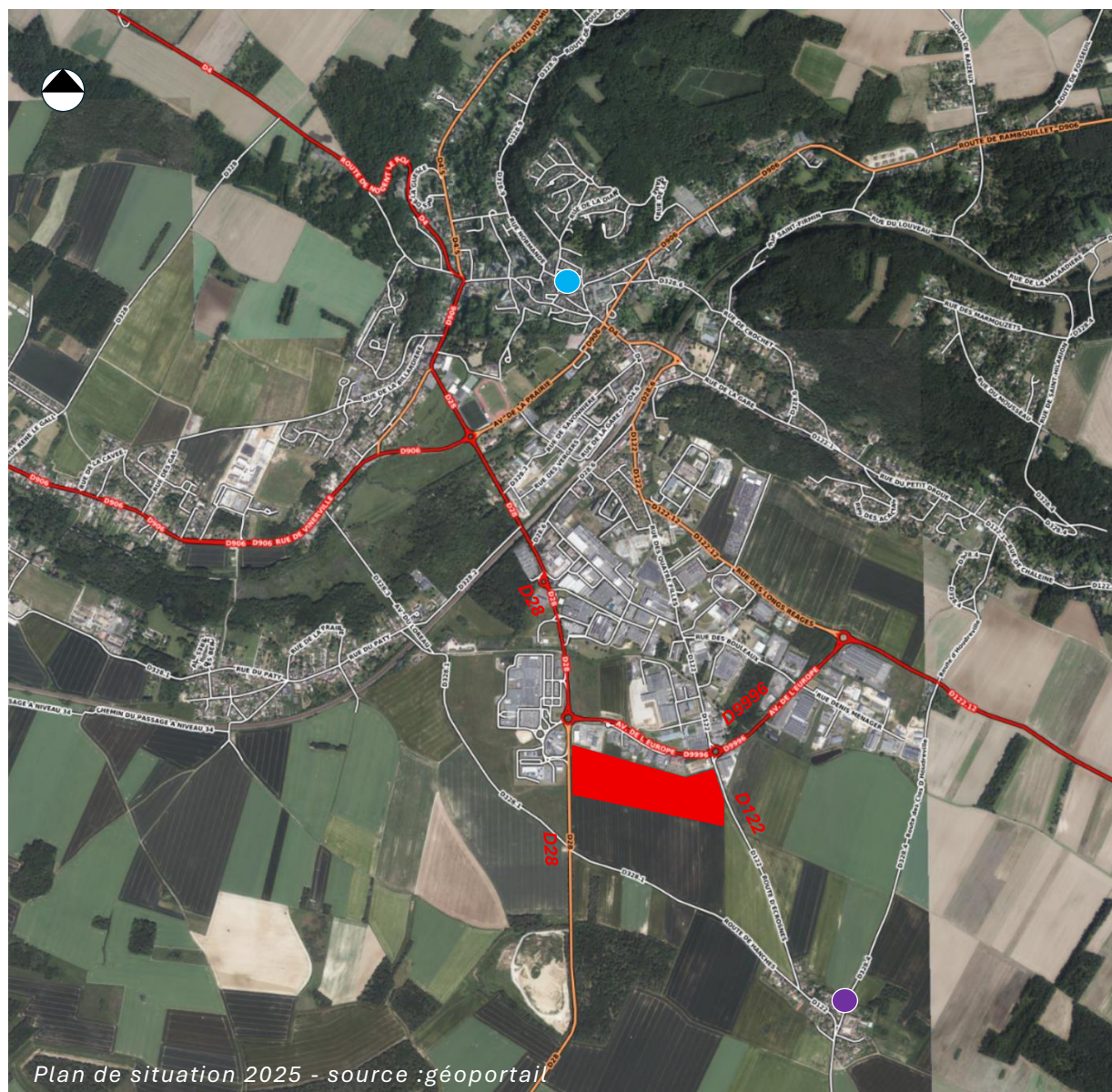
TABLE DES MATIÈRES

I.	L'état initial du terrain et de ses abords.....	4
1.	Site et contexte	4
2.	Éléments urbains et paysagers	11
II.	Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages	17
3.	Le programme envisagé.....	18
4.	Le projet architectural et urbain	19
5.	La prise en compte des paysages avoisinants et le projet paysager.....	20
6.	L'organisation et l'aménagement des accès au projet et des stationnements des véhicules	29
7.	Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet	30
8.	Les équipements à usage collectif	30

I. L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1. Site et contexte

Le projet concerne la création d'une extension de zone d'activités économiques (ZAE) qui a pour vocation l'accueil d'activités commerciales, artisanales et industrielles.



a) Contexte général

La ville d'Épernon se trouve en Eure-et-Loir, et en limite Est de la Région Centre-Val de Loire.

La ville fait partie de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France, dont elle est le siège. La communauté de communes compte 39 communes et environ 50 000 habitants.

Épernon comptait 5 549 habitants en 2021 répartis sur 645 hectares.

Son tissu économique est conséquent avec 3 284 emplois en 2021 dont une majorité sur la zone industrielle Sud. Elle bénéficie également d'un maillage d'environ 150 commerçants et d'artisans locaux et de proximité.

La part de la population active reste stable avec 82% en 2021, dont 72% actifs ayant un emploi. Les catégories socioprofessionnelles les plus présentées sont les employés, (1079), les professions intermédiaires (800) et les ouvriers (569). En 2021, la ville est un pôle d'emplois pour son territoire avec un indicateur de concentration d'emplois de 123 pour 100 actifs occupés.

Elle est située à :

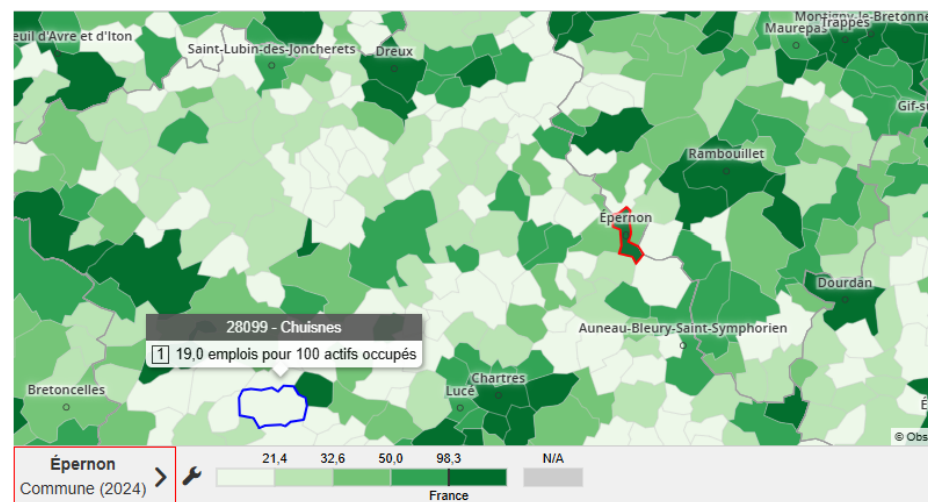
- 8 km de Maintenon,
- 14 km de Rambouillet,
- 45 km de Versailles,
- environ 65 au Sud-Ouest de Paris,
- 20 minutes des échangeurs A10, A11 et de la N10 et à 45 m de Paris Montparnasse via la gare.

La Commune est limitrophe du département des Yvelines, en Région Ile-de-France.

Grace à sa localisation, la ville d'Épernon est la porte d'entrée de l'Eure-et-Loir et de la Région Centre-Val de Loire. Elle connaît également une forte influence de la région Ile-de-France, sa voisine.

PA-2

1 Indice de concentration de l'emploi (emplois pour 100 actifs occupés) 2021 ▼



Source : Observatoire des territoires anct - 2025

b) Situation cadastrale du terrain

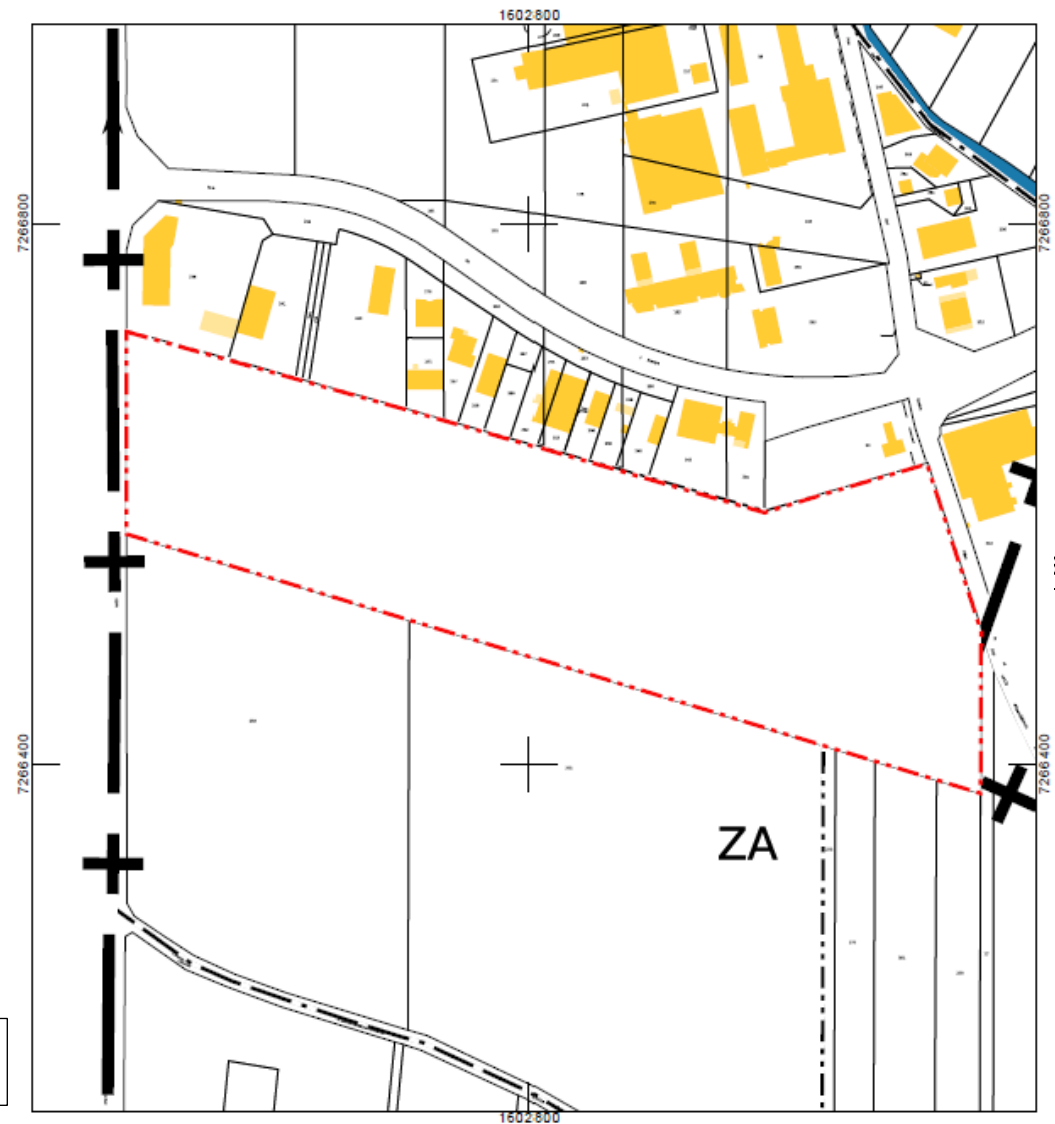
L'emprise totale du projet représente 10,49 ha, cadastré section ZA 0282, 0274, 0272, 0276, 0280, 0278.

Le secteur est bordé :

- Au Nord par des entreprises de la ZAE et l'avenue de l'Europe (D9996) ;
- Au Sud par des espaces agricoles ;
- À l'Ouest par la D28 et des entreprises de la ZAE ;
- À l'Est par la D122 et le rond-point connectant la D122 et la D9996.
-

Le site concerné par le permis d'aménager ne comporte aucune construction.

Périmètre du permis d'aménager



Plan cadastral 2025 - source : cadastre.gouv

c) Contexte réglementaire du terrain

Épernon est couverte par un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Territoire du Val Drouette approuvé le 14 mars 2019.

Le secteur est classé en zone AUx au PLUi opposable et fait l'objet d'une orientation d'Aménagement et de Programmation n°13.

La Communauté de communes a engagé une révision du son PLUi en 2025 afin de spécifier les accès au futur projet et revoir des ajustements réglementaires.

L'opération relative à ce permis d'aménager ne couvre pas la totalité de l'OAP n°13, mais la zone limitrophe à l'Est devrait être aménagée dans un second temps (long terme). Dans ce cadre, le permis d'aménager traite uniquement la partie située sur la Ville d'Épernon.

D'autre part, le terrain est concerné par :

- la servitude d'utilité publique I4 Périètre de servitude autour des lignes aériennes d'électricité.
- la contrainte zone de bruit des infrastructures de transport terrestre

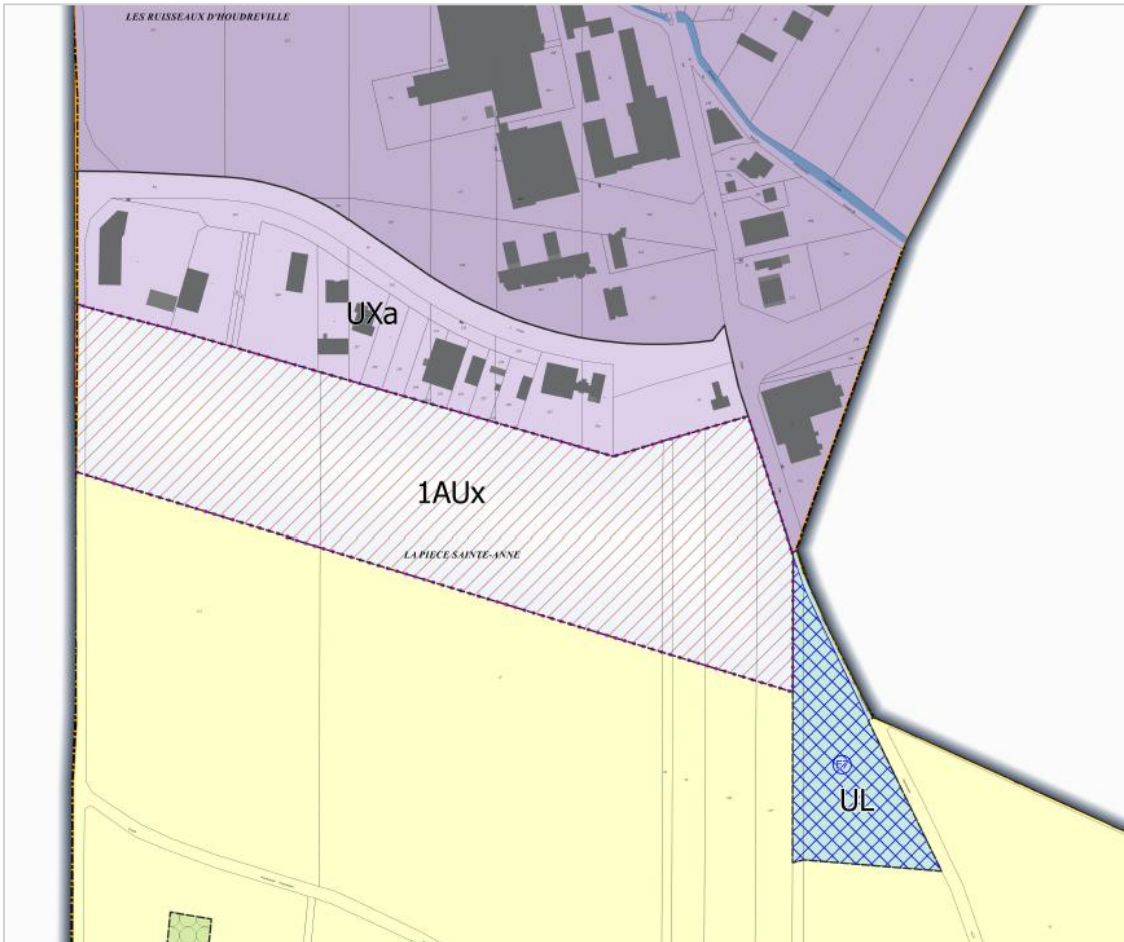
À proximité du terrain concerné par le permis d'aménager, le hameau de Houdreville s'inscrit dans le Site Patrimonial Remarquable d'Epernon.

Cette servitude impose une vigilance sur la réciprocité des vues entre le village, les espaces paysagers et le futur projet, en traitant les hauteurs des nouvelles constructions, les matériaux et les teintes.



Permis d'aménager – Parc d'Activités STE-ANNE à Épernon

UXa	Zone à vocation économique et commerciale
1AUx	Secteur de développement urbain à vocation économique
UL	Secteur d'équipements d'intérêt collectif et emplacement réservé sur cette zone pour la création d'une cimetière
A	Secteur d'activités agricoles



Extrait du zonage - source : PLUi Val de Drouette 2019

Légende

-  *Éléments de patrimoine à préserver au titre de l'art. L151.19 du CU*
-  *Espaces Boisés Classés*
-  *Éléments de patrimoine à préserver au titre de l'art. L151.23 du CU*
-  *Secteur à Orientation d'Aménagement et de Programmation*
-  *Zones tampons Inconstructibles autour des réservoirs de biodiversité*
-  *Éléments bâtis pouvant changer de destination au titre de l'article L151.11*
-  *Linéaires marchands à préserver*

Les zones urbaines

- | | | |
|---|------------|---|
|  | UAa | Coeur ancien d'Epemon |
|  | UAc | Faubourgs d'Epemon |
|  | UBa | Secteurs résidentiels à forte densité |
|  | UBb | Ensembles résidentiels ou mixtes de densité moyenne constitués généralement dans le cadre de lotissements |
|  | UCa | Ensembles collectifs de grande hauteur |
|  | UCb | Ensembles collectifs de hauteur moins importante |
|  | UDa | Secteur aménagé avec immeubles collectifs et inscrit dans la ZAC de la Savonnière |
|  | UDb | Secteur aménagé avec habitat intermédiaire et individuel et inscrit dans la ZAC de la Savonnière |
|  | UL | Secteur d'équipements d'intérêt collectif |
|  | UX | Zone à vocation économique |
|  | UXa | Zone à vocation économique et commerciale |

Les zones à urbaniser

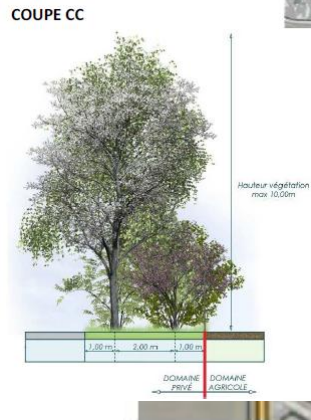
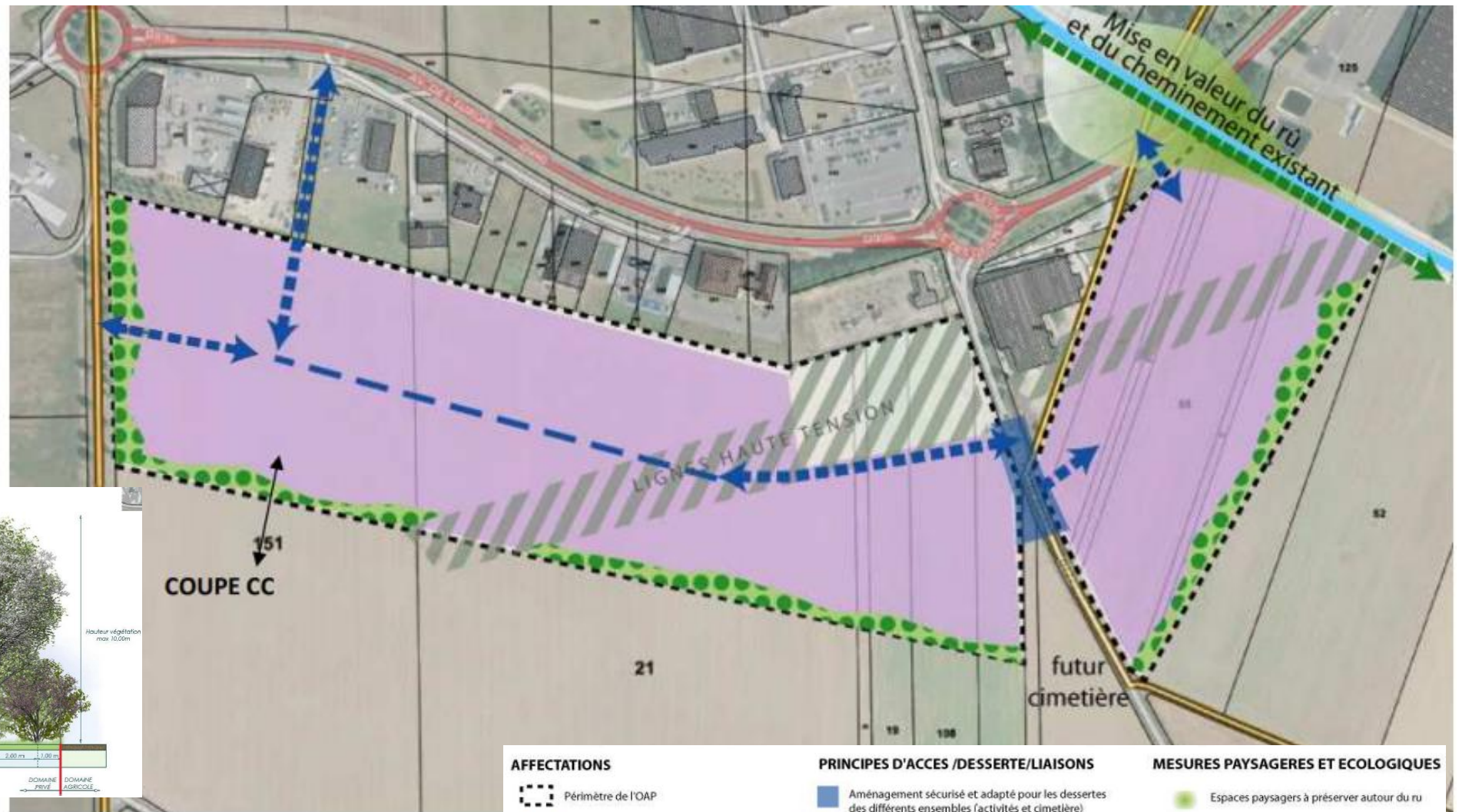
- 1AUX** Secteur de développement urbain à vocation économique

Les zones agricoles

- A** *Secteur d'activités agricoles*

Les zones naturelles

- | | |
|-------|--|
| N | Secteur naturel |
| NL | Secteurs naturels à vocation de sports, loisirs et activités de plein-air |
| Ntvtb | Secteurs naturels à protéger participant à la trame verte et bleue du territoire |



Extrait de l'OAP n°13 –
source : PLUi Val de Drouette 2019 - révision 2025

AFFECTATIONS

- Périmètre de l'OAP
- Accueil d'activités
- Faisceau de lignes haute tension (partie non constructible ou très restreinte en terme de hauteur et d'accueil de populations)

PRINCIPES D'ACCES /DESSERTE/LIAISONS

- Aménagement sécurisé et adapté pour les dessertes des différents ensembles (activités et cimetière)
- Possibilités d'accès aux sites
- Principe de desserte et bouclage interne (facultatif)
- Circulations douces existantes à valoriser

MESURES PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES

- Espaces paysagers à préserver autour du ru
- Franges paysagères à créer et planter selon principes de la coupe CC

Extension sud de la ZAE (Epernon et Droue)

Situation et contexte

Le développement économique du Val Drouette est porté par les extensions de la zone d'activités intercommunale du Val Drouette, pour rester le 3^{ème} pôle économique du département en termes d'activités et d'emplois.

Conformément au SCOT, les extensions de cette zone d'activités sont prévues sur deux sites :

- le premier au sud de l'avenue de l'Europe et le long de la route de Gallardon (présente OAP)
- le second dans le prolongement des activités existantes au nord-est de la rue des Longs Réages (cf OAP n°14)

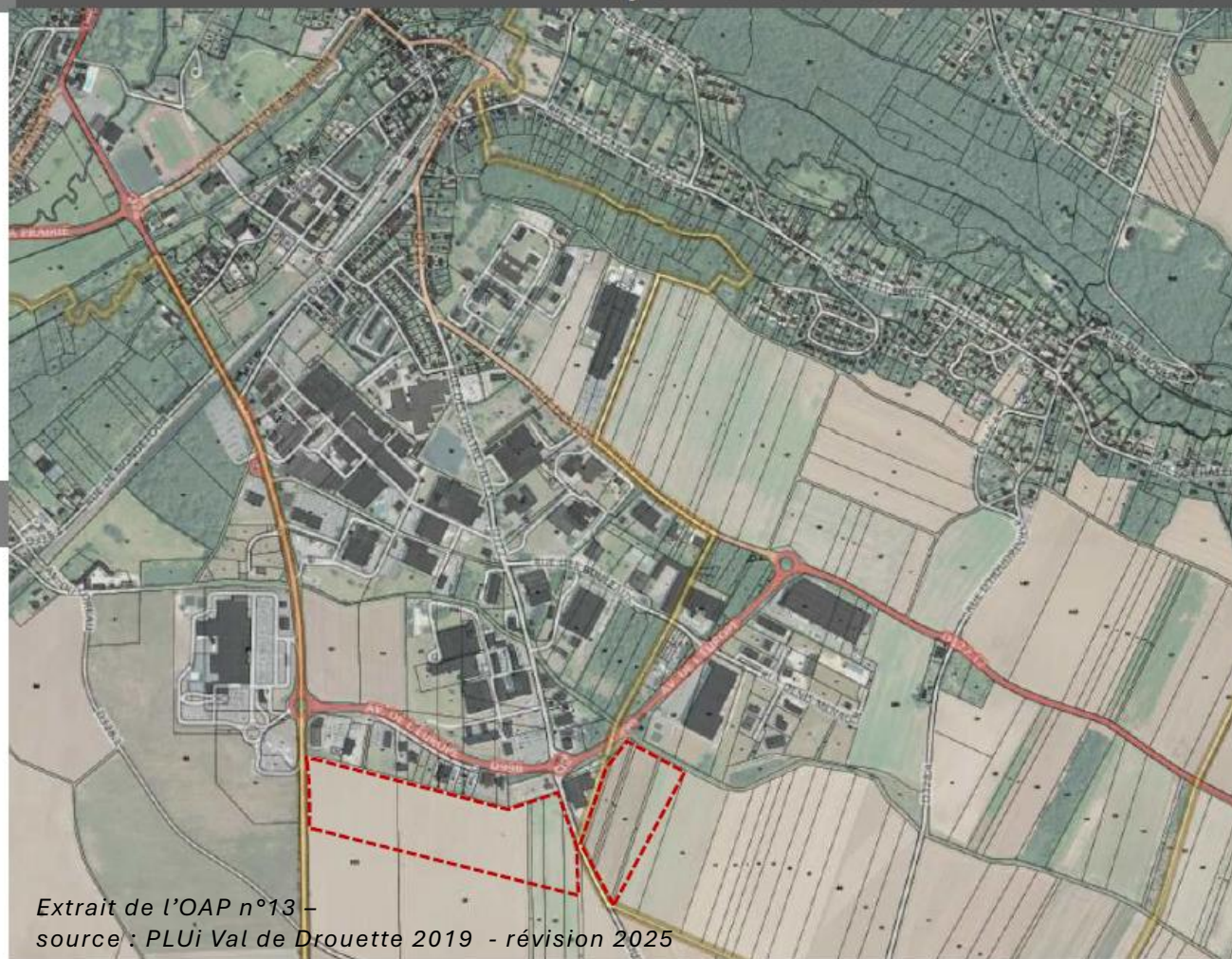
Objectifs d'aménagement

L'accueil d'activités sur ce site se fera dans la continuité de celles longeant l'avenue de l'Europe, sous formes d'emprises de tailles variées.

Le schéma de composition présenté en page suivante donne les principes de desserte et de paysagement à respecter pour assurer la bonne intégration paysagère des futures constructions dans les paysages d'entrée de ville.

Aucun accès ne pourra être pris sur la route départementale et la présence de lignes haute tension (+ poste transformateur) délimite des emprises peu ou non constructibles. Seuls des aménagements d'espaces de circulations et stationnements pourront y être admis.

Le périmètre dans son environnement



2. Éléments urbains et paysagers

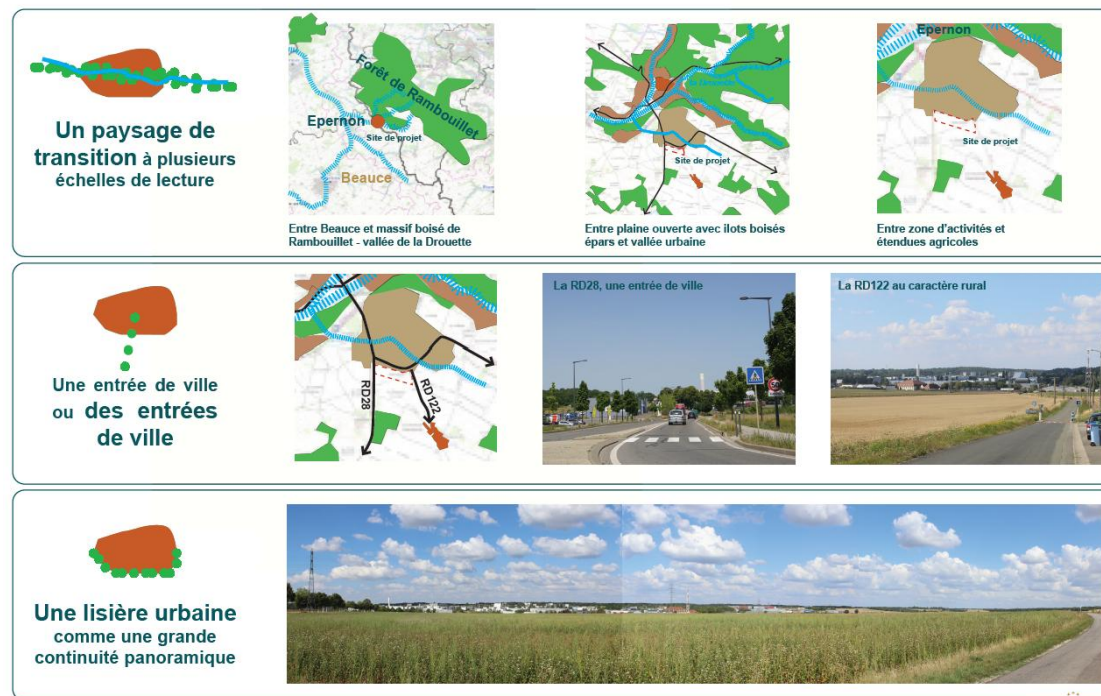
Le projet s'inscrit dans le grand paysage et participe à un paysage de transition entre :

- La Beauce et le Massif boisé de Rambouillet et la Vallée de la Drouette ;
- La plaine ouverte avec des îlots boisés épars et la vallée urbaine ;
- La ZAE existante et les étendues agricoles.

Il est également partie intégrante des entrées de ville d'Épernon :

- Par le D28, bordée d'arbres de haute tige ;
- Par le D122, plus confidentielle mais connectant le site au hameau de Houdreville

Le site se comporte comme une lisière urbaine, soit une continuité paysagère et plane face aux limites de l'urbanisation de la ZAE.

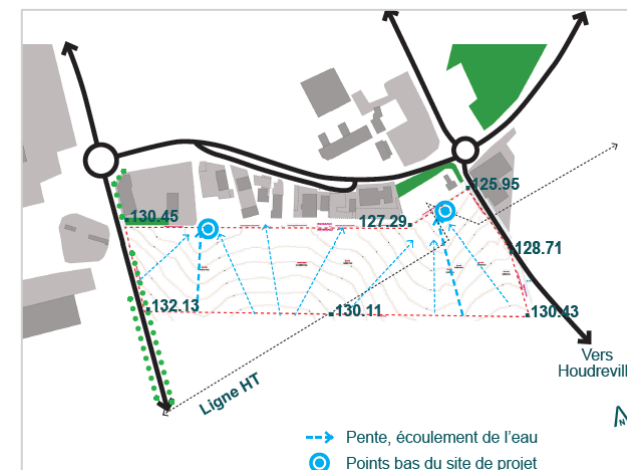


Les pentes du site

Le point haut culmine au Sud-Ouest à 132.13 et le point bas au nord Est à 125.95. Les points bas se trouvent en connexion directe avec la ZAE existante qui borde le futur projet. Quant aux points hauts, ils créent une limite avec les espaces agricoles.

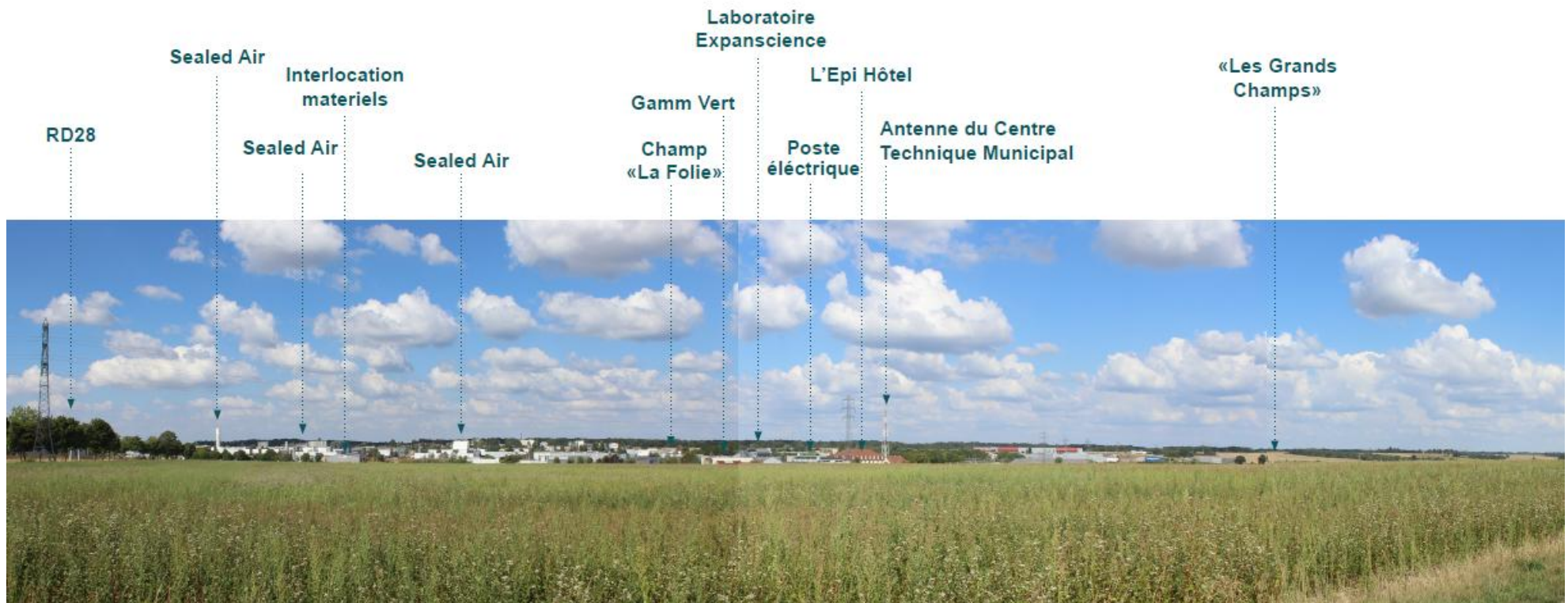
L'écoulement des eaux s'effectuent alors du Sud vers le Nord-Ouest et du Sud vers le Nord-Est, en deux points.

*Pentes et écoulement des eaux -
source : VIGNES PAYSAGE 2022*



Les différentes strates de lecture du paysage de la vallée urbaine

Le bâti existant et les éléments de paysage forment une ligne urbaine homogène qui s'intègre à l'ensemble visuel du grand paysage en direction du cœur d'Épernon. C'est une continuité panoramique entre les deux voies principales, la R122 et la R28 qui est proposée.



Vue sur la ZAE existante depuis la D122 - parenthesesURBaines 2022

Cette continuité participe à la fluidité de lecture d'un paysage d'un topographie naturellement douce.

Ce panorama se lit également par strates paysagères verticales qui accompagnent les lignes agricoles horizontales.

Cet ensemble permet d'intégrer le bâti, bien qu'il soit parfois massif dans son gabarit.

Pour autant, et l'échelle de proximité, les constructions (enseignes multiples : artisanales, commerciales et industrielles) ne participent pas à la composition d'un ensemble cohérent mais se retrouvent juxtaposées.

Ce sont alors les éléments du paysage qui permettent de structurer l'espace urbain et d'apporter la cohérence nécessaire.

La grande singularité d'Épernon en matière d'organisation de l'urbanisation réside dans la présence de sa zone d'activités économiques au Sud et de sa zone résidentielle majoritairement au Nord avec des ramifications Est et Ouest. Les deux entités sont continues autour du réseau hydrographique de la Drouette ; la ZAE se développant en majorité sur la zone initialement agricole alors même que les espaces résidentiels se sont développés en interstice des îlots arborés.

Le Parc d'Activités Économiques du Val Drouette Épernon/Hanches/Droué-sur-Drouette constitue aujourd'hui l'un des 2 pôles économiques d'intérêt régional.

Cette zone représente une surface globale de 122.4 ha et propose des entreprises à destination mixte (tertiaire et industrielle). Elle est desservie par les voies départementales et les transports en commun. La desserte par la gare d'Épernon est donc possible.

Cette ZAE répond à l'effet vitrine ; elle se compose d'entreprises employeurs à l'échelle départementale (leaders industriels régionaux : Sealed Air, Aptiv, Expanscience, ...). La zone reste l'une des plus anciennes du territoire (1950) ce qui implique des aménagements internes parfois non adaptés.

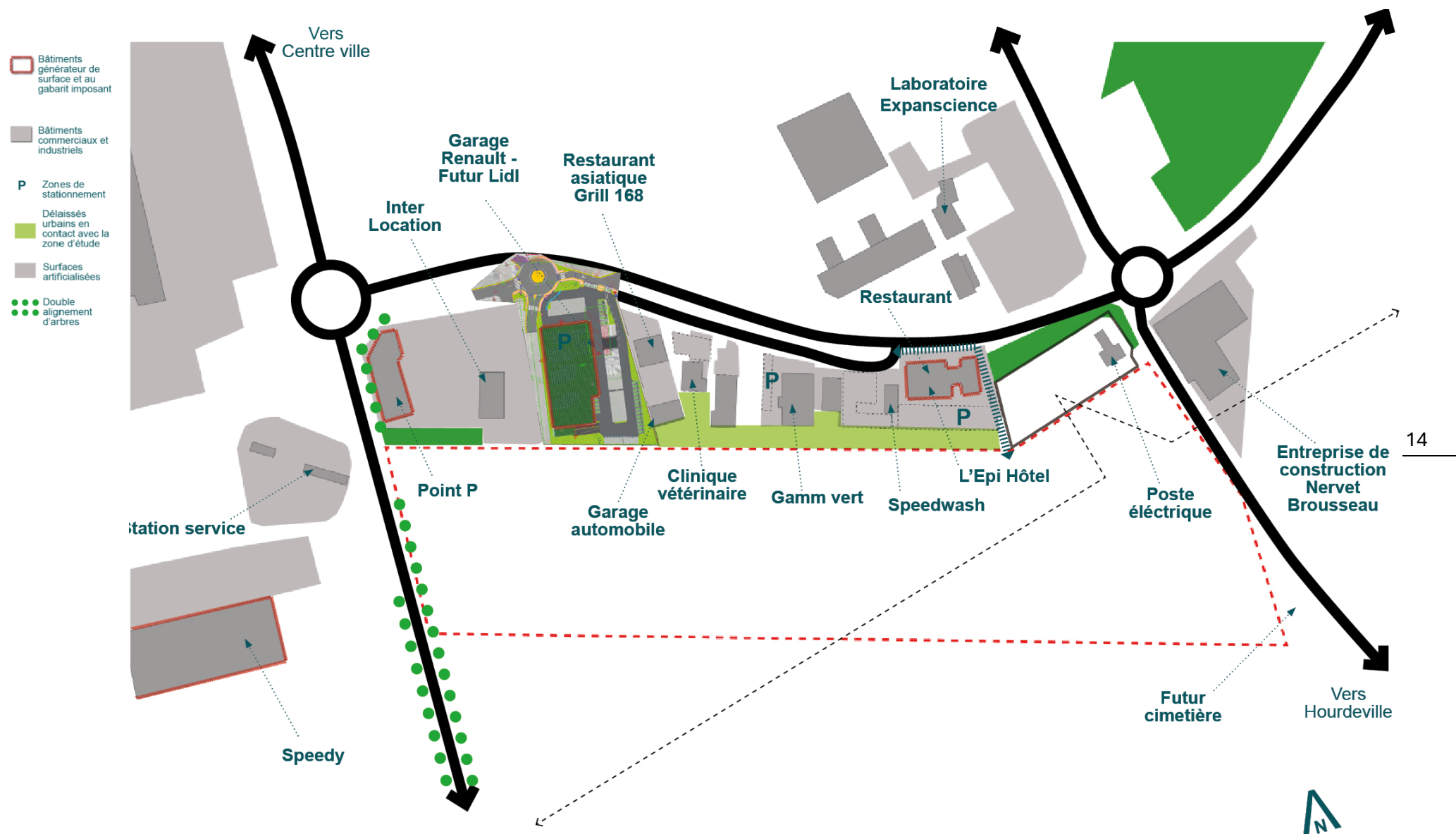
La configuration topographique du site a permis un accueil important de nouvelles entreprises depuis environ 70 ans contribuant à l'essor économique du territoire.

À l'échelle de la communauté de communes, la ZAE bénéficie de la présence d'un Hyper et Super U, station U et d'un ensemble commercial attractif.



Vue sur la ZAE existante depuis la D122 - parenthesesURBaineS 2022
PA-2

Permis d'aménager – Parc d'Activités STE-ANNE à Épernon



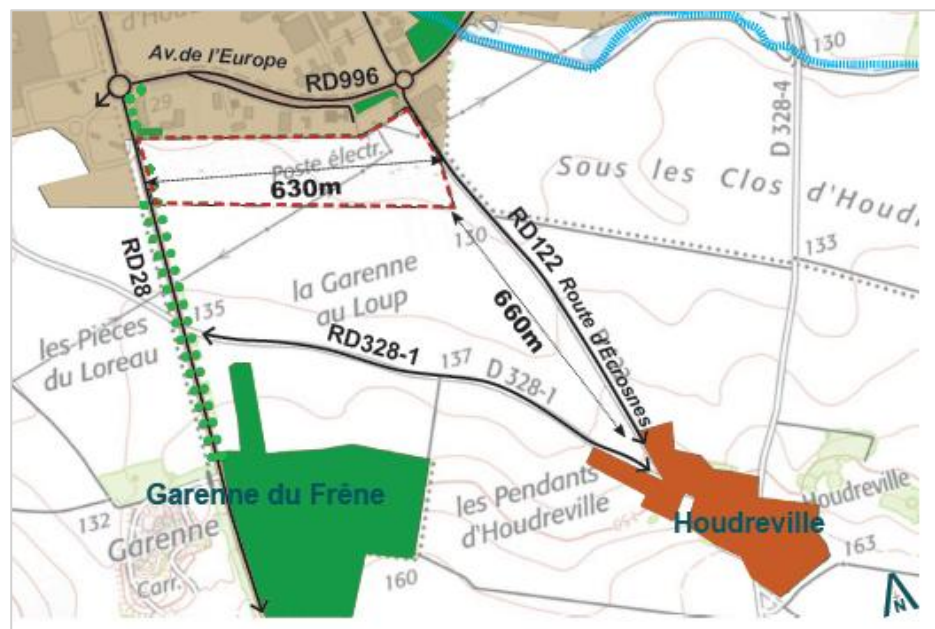
État initial du site et localisation des éléments composants les abords - source : VIGNES PAYSAGE 2022

Houdreville, le hameau au caractère rural en vis-à-vis du projet

Le site se trouve dans un ensemble ouvert, semi-ouvert avec de larges vues sur le hameau de Houdreville, situé à 660 mètres à vol d'oiseau.

Le hameau dégage une silhouette villageoise qui s'équilibre entre le bâti et les éléments arborés qui créent un paysage contrastant avec la ZAE existante.

Houdreville s'inscrit dans le Site Patrimonial Remarquable d'Épernon.



Localisation de Houdreville - source : VIGNES PAYSAGE 2022



Houdreville depuis la D122, à l'arrière le site faisant l'objet du permis d'aménager - parenthesesURBaines 2022

15

Houdreville depuis la D28, - parenthesesURBaines 2022

source : PLUI



Le projet d'extension de la ZAE doit permettre de répondre au l'accueil de nouvelles entreprises et à la continuité du développement économique du territoire de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France.

L'extension de la ZAE conforte le développement économique existant pour les entreprises mixtes et tertiaires. L'urbanisation de cet espace permettra d'assurer une intégration complémentaire de la ZAE actuelle sur le front Sud en proposant un traitement paysager par une bande tampon d'essences locales et variés disposées en strates.

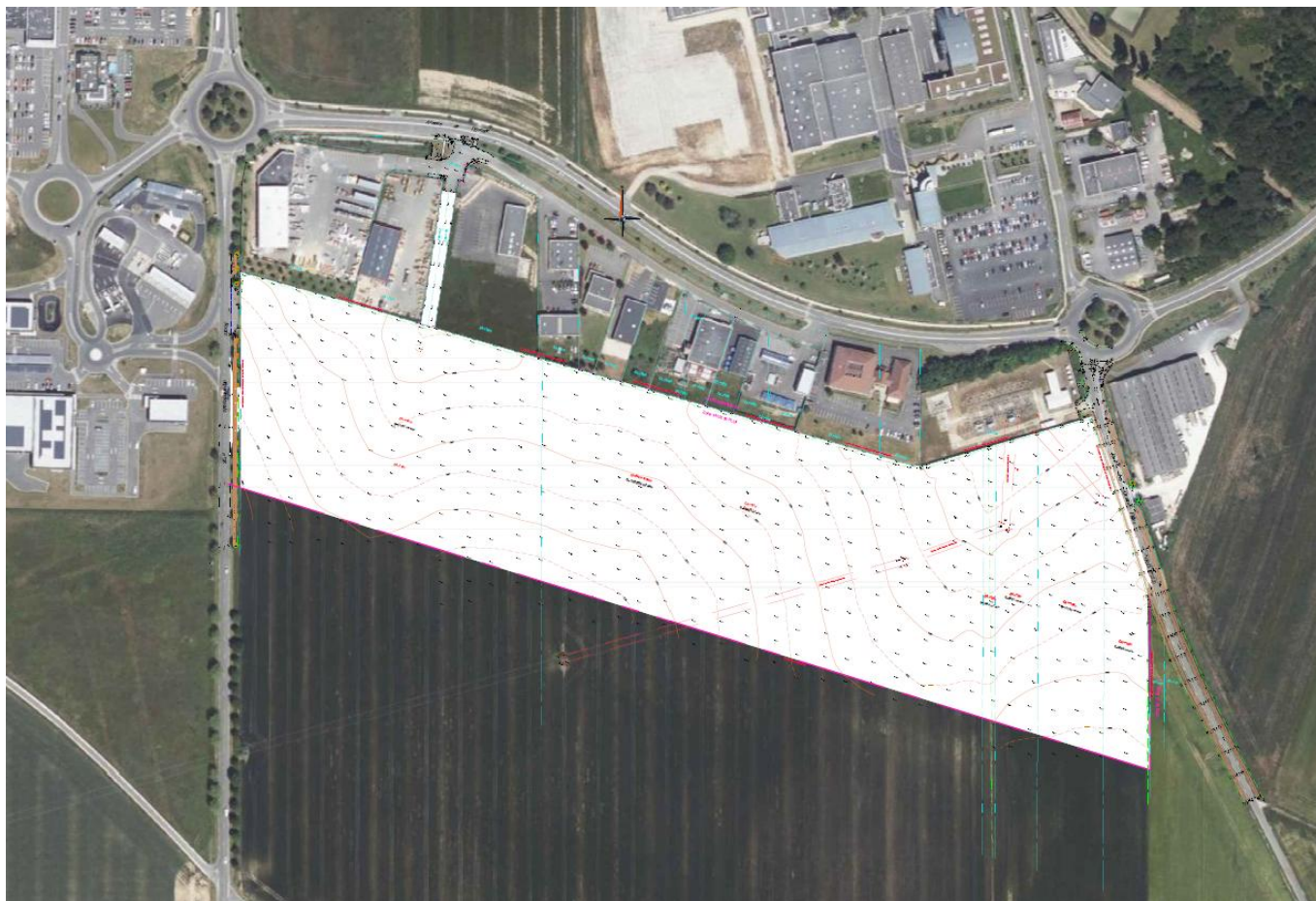
Plusieurs points d'accès sont possibles, depuis la D28, la D122 et la D9996.

Au niveau des paysages urbains, l'urbanisation vient se greffer à la ZAE existante en limite de l'enveloppe urbaine.

II. LES PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES

Actuellement, le site ne comporte aucune construction ; il correspond à un espace à usage agricole.

Le terrain devra être remodelé : déblais, remblais, voiries, réseaux, constructions, ... afin d'être aménagé selon le projet explicité au sein du permis d'aménager.



*Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords cf PA3-
source : Cabinet Merlin 2025*

3. Le programme envisagé

d) La composition et l'organisation du projet

Sur le périmètre défini, le programme s'appuie sur un parcellaire compris entre 2398 et 7670 m².

L'aménagement de ce site consiste à proposer une plus grande diversité en matière de surfaces de lots limitant ainsi la surconsommation du foncier car répondant aux réels besoins des porteurs de projet. De plus, en concertation avec la Communauté de communes, le souhait est de proposer un programme diversifié.

Ainsi le programme se compose de la manière suivante :

- Le nombre maximum de lots est de 22. Le tableau ci-contre fait état de surfaces à titre indicatif pour 18 parcelles commercialisables d'une surface totale de 70 745 m² ;
- Un lot voirie d'une surface globale de 9920 m² qui se compose de :
 - l'axe Nord-Sud d'une surface de 1070 m²
 - l'axe Est-Ouest d'une surface de 6600 m²
 - le trottoir Nord de la voirie Ouest-Est d'une surface de 1400 m²
 - le trottoir Sud de la voirie Ouest-Est d'une surface de 850 m²
- Un lot espaces verts et paysagers d'une surface globale de 14 250 m² qui se compose d'. des :
 - une noue côté Nord d'une surface de 1050 m²
 - une noue côté Sud d'une surface de 2400 m²
 - un fossé Sud d'une surface de 5200 m²
 - un bassin d'une surface de 1800 m²
 - EV divers d'une surface de 13800 m²

Lot cessible	Superficie	SdP maximale	
		Application règlement du PLUI emprise au sol de 50%	Application du règlement du PA (hauteur max 12m)
Lot 1	3 000 m ²	1 500 m ²	6 000 m ²
Lot 2	6 437 m ²	3 219 m ²	12 874 m ²
Lot 3	7 670 m ²	3 835 m ²	15 340 m ²
Lot 4	4 462 m ²	2 231 m ²	8 924 m ²
Lot 5	3 704 m ²	1 852 m ²	7 408 m ²
Lot 6	3 861 m ²	1 931 m ²	7 722 m ²
Lot 7	3 924 m ²	1 962 m ²	7 848 m ²
Lot 8	2 926 m ²	1 463 m ²	5 852 m ²
Lot 9	2 517 m ²	1 259 m ²	5 034 m ²
Lot 10	3 739 m ²	1 870 m ²	7 478 m ²
Lot 11	4 120 m ²	2 060 m ²	8 240 m ²
Lot 12	3 152 m ²	1 576 m ²	6 304 m ²
Lot 13	2 398 m ²	1 199 m ²	4 796 m ²
Lot 14	3 074 m ²	1 537 m ²	6 148 m ²
Lot 15	2 621 m ²	1 311 m ²	5 242 m ²
Lot 16	3 223 m ²	1 612 m ²	6 446 m ²
Lot 17	6 913 m ²	3 457 m ²	13 826 m ²
Lot 18	3 004 m ²	1 502 m ²	6 008 m ²
Lot voirie	9 920 m ²		
Lot espaces verts	24 250 m ²		
TOTAL	104 915 m ²	35 373 m ²	141 490 m ²

Surfaces mentionnées à titre indicatif

Précision sur la densité appliquée :

Les surfaces de plancher maximales sont calculées sur la base d'une emprise au sol des constructions maximale et autorisée égale à 50 % de la parcelle, multipliée par le nombre de niveaux maximal autorisé soit 12 mètres (4 niveaux). Cet ensemble de règles permet d'optimiser la densité des constructions par la hauteur en laissant le sol libre.

Les espaces verts sont en appuis des lots, l'espace paysager qui constitue le parc public (prairie champêtre et bassin d'orage) marque le cœur de la trame verte qui est ensuite relayée par des noues au long de la voie de desserte Est/Ouest et la zone tampon en limite Sud avec l'espace agricole.

Sur une superficie totale de 10.49 ha, les surfaces cessibles correspondants aux lots représentent 74 %.

Le projet d'aménagement permet de réaliser des espaces paysagers connectés, ce qui est une première dans les aménagements successifs de cette ZAE.

4. Le projet architectural et urbain

A - La partie 1 « Affectation des sols et destinations des constructions » du PLUI est inchangée.

L'accueil de l'activité économique est envisagé dans la continuité de celles longeant l'avenue de l'Europe (D9996), sous formes d'emprises de tailles variées.

B – Partie 2 « Caractéristiques urbaines, architecturales paysagères et environnementales » ; certaines règles sont complétées.

L'esprit principal de cette opération est de chercher à s'inscrire dans une transition entre la zone d'activités conçue de manière standard et des approches plus innovantes, en s'appuyant :

- sur une trame paysagère qui porte le projet ;
- des implantations des constructions qui permettent d'envisager des évolutions des bâtiments sur le moyen et long termes et qui protègent les vues vers le grand paysage et les espaces de biodiversité ;
- des teintes claires qui prennent en compte l'albedo ;

- l'incitation à utiliser des matériaux biosourcés, géosourcés et issus du réemploi autant que faire se peut pour réduire l'impact carbone des constructions ;
- l'utilisation du bois comme fil conducteur des constructions ;
- des clôtures non imposées et perméables pour la faune ;
- une gestion des eaux pluviales optimisées ;
- des sols perméables au maximum ;
- des plantations à visée écologique et qui pourront s'acclimater aux évolutions de température ;
- une mobilité mixte et dynamique avec des voies spécifiques pour les piétons et les vélos ;
- Une gestion raisonnée de l'éclairage nocturne pour préserver la faune du site.

Article 4.2. La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres afin d'intégrer les bâtiments dans l'environnement et de permettre une gestion facilitée des EnR, de l'albedo et de la végétalisation des toitures terrasse.

Article 4.3. Par rapport aux limites séparatives. Concernant les implantations des constructions, une bande de 5 mètres non constructible est inscrite au PA9 afin de préserver les espaces paysagers (zone tampon et zone prairiale) et les espaces agricoles et naturels limitrophes, de l'activité humaine. Les constructions seront alors réalisées sur chaque parcelle, dans une zone d'implantation spécifique. Les lots concernées sont 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.

Article 5.2. Afin de prendre en compte l'impact carbone des constructions, le bois est le matériau pressenti pour créer une unité d'aspect au sein de l'ensemble du lotissement. Étant par nature un matériau qui capture le carbone présent dans l'atmosphère et qui est renouvelable, son utilisation et systèmes constructifs bois permettent aux constructions qui les mettent en œuvre de réduire leurs émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de leur cycle de vie, et de stocker du carbone sur le long terme.

Pour compléter l'unité d'aspect des constructions au sein de la zone uniquement 3 teintes par entreprise sur la totalité du même bâtiment sont admises.

La trame parcellaire a cherché à inciter les nouvelles constructions à s'implanter selon le contexte bioclimatique. Ce point devra être croisé avec l'ensemble des prescriptions réglementaires et des enjeux économiques de chaque investisseur.

Afin de laisser une grande liberté de composition architecturale, dans le cadre d'un contexte où l'architecture bioclimatique se développe, les toitures terrasse sont imposées.

Cependant, dans la partie Nord de l'opération compte tenu de l'orientation générale du terrain dans sa globalité, il est probable que les enseignes planteront leur façade principale au Sud pour bénéficier de l'effet vitrine le long de la voirie principale. Pour autant, l'obligation d'utiliser des teintes claires, les arbres le long de la voie et les claustras positionnés sur les bâtiments pourront permettre de réduire les nuisances liées aux fortes chaleurs.

Concernant l'albedo, un nuancier est proposé. Il est constitué sur la base RAL en teintes claires. Pour les toitures terrasse (les seules autorisées), des teintes RAL sont spécifiquement autorisées : teintes RAL 9001, 9012, 9003, 9016, 9010.

Article 5.4. Les matériaux biosourcés et issus du réemploi sont préconisés afin de prendre en compte les enjeux climatiques, valoriser les ressources et réduire les déchets.

5. La prise en compte des paysages avoisinants et le projet paysager

La composition paysagère du projet respecte l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°13 définie dans le PLUi opposable.

Les îlots paysagers sont positionnés dans le secteur de la ligne HT ; ils sont également des îlots de fraîcheur qui doivent être plantés pour garantir leur fonction de régulateur de température.

Afin d'assurer la bonne intégration paysagère des futures constructions dans les paysages d'entrée de ville, le projet s'appuie sur plusieurs espaces paysagers complémentaires :

- **Une frange paysagère intitulée espace tampon** avec la zone agricole est envisagée sur le domaine privé du permis d'aménager d'une largeur minimum de 4 mètres.

Cette zone tampon entre la partie agricole, le zone d'activités répond à 3 fonctions :

- La récupération des eaux de pluie
- L'intégration paysagère en imitant des motifs paysagers existants
- La reconstitution des conditions d'épanouissement de la biodiversité.

Cette espace à vocation a constituer une haie champêtre multistratée :

- Strate arborée
- Strate arbustive
- Strate buissonnante

- **Un parc public** se déploie sur les espaces impactés par le faisceau de la ligne haute Tension (partie non constructible et limitée en termes d'accueil de population).

Ce parc se compose d'une zone prairiale (bassin d'orage et prairie champêtre) qui est conçue en pente douce vers une micro-dépression à l'aspect naturel dans la zone la plus basse.

Le choix de la palette végétale vise à proposer des espèces résistantes à l'humidité dans les zones basses et des plantes plus résistantes à la sécheresse dans les zones hautes.

Un cheminement piéton parcourt la prairie et borde la bassin. Il est formalisé par de simples tontes régulières de la largeur de la lame de coupe.

Le talus plus pentu situé au point bas du périmètre est stabilisé grâce à des fascines prévégétalisées biodégradables en fibres de coco.

La partie basse du bassin est étanchéifiée par procédé bentonitique pour maintenir la zone humide.

- **Les noues, les massifs en bordure de voiries et le terre-plein central** accompagnent les espaces minéralisés. Le choix des essences consiste à privilégier des espèces adaptées aux conditions climatiques futures ; capables de résister aux épisodes de sécheresse et aux variations de température. Cette approche vise à garantir la pérennité du paysage, réduire les besoins en entretiens et en arrosage, tout en favorisant la biodiversité locale.

Un accompagnement végétal pour les voiries, pour les fonds de parcelles et pour les stationnements est imposé.

Au niveau de la voie centrale, afin de marquer l'espace public volontairement large (23.30 m), il a été décidé de réaliser un îlot central et végétal. La structuration de cet îlot, est destiné à afficher un évènement à

l'échelle de l'ensemble du site, afin que la combinaison voiries, paysage, constructions participe au bien être des utilisateurs qu'ils soient à pied, en vélo ou en voiture.

Article 5.3. Concernant les clôtures, elles ne sont pas imposées. Le choix retenu est de valoriser les haies :

- en positionnant la haie comme 1^{er} élément contact avec l'utilisateur (en limite de parcelle privé) ;
- en déclinant une palette végétale pour animer la composition ;
- en proposant des prescriptions pour favoriser le passage de la biodiversité ;
- en appliquant les principes de l'OAP n°13 sur la limite entre la zone et l'espace agricole ;

L'usage du treillis soudé est imposé, s'il vient compléter la haie.

La haie doit être d'une hauteur à taille humaine soit 1.20 m. Pour des questions de sécurité liée aux entreprises, si le treillis soudé est retenu, l'ensemble composant la clôture sera d'une hauteur maximale de 2.20 m.

Concernant les lots 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 en contact avec l'espace agricole et naturel, des prescriptions sont mises en place afin de ne pas générer d'incidences sur les déplacements de la faune au regard de l'installation non adéquate de clôtures. De manière générale, la clôture mise en place ne doit pas blesser ou retenir une quelconque espèce. Pour cela, la clôture doit laisser passer la faune et le matériel utilisé doit être sans impact sanitaire sur les espèces.

Article 6.2. Concernant la végétalisation des espaces de stationnement, il convient de préciser qu'un arbre de haute tige doit être planté pour 2 places de stationnements. Cette prescription contribue à ombrager les espaces de stationnements et réduire la chaleur au sein de ces espaces publics afin de limiter l'utilisation systématique de la climatisation des véhicules. Le système racinaire des arbres doit avoir accès au sol et à l'eau

en sous-sol, sans restriction. Les sols des stationnements doivent permettre l'infiltration des eaux de pluie, et contribuer à l'albedo par l'utilisation de matériaux adaptés aux enjeux climatiques.

Une palette végétale est précisée dans le règlement du permis d'aménager pour chaque espace planté (voir paragraphes ci-dessus).

Article 7.2. Concernant les stationnements pour les vélos, l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments s'applique.

Concernant les autres règles de la Partie 2, le PLUI s'applique.

C – Partie 3 « Réseaux, desserte et équipements » ; certaines règles sont complétées :

Article 8.1. Aucun accès n'est autorisé à partir de la zone tampon avec l'espace agricole.

Article 9.4. Concernant l'éclairage nocturne, l'objectif est de limiter les nuisances sur la faune du site tout en veillant à la sécurisation des déplacements des usagers et des personnes travaillant sur site.

Concernant les autres règles de la Partie 3, le PLUI s'applique.

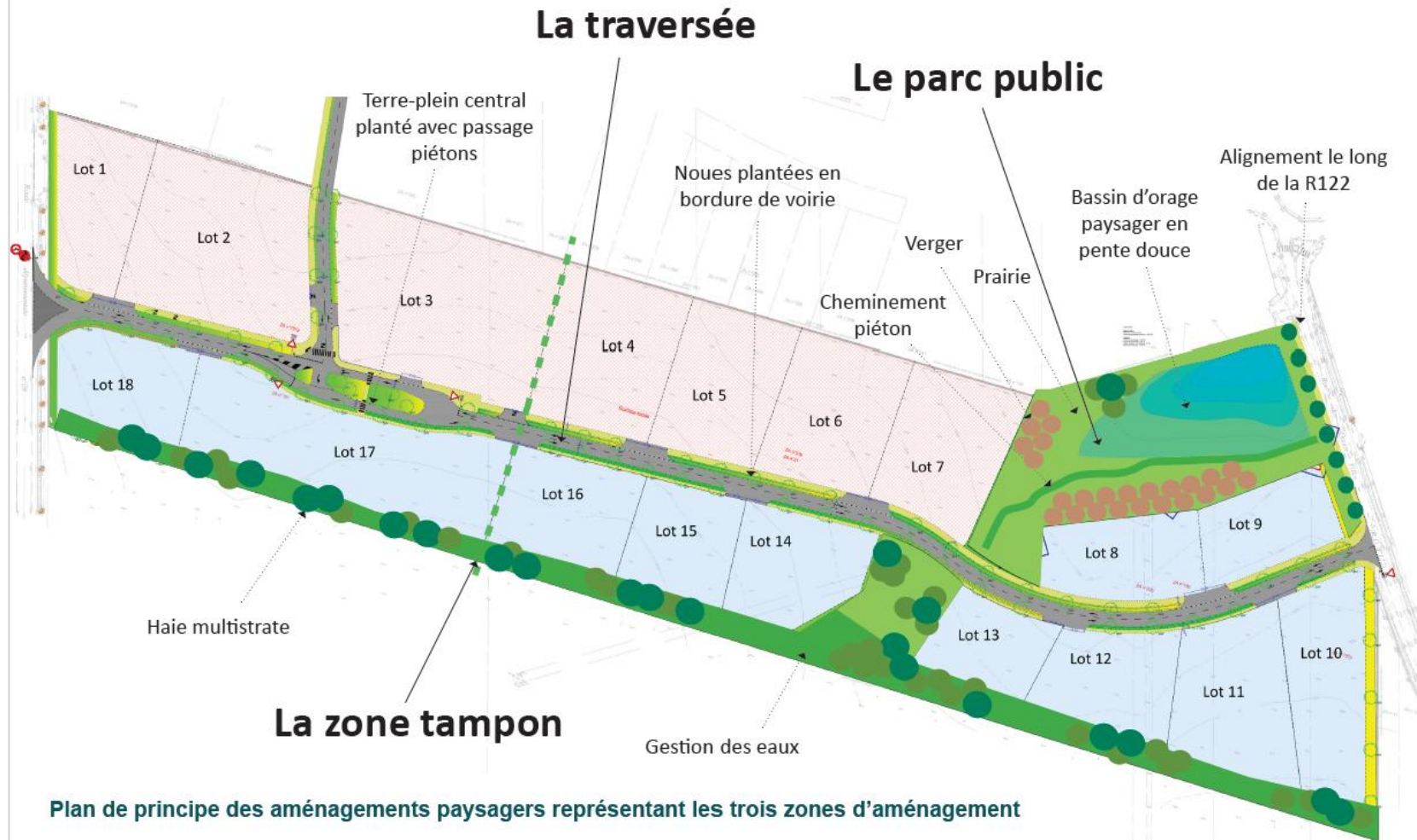


Un plan de composition du projet cf PA4- source : Cabinet Merlin 2025
Les entrées/sorties sont mentionnées à titre indicatif

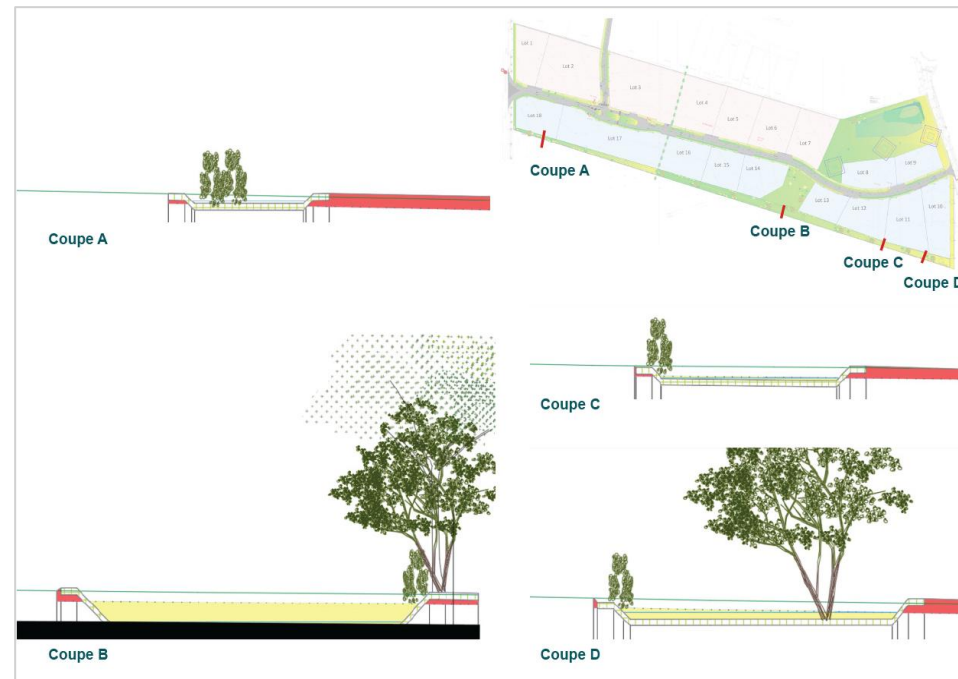
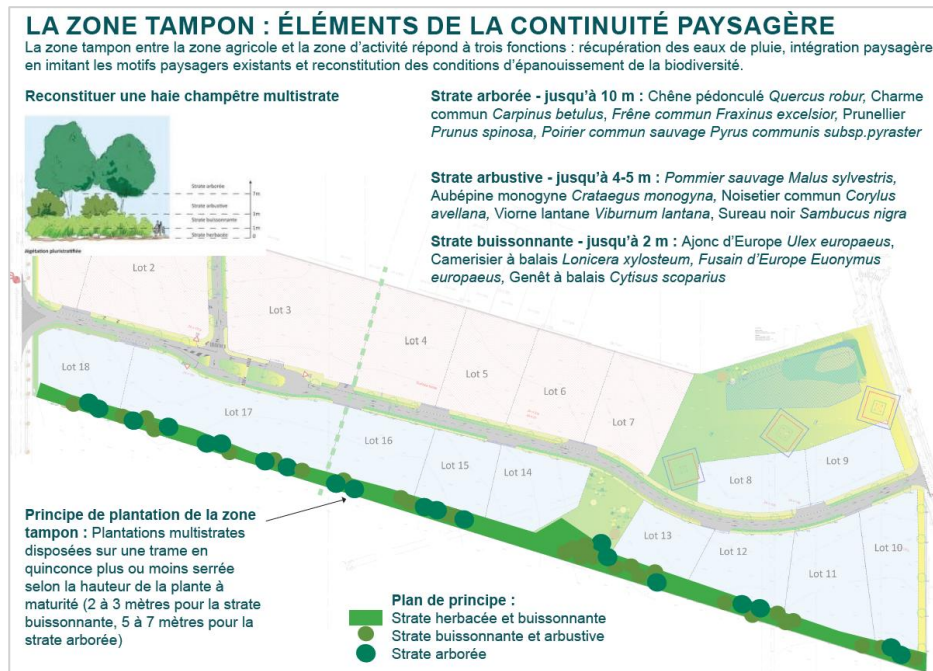


Un plan de zones d'implantation des bâtiments cf PA9- source : parenthesesURBaines, PLUI du Val Drouette – Conception : Cabinet Merlin 2025
Les entrées/sorties sont mentionnées à titre indicatif

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS DES ESPACES VERTS

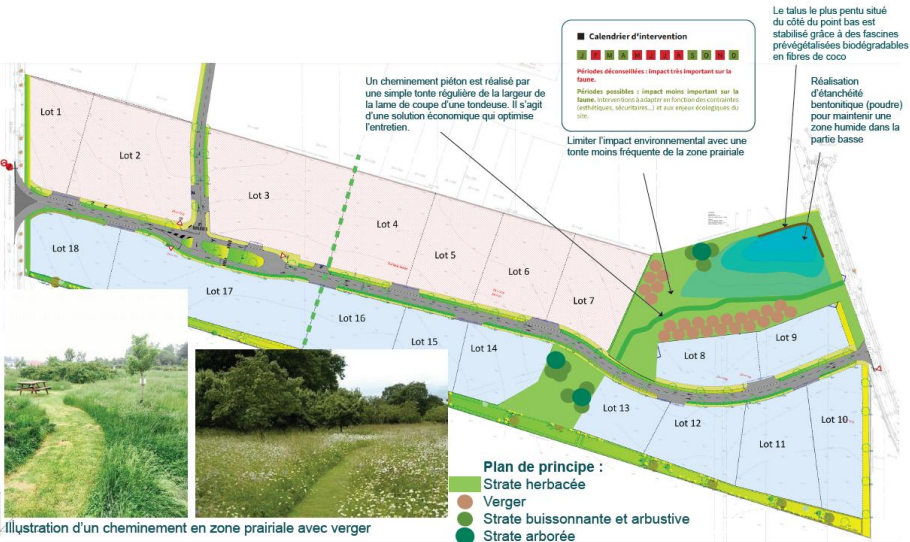


Palette végétale et notice paysagère cf PA8- source : VIGNES paysage 2025



LE PARC PUBLIC : PRAIRIE CHAMPÊTRE ET BASSIN D'ORAGE

La zone prairiale est conçue en pente douce vers une micro-dépression à l'aspect naturel dans la zone la plus basse.
Le choix de la palette végétale préconise des espèces résistantes à l'humidité dans les zones basses et des plantes plus résistantes à la sécheresse dans les zones hautes.



LA PALETTE VÉGÉTALE DU PARC PUBLIC

Mélange de graines d'essences champêtre et rustique pour la réalisation d'une prairie fleurie sur la base de graminées telles que :

- Agrostide capillaire *Agrostis capillaris*
- Brome mou *Bromus hordeaceus*
- Dactyle aggloméré *Dactylis glomerata*
- Fléole des prés *Phleum pratense*
- Houlique laineuse *Holcus lanatus*
- Pâturin des prés *Poa pratensis*
- Vulpin des prés *Alopecurus pratensis*
- et de vivaces telles que :
- Achillée millefeuille *Achillea millefolium*
- Carotte commune *Daucus carota*
- Luzerne lupuline *Medicago lupulina*
- Marguerite commune *Leucanthemum vulgare*
- Myosotis des champs *Myosotis arvensis*
- Plantain lancéolé *Plantago lanceolata*
- Potentille rampante *Potentilla reptans*
- Renoncule âcre *Ranunculus acris*
- Renoncule rampante *Ranunculus repens*
- Vesce des moissons *Vicia sativa*
- Trèfle des prés *Trifolium pratense*
- Trèfle rampant *Trifolium repens*
- Vesce des moissons *Vicia sativa*



Mélange de graines rustiques tolérant au stress (alternance des conditions sèches et humides) et adapté à des substrats terre-pierre sur des surfaces à l'entretien extensif, en partant sur une base de :

- Agrostide capillaire *Agrostis capillaris*
- Brome mou *Bromus hordeaceus*
- Dactyle aggloméré *Dactylis glomerata*
- Fléole des prés *Phleum pratense*
- Houlique laineuse *Holcus lanatus*
- Pâturin des prés *Poa pratensis*
- Vulpin des prés *Alopecurus pratensis*

Surface du bassin en eau permanente :

- Lysimache vulgaire *Lysimachia vulgaris*, Roseau commun *Phragmites australis*, Salicaire *Lythrum salicaria*

Fascines d'hélophytes précultivées :

- Phalaris arundinacea, Iris pseudacorus, Alisma plantagoaquatica / rhumex hydrolapathum, Lythrum salicaria, Sparganium erectum, Phragmites australis, Veronica beccabunga / Mentha aquatica, Glyceria maxima, Scirpus lacustris, Juncus inflexus, Juncus effusus, Typha latifolia / angustifolia, Carex pseudocyperus, Carex riparia/ acutiformis, Caltha palustris, Myosotis palustris, Lysimachia vulgaris, Carex paniculata, Eupatorium cannabinum, Filipendula ulmaria, Scirpus lacustris

Strate arborée - jusqu'à 10 m : Chêne pédonculé *Quercus robur*, Charme commun *Carpinus betulus*

Strate arbustive - jusqu'à 4-5 m : Pommier sauvage - *Malus sylvestris*, Aubépine monogyne *Crataegus monogyna*, Noisetier commun *Corylus avellana*, Viorne lantane *Viburnum lantana*

Strate buissonnante - jusqu'à 2 m : Ajonc d'Europe *Ulex europaeus*, Camerisier à balais *Lonicera xylosteum*, Fusain d'Europe *Euonymus europaeus*, Genêt à balais *Cytisus scoparius*

Verger - variétés anciennes de pommes : Astracat rouge, Rougeur de pêche, Jeanne grise, Transparente Blanche, Transparente de Croncels, Grand Alexandre, Reinette du Mans



LA PALETTE VÉGÉTALE DES NOUES EN BORDURE DE VOIRIE

La palette végétale a été sélectionnée en tenant compte des enjeux liés au changement climatique. Le choix des essences privilégie des espèces adaptées aux conditions climatiques futures, capables de résister aux épisodes de sécheresse et aux variations de température. Cette approche vise à garantir la pérennité du paysage, réduire les besoins en entretien et en arrosage, tout en favorisant la biodiversité locale.

CALAMAGROSTIS acutiflora (120 cm à 160cm)



Aster cordifolius Little Carlow (90 à 100cm) - caduc



ACHILLEA 'Coronation Gold' (80cm) - caduc



EUPATORIUM purpureum (200 cm) - caduc



Arbres et arbustes de la traversée :

Chêne pédonculé - *Quercus robur*
Amélanchier du Canada - *Amélanchier canadensis* (en cépée)
Erable champêtre - *Acer campestre* (en cépée)
Pommier sauvage - *Malus sylvestris*



LA PALETTE VÉGÉTALE DES MASSIFS EN BORDURE DE VOIRIE

CALAMAGROSTIS acutiflora (120 cm à 160cm)



FESTUCA glauca 'Sunrise' (30 cm à 70 cm) - persistant



STIPA tenuifolia (50 cm) - persistant



ACHILLEA 'Coronation Gold' (80cm) - caduc



Santolina chamaecyparissus (40 cm) - persistant



EUPHORBIA myrsinites (20 cm) - persistant



THYMUS serpyllum (15 cm) - persistant



Aster cordifolius Little Carlow (90 à 100cm) - caduc



LA PALETTE VÉGÉTALE DU TERRE PLEIN CENTRAL

STIPA gigantea (180 cm à 200 cm, persistant)



FESTUCA glauca 'Sunrise' (30 cm à 70 cm) - persistant



STIPA tenuifolia (50 cm) - persistant



Santolina chamaecyparissus (40 cm) - persistant



ACHILLEA 'Coronation Gold' (80cm) - caduc



Aster cordifolius Little Carlow (90 à 100cm) - caduc



Palette végétale et notice paysagère
cf PA8- source : VIGNES paysage 2025

6. L'organisation et l'aménagement des accès au projet et des stationnements des véhicules

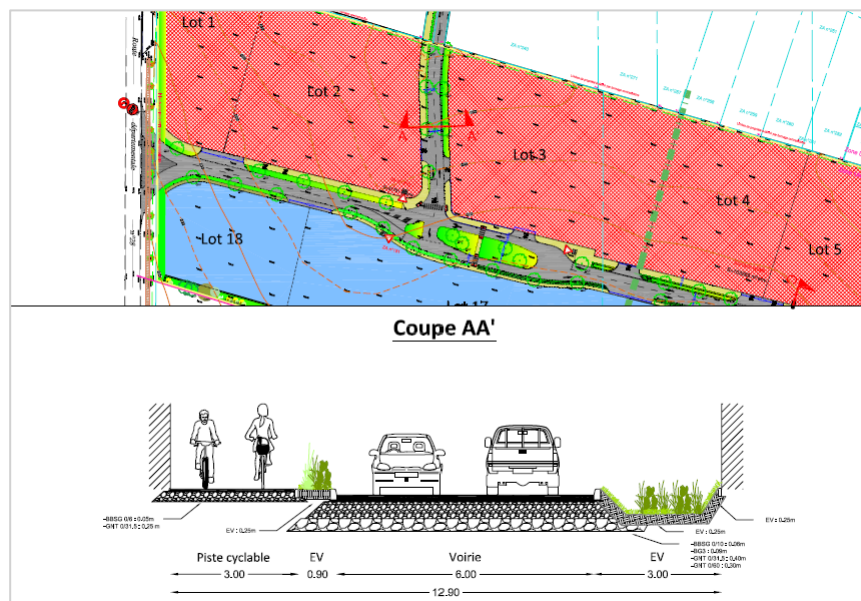
Le projet comprend la réalisation de structures de voiries lourdes complètes, d'une voie verte et d'un trottoir en enrobés, de 2 îlots de circulation ainsi que d'un large îlot central paysager.

Il y aura deux axes de circulation : un axe dit Nord-Sud depuis la D996, et un axe dit Est-Ouest (axe principal) depuis les départementales 28 et 122.

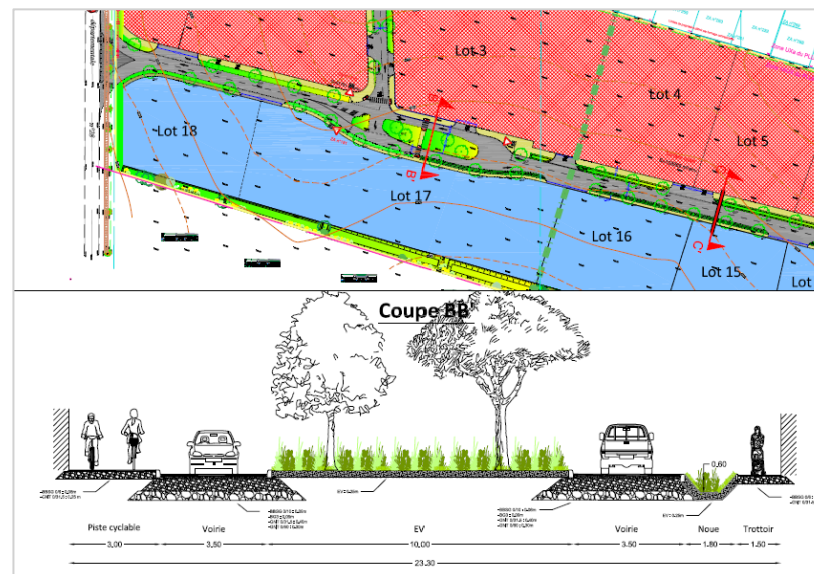
Les accès au site s'effectueront alors au Nord, Est et Ouest.

Les stationnements des véhicules motorisés sont prévus sur les parcelles privées. Aucun stationnement n'est envisagé sur l'espace public.

Des stationnements pour les vélos sont prévus également sur les parcelles privées.

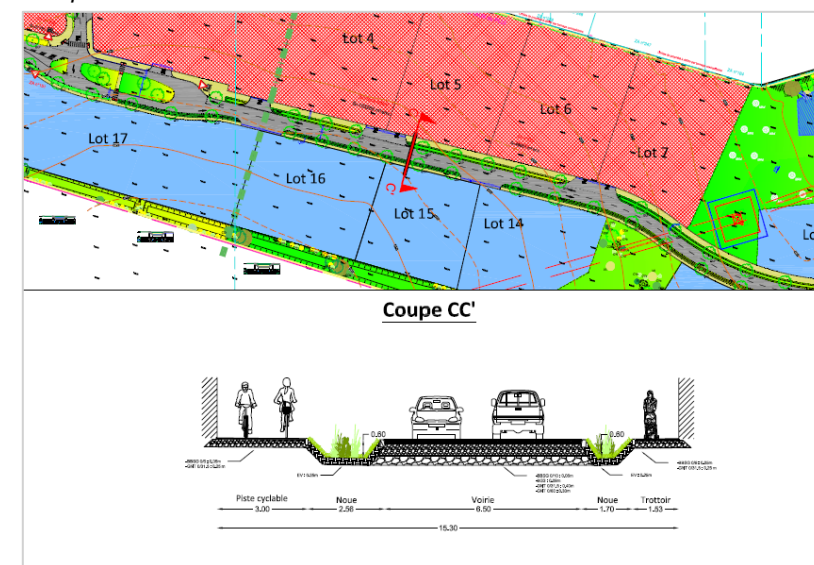


Coupe axe Nord-Sud source : Cabinet Merlin 2025



Coupe axe Est-Ouest îlot central source : Cabinet Merlin 2025

Coupe axe Est-Ouest source : Cabinet Merlin 2025



7. Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet

Les parties les plus exposées, situées en limite du projet sont les limites Sud avec l'espace agricole.

Elles ont fait l'objet de la création d'une zone tampon en application de l'orientation d'aménagement et de programmation qui préconise un espace paysager de 4.00 mètres sur le domaine privé¹. Cet espace a été traité en élément de continuité paysagère²

8. Les équipements à usage collectif

e) Réseau électrique

Le Maître d'ouvrage a entamé des démarches auprès du fournisseur Énergies 28 pour la desserte électrique des futures parcelles du projet. L'ensemble des travaux sera confié au concessionnaire et ne sera pas pris en compte dans le marché à venir.

f) Assainissement

Eaux usées : le projet prévoit la création d'un réseau d'eaux usées dont les caractéristiques sont :

- Longueur totale du réseau : 750 ml
- Matériau : PVC
- Dimension : 200 mm
- Équipement : 1 poste de relevage (En attente de confirmation des données altimétriques)
- Nombre de regards de branchement : 18
- Nombre de regards de visite : 12

¹ Cf extrait de l'OAP - coupe CC page 9 PA2

- Raccordement sur le réseau existant D122

Les 18 parcelles seront raccordées à ce nouveau réseau.

g) Eaux pluviales

Plusieurs ouvrages seront créés pour gérer les eaux pluviales. Ces derniers ont été pensés et dimensionnés selon les résultats d'une étude hydraulique menée par le Cabinet Merlin qui est jointe au présent dossier.

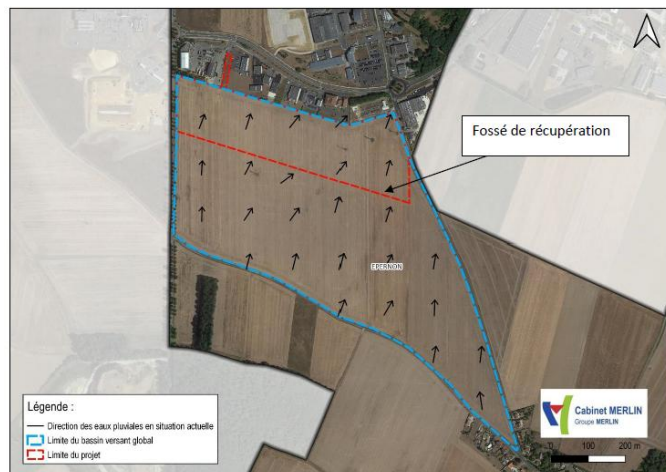
- BASSIN DE RETENTION
- SURFACE DE STOCKAGE : 2797 M²
- VOLUME DE REMPLISSAGE : 1200 M³
- DEBIT DE REJET : 80 L/S



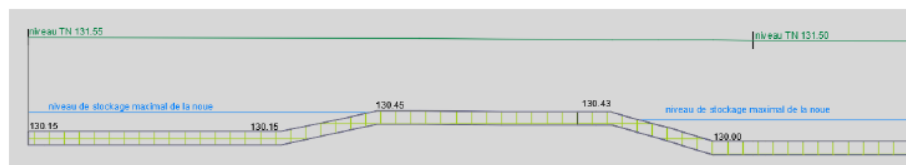
FOSSE DE RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

Elle s'étend sur les 650 ml de délimitation entre le périmètre du projet et le reste des terrains agricoles au sud. Son rôle est de réceptionner les eaux des terrains agricoles sud et de les acheminer vers le bassin de rétention. La superficie des terrains agricoles au sud est d'environ 30 ha.

² Cf Notice paysagère extrait PA2 et PA8



Le fossé de récupération comportera des talus végétalisés tous les 50m dans le but de stocker une partie des eaux qui auront été récupérées. Voir modèle ci-dessous :



Une canalisation en PVC Ø315 viendra reconduire les eaux pluviales vers des noues qui les reconduiront ensuite vers le bassin de rétention.



NOUES

Le long de l'axe Est-Ouest, des noues bordent la voirie de part et d'autre. L'objectif de ces noues est :

- Au Nord de la voirie : récupération des eaux de pluie de la voirie + des rejets des parcelles Nord + acheminement vers le bassin de rétention
- Au Sud de la voirie : récupération des rejets des parcelles Sud + du trop-plein du fossé de récupération Sud

Les noues feront 60 cm de profondeur ce qui permettra une connexion entre elles à chaque entrée/sortie de parcelle par une canalisation en fonte Ø200 tout en garantissant une hauteur de couverture de 40cm.

Le point d'arrivée finale des eaux est le bassin de rétention.

Détail 1

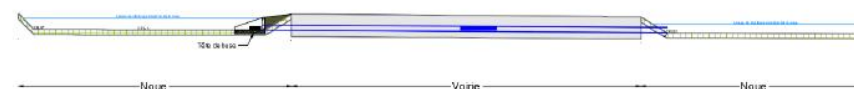


Figure : Principe de connexion des noues



Spécificité de l'axe Nord-Sud

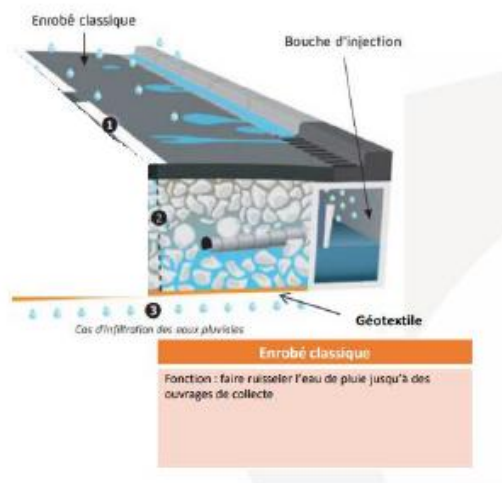
Le principe de gestion des EP de l'axe Nord-Sud diffère du reste de la zone.

En effet, sur ce tronçon les eaux de pluies seront recueillies par des grilles 30 cm x 75 cm classique et seront drainées sous chaussée à l'aide de drain en PVC Ø200. Ces grilles seront installées tous les 250 à 300 m².

Un exutoire de sécurité sera mis en place cette fois-ci côté noues pour déverser le trop-plein vers les noues en cas de très fortes pluies.

La note de calcul associée à ce projet est jointe au présent dossier dans la sous-section « SBV-04 ».

Principe de gestion des EP



h) Réseaux secs et AEP

Les travaux comprendront la viabilisation des 18 parcelles en :

- Électricité basse tension (travaux hors marché)
- Fibre optique
- Alimentation en Eau Potable

Une étude d'éclairage a également été menée par la société Eclatec pour la gestion de l'éclairage public des voiries. Cette dernière est jointe au dossier technique.

i) Fibre optique :

Le réseau fibre optique sera déployé en souterrain grâce à des fourreaux TPC Ø63. Des chambres L2T seront posées tous les 50m.

j) La collecte des déchets.

La collecte des déchets ménagers sera conforme aux exigences de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France.