

SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY (77)

# SITE BORDS DE SEINE

MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE & PAYSAGÈRE



**PLAN GUIDE | PLAN DIRECTEUR DES ESPACES PUBLICS |  
SCHEMA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES**

Mai 2025

LE STUDIO SANNA BALDÉ - Architecture & Urbanisme  
PRAXYS - Paysage & espace public  
URBAN WATER - BE Hydrologie urbaine  
PCM INGÉNIERIE - BET VRD

Maitrise d'Ouvrage  
**SPL MELUN VAL DE SEINE AMÉNAGEMENT**

LE STUDIO  
**SANNA  
BALDÉ** Praxys

UU  
URBANWATER

PCM Ingénierie

MELUN VAL DE SEINE  
AMÉNAGEMENT  
Société Publique Locale



# PRÉFACE

DOCUMENT CADRE À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

## PLAN GUIDE



À l'heure de la prise de conscience de la nécessité de repenser le cycle de vie des édifices et des matériaux, la mission de maîtrise d'oeuvre pour l'aménagement de l'opération Bords de Seine à Saint-Fargeau-Ponthierry acte une nouvelle étape dans la démarche de la reconquête d'une friche industrielle.

Ce site, riche en histoire et exceptionnel par sa proximité de la Seine, nécessite d'entretenir une démarche ambitieuse basée sur la réaffirmation de l'identité des lieux et la valorisation de ses qualités intrinsèques. Il s'agit alors de naviguer avec souplesse entre démolition, construction, et revalorisation s'inscrivant dans une dynamique qui vise à entretenir et bâtir la ville autrement.

Faire de ce secteur Bords de Seine un nouveau morceau de ville ouvert, mixte et équilibré mérite un engagement militant, pour une ville dense, désirable et durable, qui permet de lutter contre l'artificialisation des sols, tout en garantissant un cadre de vie de qualité.

Le plan guide constitue une étape essentielle de la démarche de projet, en développant les intentions d'aménagement issues du diagnostic territorial. Il approfondit les propositions relatives aux typologies de logements et d'activités par îlot, à la desserte, aux espaces publics et aux implantations, en intégrant pleinement les enjeux environnementaux. Il s'appuie sur des objectifs transversaux visant à construire un cadre de vie durable et désirable : respect du contexte, valorisation du déjà-là paysager et architectural, développement de la mixité, densité maîtrisée, qualité des logements, végétalisation et biodiversité, conception bioclimatique, espaces partagés, projets évolutifs et flexibles. Sur cette base, le plan des espaces publics vient préciser, à l'échelle de l'esquisse, les principes d'aménagement du périmètre : organisation spatiale, gabarits, ambiances, fonctionnement viaire, accessibilité (PSH/PMR), réseaux et dispositifs liés à la défense incendie.



Plan directeur des espaces publics

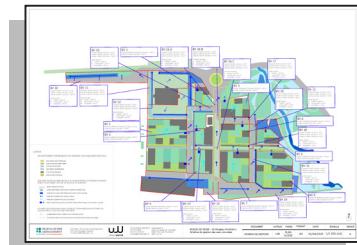


Schéma directeur des eaux pluviales

## PREScriptions À L'ÉCHELLE DES LOTS



CPAUPE



Fiche de lot

## COORDINATION ARCHITECTURALE



Atelier de coordination



Avis PC

SPL MELUN VAL DE SEINE AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEUR

LE STUDIO SANNA BALDÉ

ARCHITECTURE & URBANISME

PRAXYS

PAYSAGE & ESPACE PUBLIC

URBAN WATER

BE HYDROLOGIE URBAINE

PCM INGÉNIERIE

BET VRD



# SOMMAIRE

---

1	CONTEXTE ET ENJEUX	07
2	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	35
3	PLAN DIRECTEUR DES ESPACES PUBLICS	49
4	PLAN GUIDE	87
5	SCHÉMA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES	125
	ANNEXES	141

---

1.



# CONTEXTE & ENJEUX

---

UNE FRICHE À RECONQUÉRIR

---

UN SITE MANIFESTE

---

FAIRE QUARTIER : CRÉER LES CONDITIONS DE L'URBANITÉ

---

## 1. Une friche à reconquérir

# L'IMAGE DE LA VILLE

### Saint Fargeau :

Commune de 14 516 habitants

- Population croissante (↑2000 en 10 ans)

- Démographie positive : ↑3% de 2010 à 2021

Taux de création de logement des dernières années : 1488 logements en 16 ans (2005-2021)

### Résidence principale :

- 91% de résidences principales, dont 55% avec 4 pièces ou plus
- 53% de maisons / 47% d'appartements

### Travail et transport

- 85.5% des actifs travaillent en dehors de la commune
- 82.5% vont au travail en voiture
- 10.9% en transport en commun

- 89.5% des ménages ont au moins 1 voiture

En 2022 : 25.3% de logements sociaux



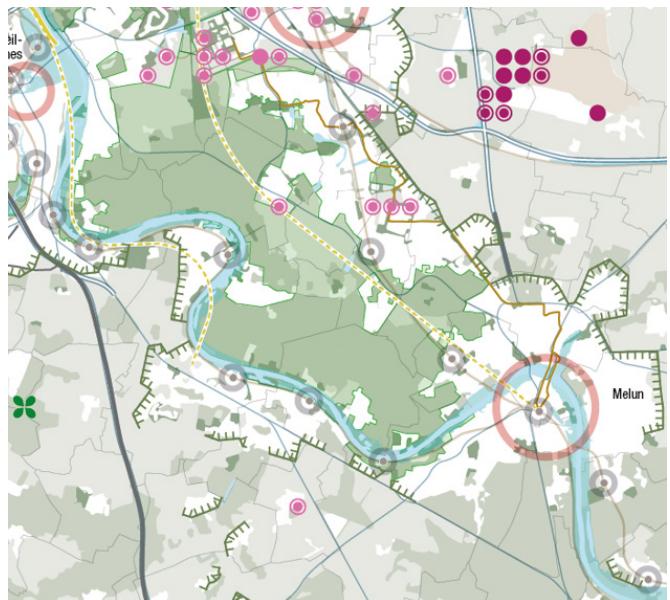
# SDRIF

## MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

### Les secteurs de développement à proximité des gares

Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme.

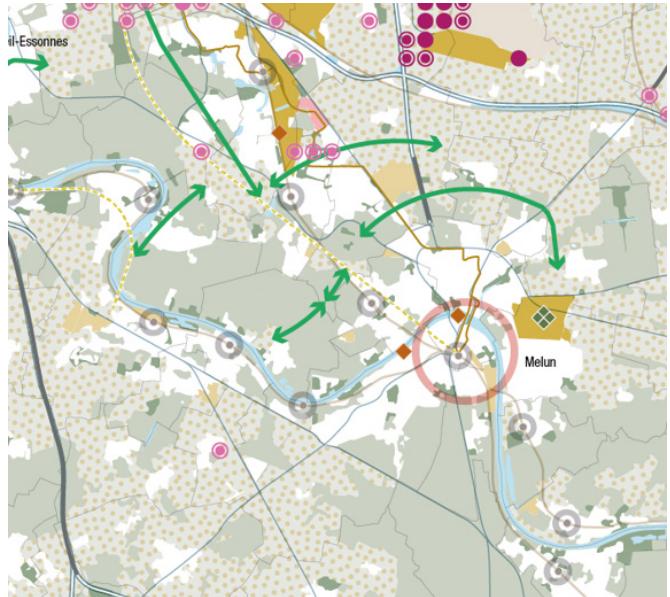
Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 km autour d'une gare existante représentée de façon indicative sur les cartes "Maîtriser le développement urbain" et "Développer l'indépendance productive régionale".



## DÉVELOPPER L'INDÉPENDANCE PRODUCTIVE RÉGIONALE

### Requalifier / moderniser le site économique existant

Les documents d'urbanisme favorisent le maintien de d'activités économiques existants et prévoient les conditions d'un environnement compatible avec leur activité, ainsi que le maintien de leur accessibilité.

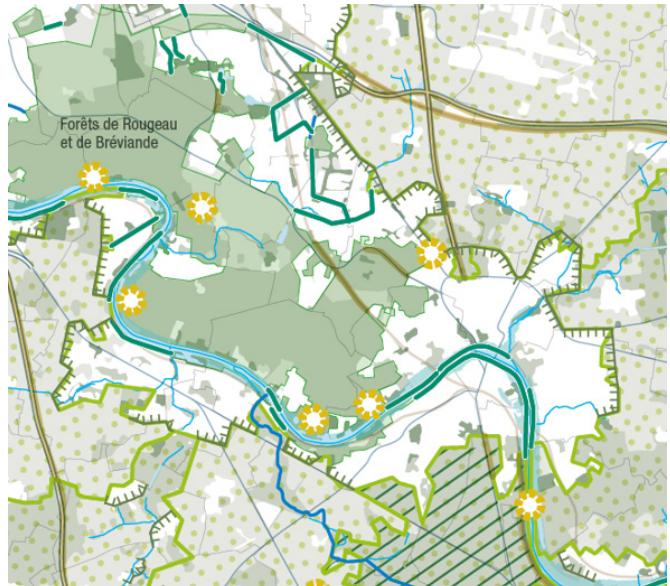


## PLACER LA NATURE AU CŒUR DU DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL

### Renforcer la liaison

Les liaisons entre espaces contribuent au maintien et au rétablissement des continuités d'espaces ouverts évoquées à l'OR3. Elles peuvent être le support de circulations douces lorsqu'elles sont compatibles avec la fonction écologique ou paysagère de ces liaisons.

La liaison à sanctuariser, dont l'emprise est à renforcer, ainsi que celles à créer, sont identifiées sur la carte "Placer la nature au cœur du développement régional".



## 1. Une friche à reconquérir

# LE TERRITOIRE

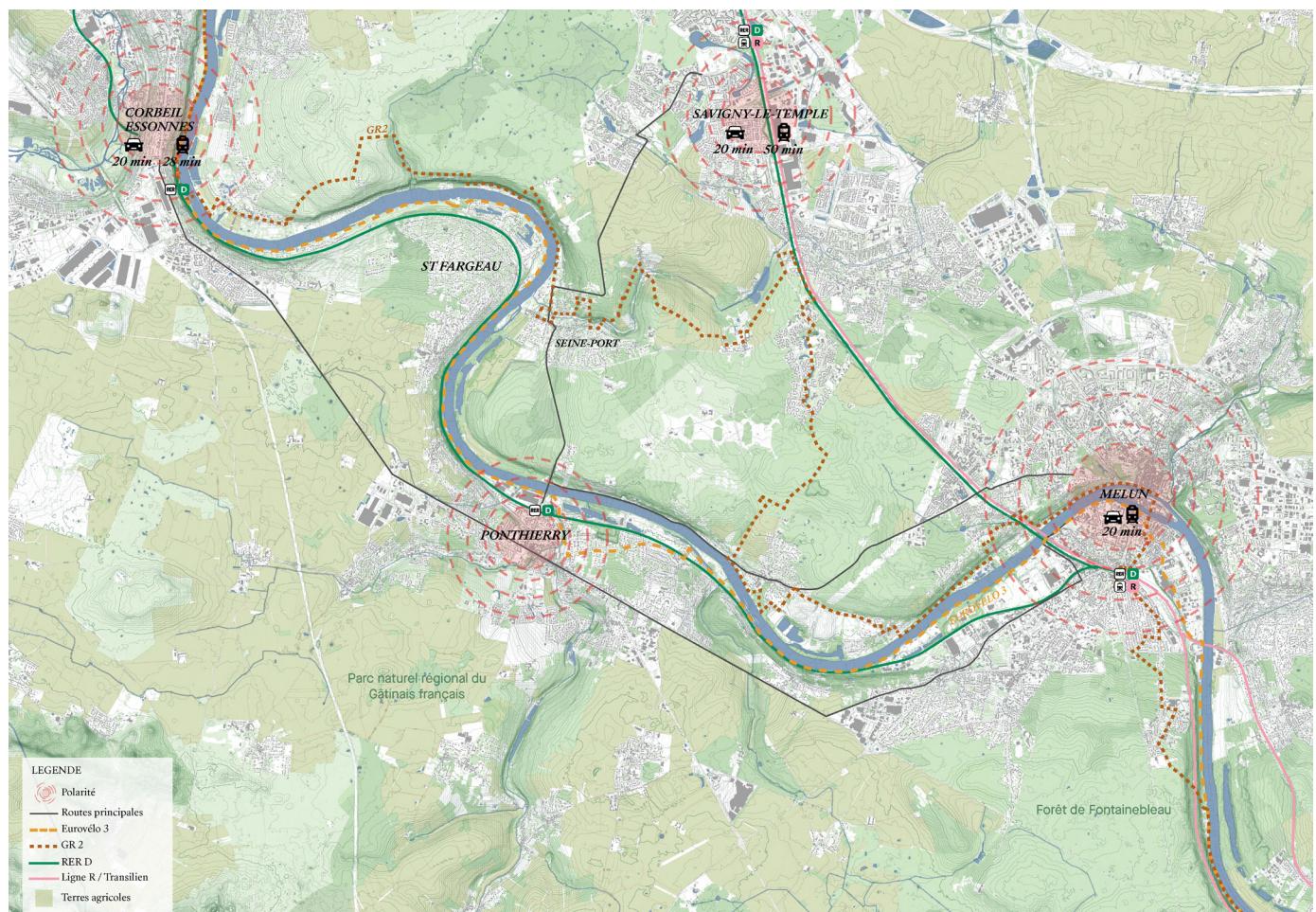
Saint-Fargeau-Ponthierry offre un cadre de vie agréable, mêlant espaces naturels et équipements modernes. Elle est intégrée au Parc naturel régional du Gâtinais français et à la réserve de biosphère « Fontainebleau et Gâtinais ». Elle dispose d'infrastructures culturelles telles que l'espace « Les 26 Couleurs », aménagé dans l'ancienne usine de papiers peints Leroy, et de nombreux équipements sportifs. La commune est également bien desservie par les transports, facilitant l'accès à Paris et aux communes environnantes.

Le pont du maréchal Juin de la départementale D50, à proximité du site Bords de Seine, est la seule traversée possible de la Seine entre Corbeil-Essonnes et Melun.

Le site de projet constitue à la fois l'ouverture de la ville sur la Seine et la porte d'entrée nord de Saint-Fargeau-Ponthierry.

Ce site en bord de Seine, situé à proximité de la gare RER Ponthierry-Pringy et du centre-ville, est hors du commun tant par sa localisation que par les éléments patrimoniaux hérités de son histoire industrielle. L'usine de manufacture de papier-peints Leroy, installée en 1912, a marqué l'histoire de la ville, en contribuant à sa construction et son développement.

Laissé en friche pendant 30 ans depuis la fermeture de l'usine en 1982, le site a aujourd'hui pour objectif de devenir une parfaite illustration de la ville dense, durable et désirable, par sa mixité fonctionnelle et sa proximité de la nature, bénéficiant du soutien de l'Etat dans le cadre du Fonds Fiches du Ministère de la Transition écologique. Le soutien est renforcé par la Région Ile de France dans le cadre de son AMI sur la reconquête des friches franciliennes.

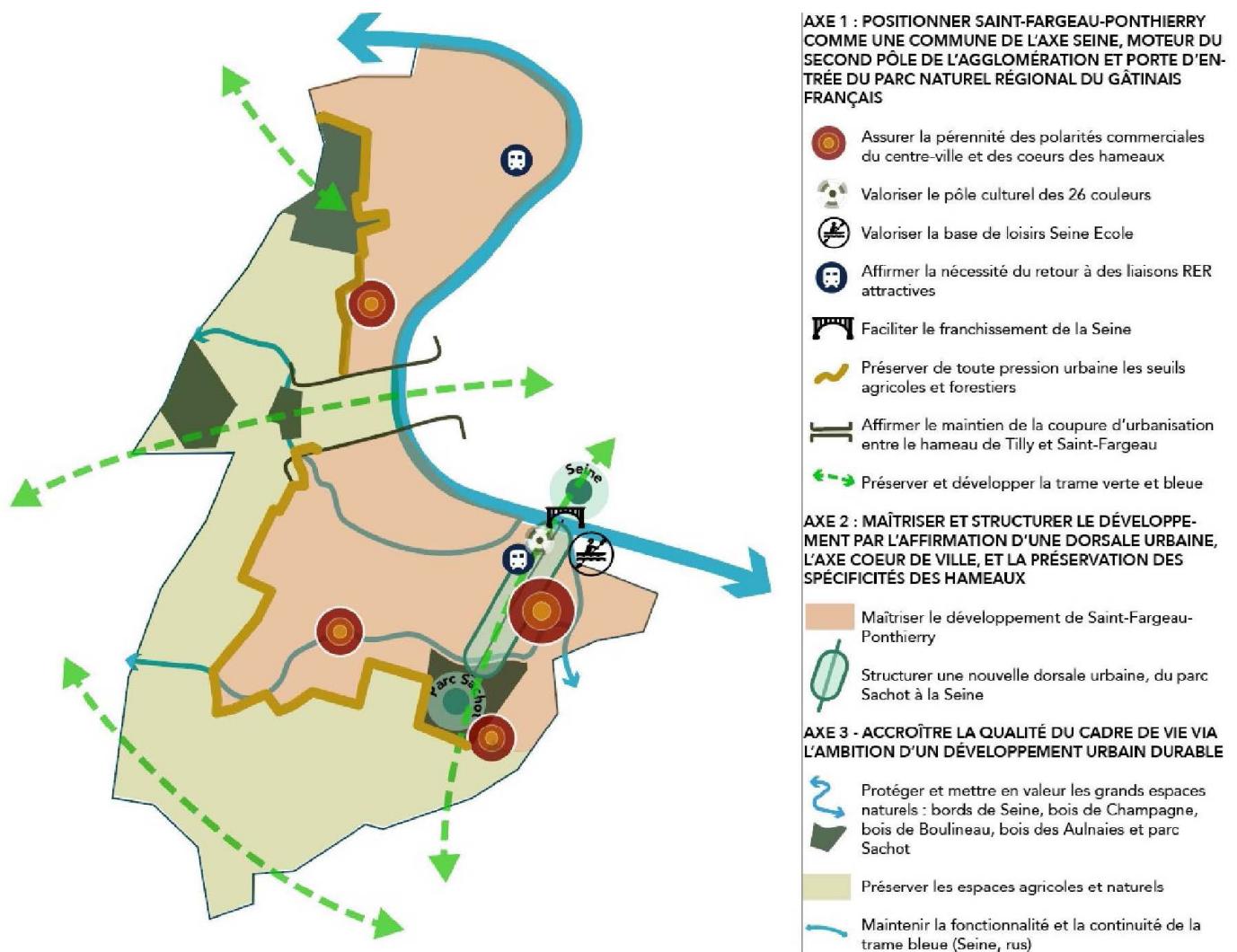


# PADD

## 4 grands axes :

- déterminer les conditions d'un urbanisme maîtrisé
- accroître un potentiel économique diversifié
- positionner la biodiversité au cœur du projet de ville
- équilibrer le territoire pour un cadre de vie de qualité

Le site abritant les friches industrielles des entreprises Henkel et Leroy constituent des zones de densification prioritaires, intérêt confirmé par le positionnement en proximité directe de la gare de Ponthierry-Prigny.



## 1. Une friche à reconquérir

# HISTORIQUE

### Une histoire industrielle

L'activité industrielle a permis le développement de Saint Fargeau et l'appropriation des bords de Seine. Site isolé du reste de la ville par la fracture créée par la voie ferrée, site à 8min à pied du centre-ville. Aujourd'hui, site est en friche depuis 30 ans. Il est une opportunité pour la ville de pouvoir se développer sans être dans une logique d'extension urbaine.

Le projet, élaboré en continuité du tissu urbain existant, est situé au sein d'un territoire stratégiquement localisé entre le centre bourg, la gare RER et la Seine.

### Les usines Leroy :

Le site était autrefois occupé par les usines Leroy qui fabriquaient du papier peint. Le bâtiment dans la partie Est du site (Site de l'actuelle étude) a été reconvertis par la mairie en centre culturel et technique.

### Site Henkel :

La partie Est du site est une ancienne exploitation d'alluvions à ciel ouvert. Cette ancienne carrière est aujourd'hui remblayée et l'épaisseur de ces remblais peut être très vulnérable.

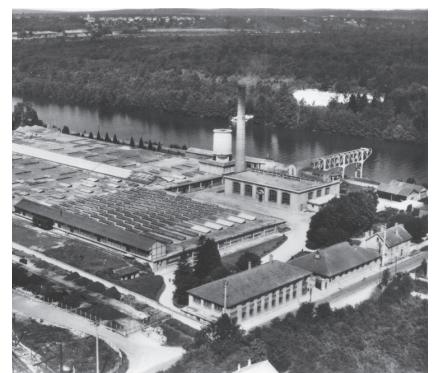
Cette partie du site a fait l'objet d'une exploitation industrielle depuis la fin du XIXème siècle, majoritairement pour la fabrication de produits détergents. Sur ce site se sont succédées une fabrique d'eau de Javel depuis 1869, une activité de sulfonation (fabrication de SO<sub>2</sub>) de 1963 à 1996 et la fabrication de détergents liquides jusqu'à la fermeture en 2003.



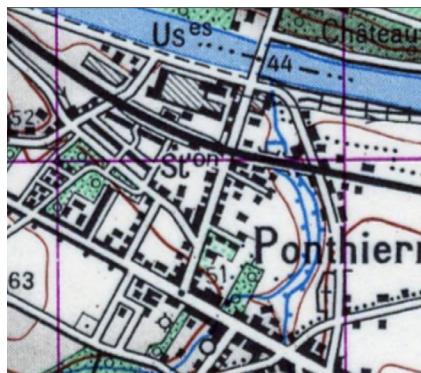
Carte du XIXe



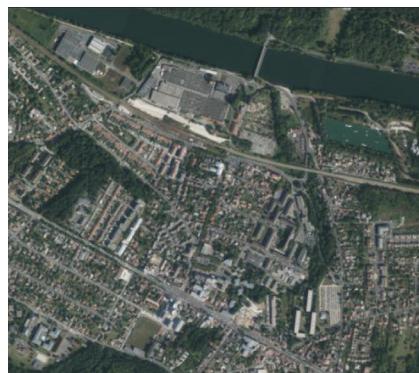
1965 - Un site industriel en marge du centre-ville



Usine Leroy en bords de Seine



1950 - l'usine Leroy, moteur de développement de la ville



2024 - Une friche à réinventer



Quartier Leroy - Logement des ouvriers

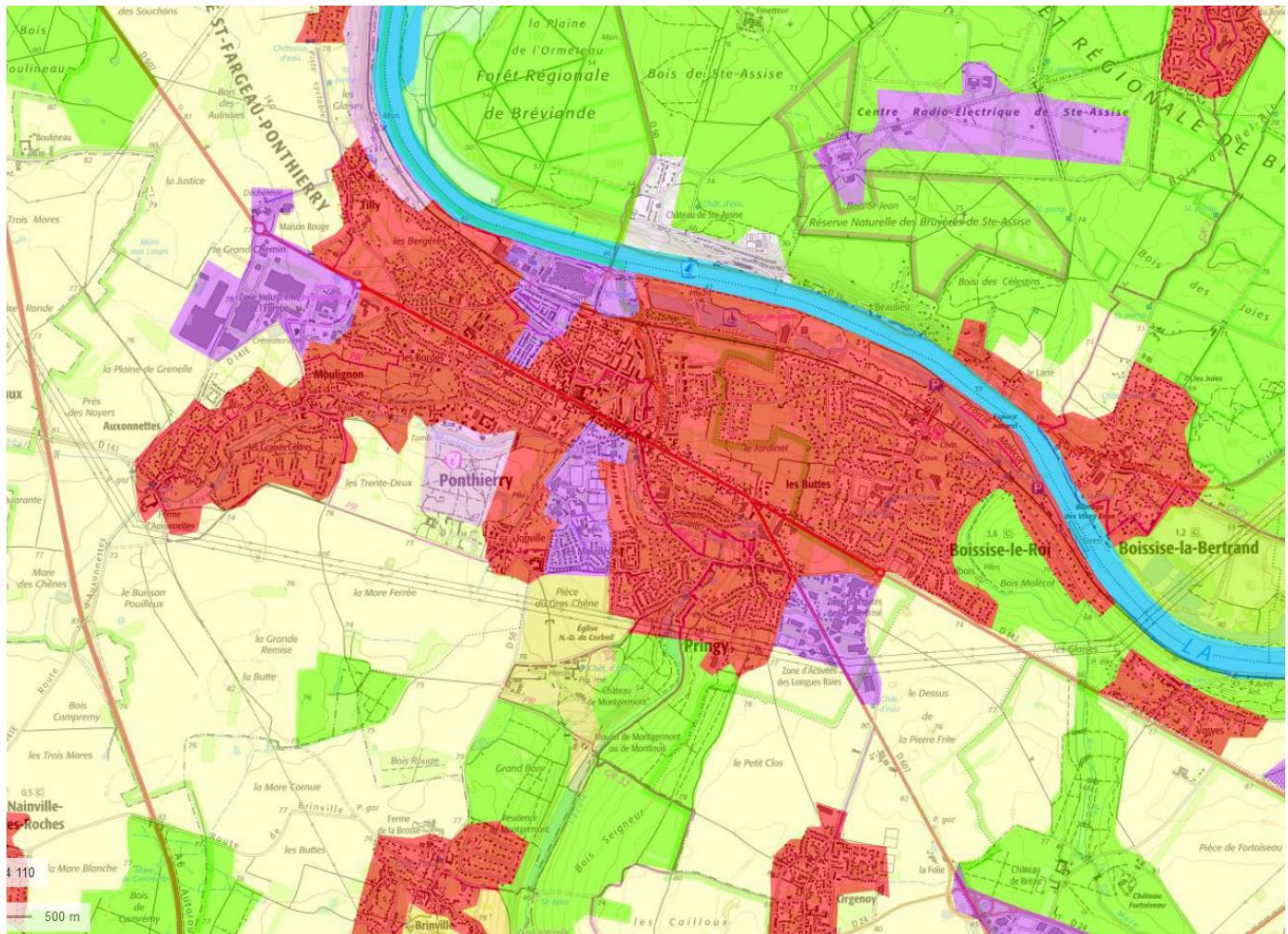
# OCCUPATION DU SOL

## ZAN - Occupation du sol

Le site est une opportunité pour la ville de pouvoir se développer sans être dans une logique d'extension urbaine.

Le site, abritant les friches industrielles des entreprises Henkel et Leroy, constitue des zones de densification prioritaires, intérêt confirmé par le positionnement en proximité directe de la gare de Ponthierry-Prigny.

De 2012 à 2021, 1,3% de la surface communale a muté d'un espace naturel agricole et forestiers en un espace artificialisé, soit 22,73ha.



Code	Description
112	Tissu urbain discontinu
121	<b>Zones industrielles ou commerciales et installations publiques</b>
141	Espaces verts urbains
211	Terres arables hors périmètres d'irrigation
231	Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole
311	Forêts de feuillus

## 1. Une friche à reconquérir

# CONTEXTE HYDRAULIQUE

### Un site en bord de Seine fortement remblayé au fil du temps

Le site d'étude se situe sur les bords de Seine. Sa destination industrielle a mené à la remblayer de plusieurs mètres, au point qu'il est aujourd'hui soustrait au risque d'inondation par débordement de la Seine (cartes sur les diapositives suivantes).

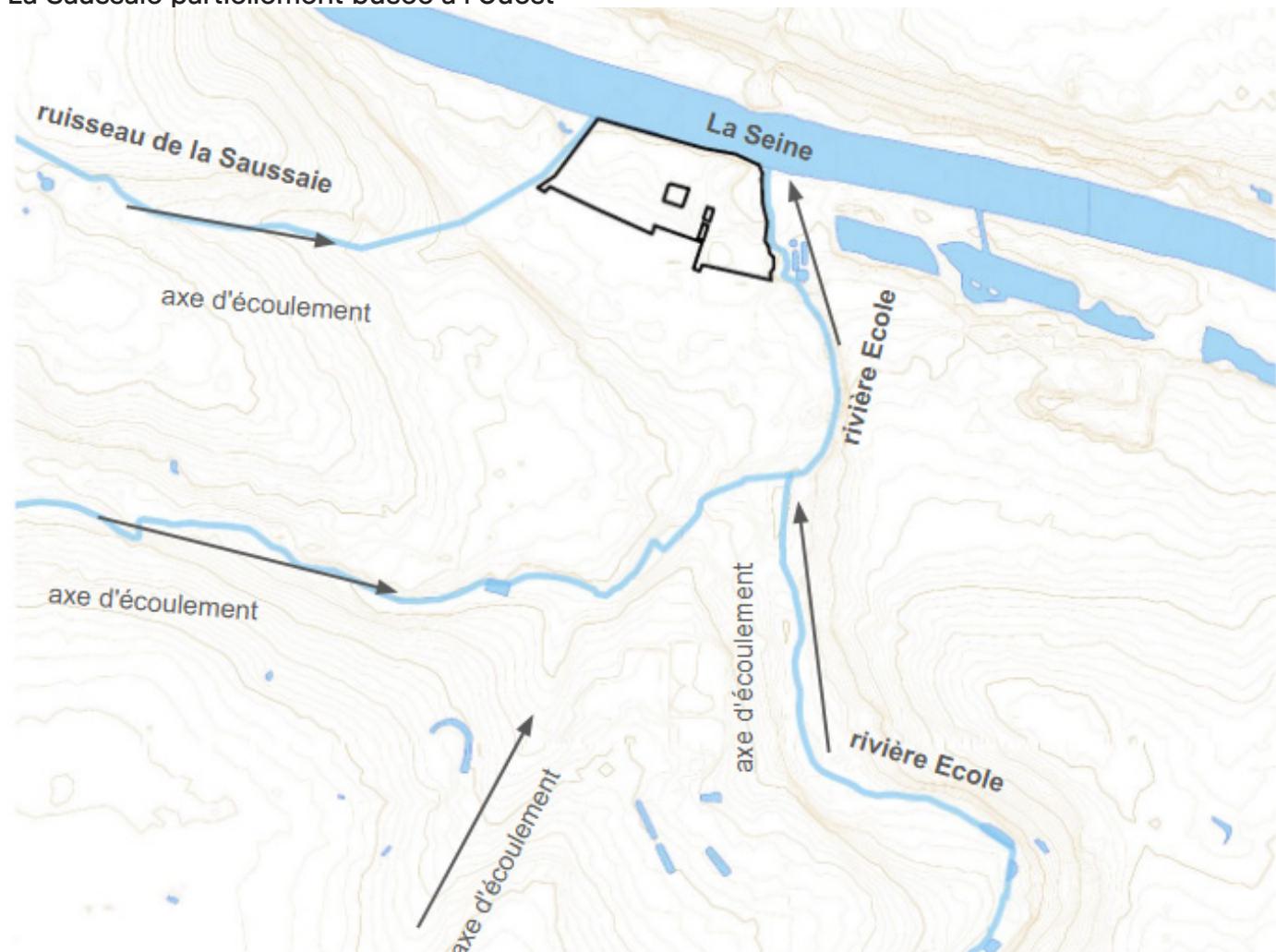
### La confluence de la rivière école à l'est renforce la présence de l'eau dans le paysage

La rivière Ecole rejoint la Seine à l'angle nord-est du site. Contrairement à d'autres ruisseaux ou fossés du territoire, elle est bordée d'une ripisylve qui contribue à la qualité écologique et paysagère du site. Sa confluence avec la Seine n'est pas mise en avant, puisque recouverte par la route D50.

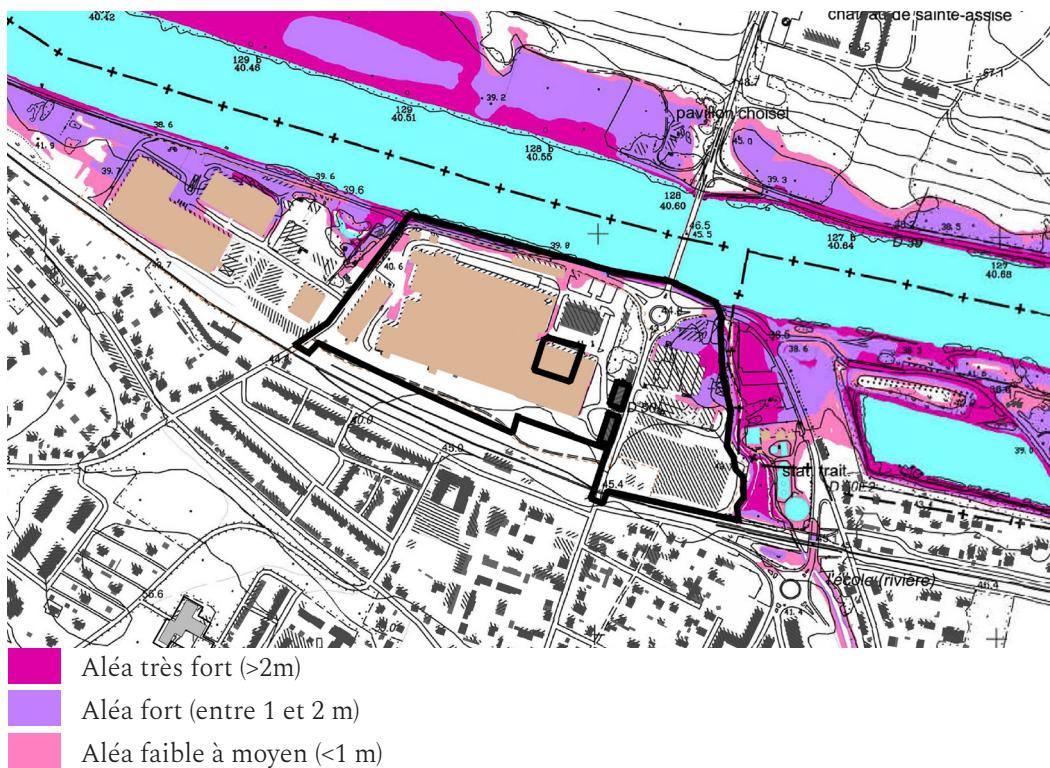
complète cette trame bleue

Bien que partiellement busé, le ruisseau de la Saussaie à l'ouest complète la trame bleue qui encadre le site sur trois côtés.

### La Saussaie partiellement busée à l'Ouest



### Aléa d'inondation par débordement de la Seine (DDT77)



### Zone réglementaire au titre du PPRI de la Vallée de la Seine (DDT77)



## 2. Un site manifeste

# UNE INTERFACE ENTRE LA VILLE ET LA SEINE

### Reconnecter le centre-ville à la Seine

La reconversion du site Bords de Seine aura pour objectif de valoriser le lien entre espaces agricoles, Seine et paysage forestier. Les bords de Seine deviennent ainsi un véritable lieu de destination pour tous les habitants.

### Favoriser les liens vers le centre-ville

Désenclaver le site signifie travailler sur cette traversée de la voie ferrée, permettant aux mobilités douces de se déplacement de manière fluide entre ces deux rues.

Ainsi, la polarité Bords de Seine permettrait de valoriser l'axe Nord/Sud, allant du Parc Sachot à la Seine, en contacte de l'ensemble des services de la ville, dans les 15 min à pied.

### Définir une programmation complémentaire au centre-ville

La majorité des commerces se situent sur l'Avenue Albert Beaufils, en continuité de la rue Pasteur. Il s'agira ainsi de faciliter les échanges et les parcours entre le quartier et le centre-ville. Un attention particulière sera porté à la programmation à l'échelle de la vie de quartier qui devra être source de liens et d'échanges entre les habitants.



# TOPOGRAPHIE, PAYSAGE



Vue depuis le pont maréchal Juin sur les anciens quais, disparus aujourd'hui.



Panoramas sur la Seine depuis la rue du 11 novembre et le parvis des 26 couleurs.



Vue depuis le pont maréchal Juin sur le débouché du ru de l'école marqué par des constructions anciennes.



- ① Entrée de ville
- ② Révéler les situations habiter
- ③ Quelles occupations des berges du ru l'école ?
- ④ Quels statuts pour la voie sur la berge de la Seine ?
- ⑤ Retrouver du lien avec le centre ville

## 2. Un site manifeste

# DIAGNOSTIC MOBILITÉ

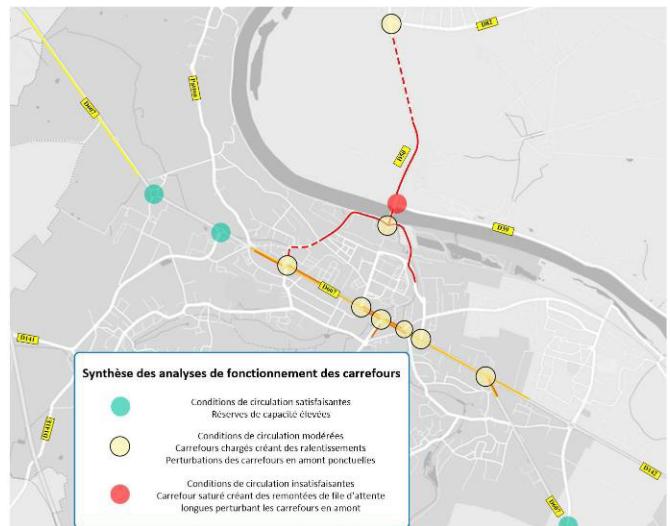
### Diagnostic du site

Le site Bords de Seine se trouve à côté du seul pont du secteur permettant la traversée de la Seine, d'où une congestion importante qui se répercute sur les voies d'accès au site.

L'endroit bénéficie d'une desserte TC majeure avec la gare RER D Ponthierry Pringy à proximité immédiate.

Il est également bien connecté au réseau cyclable au Nord, mais déconnecté de celui au Sud qui couvre le centre de Saint-Fargeau-Ponthierry.

Les voies d'accès au site sont assez étroites, ce qui peut poser des soucis pour les poids lourds, notamment les gros porteurs ou articulés.



### Estimation des besoins en déplacements au regard des données statistiques

Une part modale (taux de la population se rendant au travail en voiture) actuelle de 82% pour les habitants de la commune.

On ajoute à cette variable celle du nombre de personnes devant se déplacer quotidiennement (80%) et on la rapporte au nombre d'habitants estimés (1458) dans le futur quartier.

On obtient un total de 958 déplacements quotidiens routiers et donc le même nombre de places de stationnement, ce qui correspond à un ratio de 1.6 places/logement.

Afin de répondre également aux besoins des visiteurs du site Bords de Seine, la création d'une centaine de places de parking leur étant destinées est également recommandée. Il sera cependant crucial de mettre en place une réglementation spécifique et un contrôle de ces espaces de stationnement, afin de ne pas devenir de simples places annexes pour les habitants.

Estimation des flux engendrés par le projet, et des impacts sur les conditions de circulation sur le réseau routier

Tableau 4 : Trafics supplémentaires générés par le projet Bords de Seine

Type de programmation	Émission HPM	Attraction HPM	Émission HPS	Attraction HPS
Logements	365	41	57	331
Surface de bureaux et commerces	1	9	8	2
Local d'activité économique et artisanal	1	56	31	3
Maison de santé et micro-crèche	24	45	67	88

Cela représente un trafic total de 542 à l'HPM (baisse de 18,5% par rapport à la première version du projet), et 587 à l'HPS (baisse de 23,7%).



## Pistes de réflexion multimodales

### Renforcer l'offre cyclable :

L'objectif de reconnecter une voie vélo le long de la Rue Pasteur vers le Sud avec un franchissement de la voie ferrée est approprié pour permettre une baisse des déplacements en voiture.

Cet impact sera néanmoins marginal à l'échelle du trafic global constaté sur la zone.

### Circulation internes sur le site du projet :

Compte tenu des flux de circulation envisagés, la gestion en zone de rencontre apparaît comme la solution la plus pertinente permettant de modérer la vitesse et d'assurer la meilleure sécurité pour les piétons et les cyclistes.

Au regard des niveaux de trafic projetés, les deux scénarios proposés nécessitent un système de gestion du carrefour par des feux afin de garantir la fluidité du trafic entre la Rue du 11 Novembre 1918 (voie principale) et l'axe secondaire permettant d'entrer / sortir de la zone des Bords de Seine. Le scénario 1 (entrée par la rue du 11 Novembre 1918) apparaît cependant un peu plus favorable. Toutefois, le scénario 2 permet d'éviter une sortie du trafic interne par le rond-point François Mitterrand, qui sera complexe à rendre fluide au vu de la congestion attendue sur ce giratoire.

En l'état, la solution la plus adéquate pour améliorer la fluidité et la sécurité du trafic en entrée / sortie du site Bords de Seine et sur le giratoire François Mitterrand serait la mise à sens unique de la Rue du 11 Novembre 1918.

Néanmoins, il implique un réaménagement du giratoire, et aura des impacts sur le trafic au-delà du périmètre d'étude.



## 2. Un site manifeste

# RAPPORT AU BÂTIMENT CLASSE

Le site Bords de Seine se situe dans un périmètre de protection des monuments historiques.

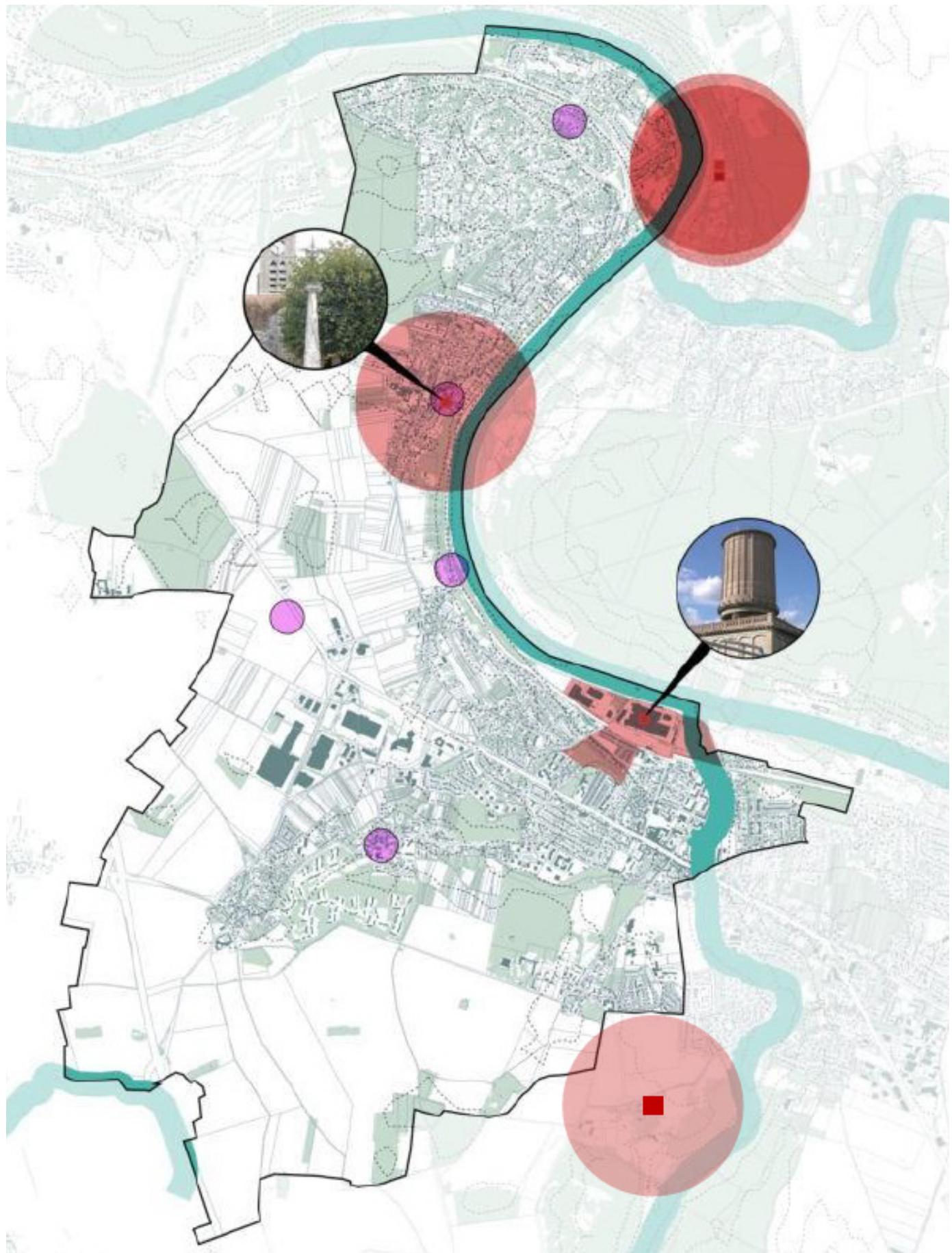
Le bâtiment et les machines de la centrale éméctrique de l'usine Leroy sont inscrits au titre des monuments historiques.

Construire dans une zone en périmètre de protection des monuments historiques (généralement dans un rayon de 500 mètres autour d'un monument classé ou inscrit) est soumis à des règles strictes visant à préserver le patrimoine architectural et paysager.

Certaines règles restrictives s'imposent dans ces zones telles que :

- Les permis de construire ou les déclarations préalables sont soumis à l'accord de l'ABF.
- Les matériaux, couleurs, formes, volumes et hauteurs doivent être harmonieux avec le monument protégé et son environnement. L'ABF peut refuser ou exiger des modifications si le projet nuit à la qualité patrimoniale.
- Les constructions jugées incongrues, trop modernes, trop volumineuses ou trop proches du monument peuvent être interdites.





## 2. Un site manifeste

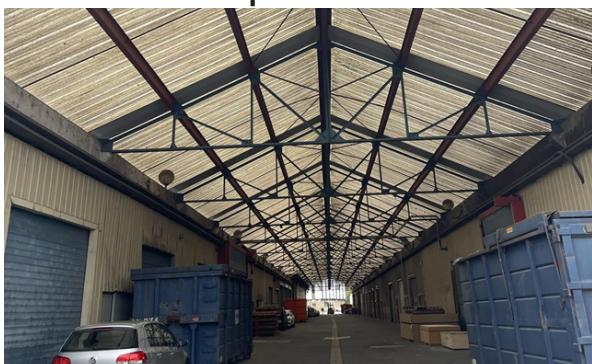
# PATRIMOINE EXISTANT

Les bâtiments de l'usine Leroy, conçus par l'architecte Paul Friesé, font l'objet d'un classement aux monuments historiques. Les bâtiments à l'ouest de la rue Pasteur, caractéristiques de l'architecture industrielle, seront conservés et valorisés.

Le travail de Paul Friesé a laissé un patrimoine remarquable comme héritage à la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry. On retrouve ainsi ponctuellement partout sur le site, des éléments caractéristiques de l'architecture industrielle et plus particulièrement de Friesé : façades en meulières et briques, couvertures de tuiles mécaniques à double emboîtement, larges baies à arc surbaissé, angles arrondis...



**1 Pierre de réemploi**



**2 Verrière**



**3 Portail Leroy**



**4 Bâtiment Seine**



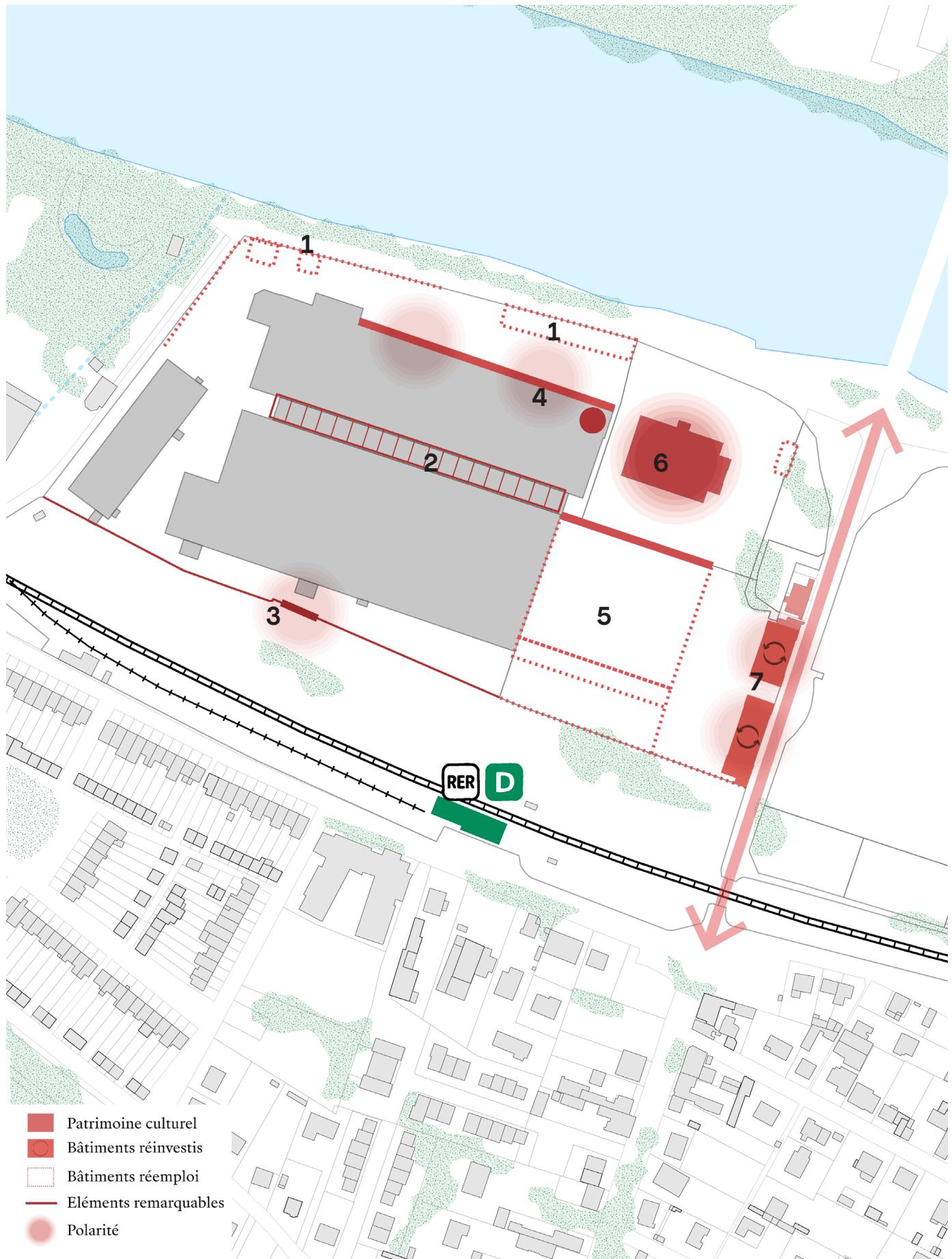
**5 Les travées**



**6 Les 26 couleurs**



**7 Bâtiments Pasteur**



## 2. Un site manifeste

# GESTION DU FONCIER

## FONCIER

- Foncier Henkel
- Foncier Leroy Est
- Foncier privé
- Bâtiments conservés
- Foncier Leroy Ouest
- Foncier SNCF





## 2. Un site manifeste

# DES ATOUTS À VALORISER

Le projet vise à concilier la préservation du patrimoine existant avec le développement d'un quartier dynamique. L'un des enjeux majeurs consiste à conserver au maximum les éléments patrimoniaux du site, afin de préserver son identité et son histoire tout en l'intégrant dans une dynamique de renouvellement urbain. Ces bâtiments et structures, témoins d'un passé industriel, seront réhabilités et mis en valeur pour offrir un cadre de vie unique, tout en respectant leur caractère historique.

Parallèlement, il est essentiel de maintenir une activité économique sur le site, notamment par la conservation de l'usine Leroy comme bâtiment d'activité.

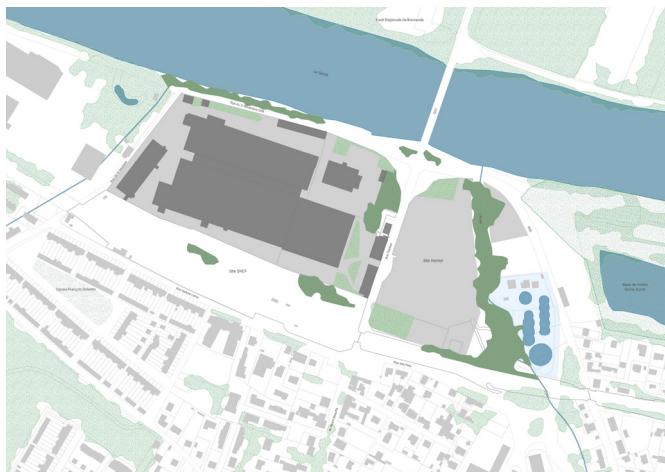
Enfin, la restructuration de cet ancien site industriel doit permettre un changement de vocations, transformant un espace jusque-là fermé et monofonctionnel en un quartier fédérateur et vivant. Grâce à une programmation mixte et fonctionnelle, le projet intégrera des espaces résidentiels, des lieux de travail, des équipements publics et des espaces verts. Cette mixité d'usages créera une véritable dynamique sociale et économique, renforçant les liens entre les différents acteurs du quartier et favorisant une vie de quartier riche et diversifiée.





## 2. Un site manifeste

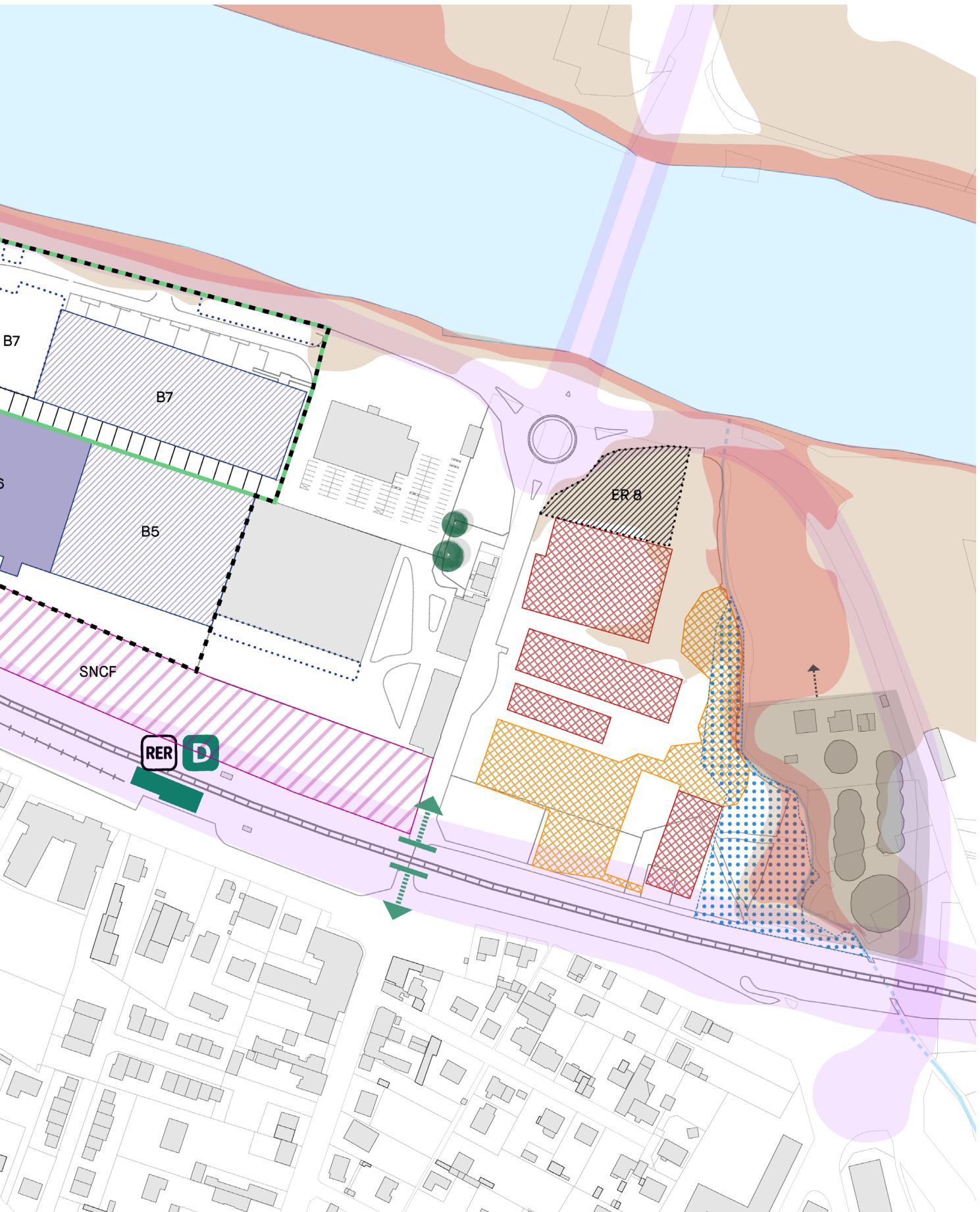
# SYNTHÈSE DES CONTRAINTES



Un sol à désimperméabiliser

- Gestion du risque inondation (PPRI)
- Gestion des sols et de la pollution
- Gestion du trafic en entrée de quartier
- Franchissement des voies SNCF
- Préserver le fonctionnement du site d'activités





### 3. Faire quartier

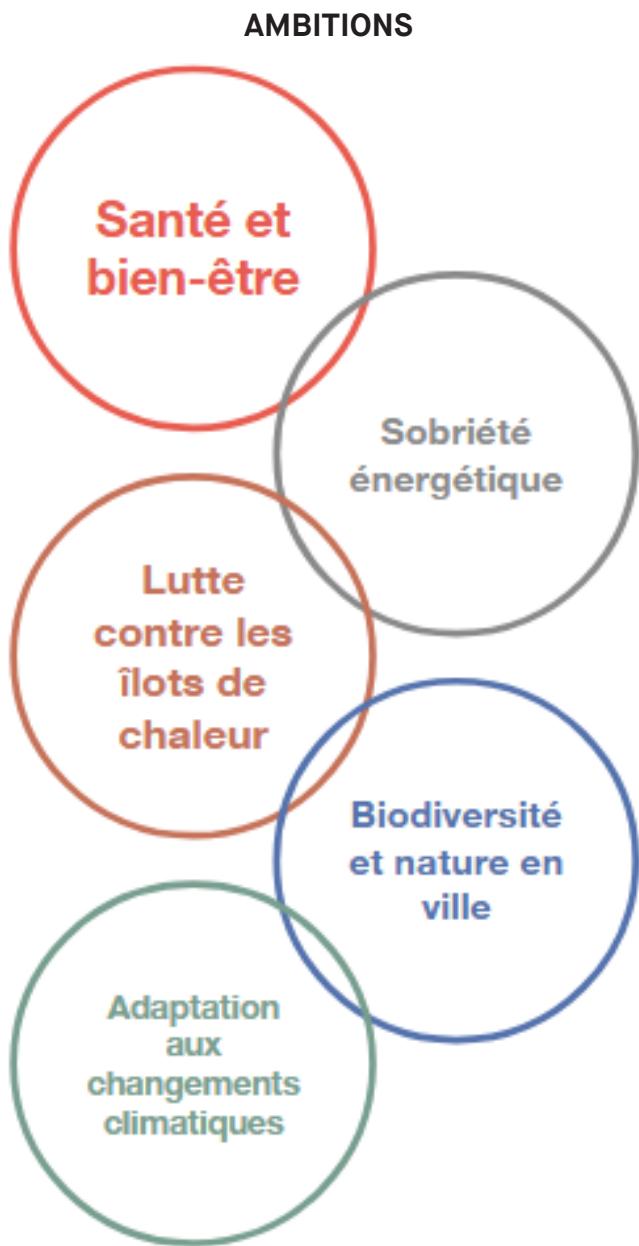
## LE DÉFIS ENVIRONNEMENTAL

### Comprendre la ville d'hier et d'aujourd'hui pour faire celle de demain

Ce site en bord de Seine, situé à proximité de la gare RER Ponthierry-Pringy et du centre-ville, est hors du commun tant par sa localisation que par les éléments patrimoniaux hérités de son histoire industrielle. L'usine de manufacture de papier-peints Leroy, installée en 1912, a marqué l'histoire de la ville, en contribuant à sa construction et son développement.

Laissé en friche pendant 30 ans depuis la fermeture de l'usine en 1982, le site a aujourd'hui pour objectif de devenir une parfaite illustration de la ville dense, durable et désirable, par sa mixité fonctionnelle et sa proximité de la nature, bénéficiant du soutien de l'État dans le cadre du Fonds Fiches du Ministère de la Transition écologique. Le soutien est renforcé par la Région Île-de-France dans le cadre de son AMI sur la reconquête des friches franciliennes. Nous adhérons pleinement à cette démarche de la reconquête des espaces délaissés, notamment des friches industrielles, et de la transformation du quartier mono-fonctionnel en un quartier mixte et ouvert.

Le site, héritage de la cité industrielle du 20e siècle et de la configuration bâtie interne caractéristique de l'époque, est aujourd'hui délaissé et enclavé entre la Seine et la voie ferrée. En même temps, puisque la morphologie de la ville a été façonnée par le développement de l'usine Leroy, le site bénéficie d'un accès piéton direct à l'avenue Albert Beaufils. En 8 minutes à pied on accède au centre-ville et ses nombreux commerces. Le site a un rapport privilégié à la Seine et de l'autre côté de la rive, la vue s'ouvre sur la forêt de Bréviandes et le bois de Sainte-Assise. En 3 minutes à pied, on accède à la base de loisirs de Boissise-le-Roi, un espace naturel de 25 ha en bordure de Seine. À l'ouest, le site accueille une petite lagune, ayant pour vocation d'être remise en valeur et ouverte au public. La proximité immédiate de la gare RER D offre au site des connexions avec Melun, Corbeil-Essonnes et Paris. En termes de desserte routière, le pont de la RD50 permettant un franchissement de la Seine vers Seine-Port est stratégique sur le territoire de l'agglomération.



## OBJECTIFS

### Renaturer et désimperméabiliser

- Désimperméabiliser les sols
- Améliorer la trame arborée
- Aménager des corridors écologiques
- Espaces verts accessible par habitants
- Intégrer une gestion durable de l'eau

### Viser la sobriété carbone et énergétique

- Systématiser le recours aux matériaux biosourcés
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments par une approche bioclimatique
- Recours aux énergies renouvelables et de récupération

### Limiter l'usage des ressources

- Réinvestir les bâtiments existant
- Développer une architecture sobre et frugale
- Viser 100% de valorisation des matériaux issus de démolitions
- Intégrer la gestion des sols pollués dans la stratégie de projet
- Recours aux matériaux issus de réemploi

### Améliorer le cadre de vie des habitants

- Développer les équipements et les services de proximités
- Garantir un accès des habitants aux espaces verts
- Intégrer la gestion du stationnement limitant l'impact de la voiture
- Garantir une qualité optimale de l'habitat
- Prémunir le quartier des risques et des nuisances

### 3. Faire quartier : créer les conditions de l'urbanité

## LE TEMPS COMME MATIÈRE

Les enjeux pour la reconquête de cette friche industrielle emblématique sont les suivants :

- Initier une reconnexion immédiate avec la ville en intervenant en priorité sur la rue Pasteur, véritable colonne vertébrale reliant le centre-ville à la Seine, pour recréer un lien urbain, paysager et social.
- Désenclaver le site par la restructuration des espaces publics et des parcours, favorisant le développement des mobilités douces et piétonnes.
- Restructurer et changer les usages d'un ancien site industriel vers un quartier fédérateur et vivant, par une programmation mixte et fonctionnelle. Valoriser le déjà-là en s'appuyant sur les qualités architecturales et patrimoniales du bâti existant, afin d'engager une reconquête progressive et raisonnée du site.
- Créer un cadre de vie attractif, par des logements qualitatifs, des équipements publics de qualité, des commerces, loisirs, et la présence de l'eau et du végétal. Préfigurer les usages futurs en activant rapidement des lieux et des espaces publics, par des aménagements transitoires ou des occupations temporaires, pour tester les programmes et créer une dynamique de quartier.

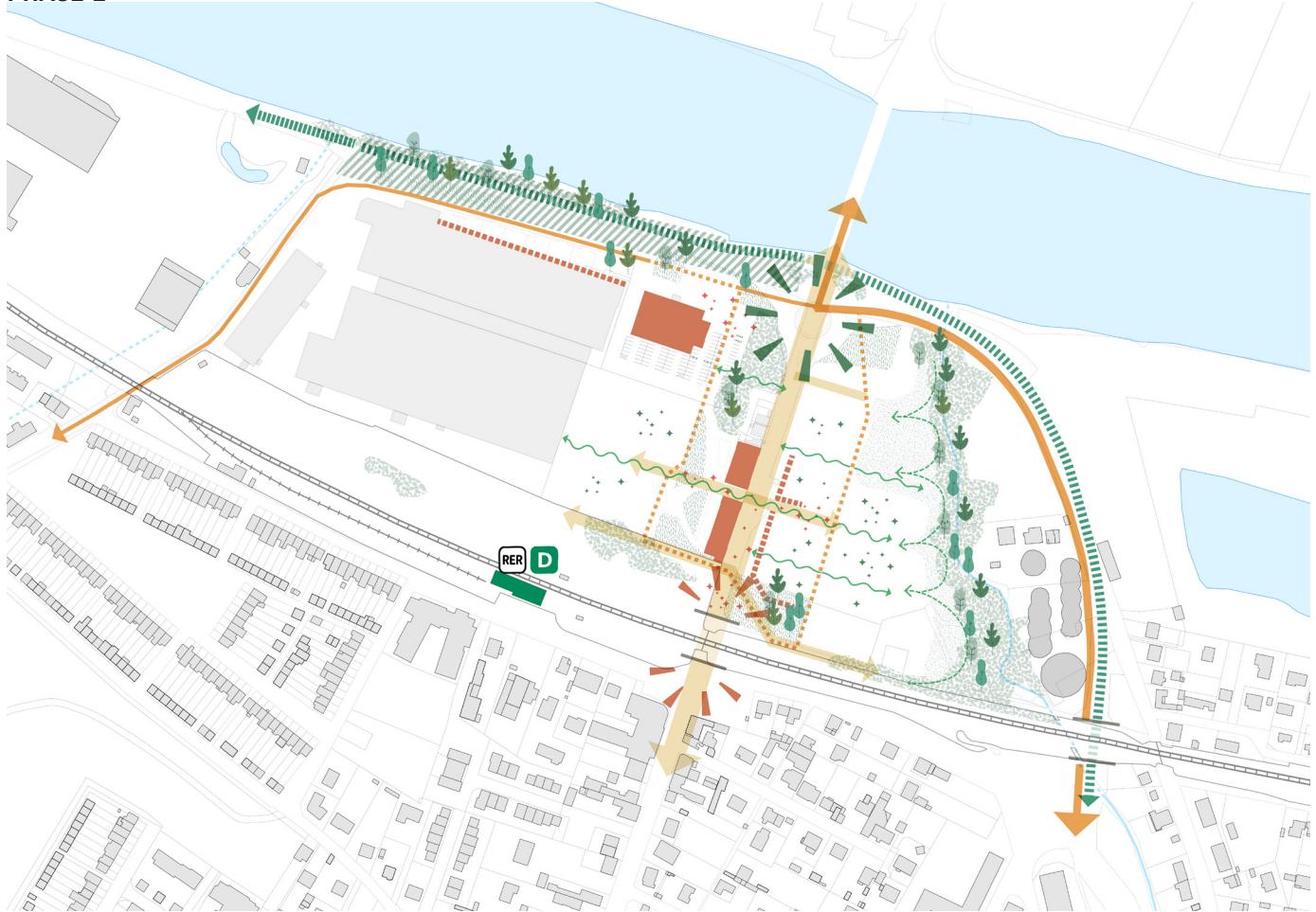
- Construire une masse critique habité dès la première phase, en concentrant les efforts sur un nombre significatif de logements et de services pour enclencher une vie de quartier réelle et attractive.

- Désimperméabiliser et végétaliser sans attendre pour permettre la reconstitution des milieux naturels, lutter contre les îlots de chaleur et poser les bases d'un écosystème urbain résilient par la renaturation et la mise en valeur des berges de la Seine et du ru l'Ecole.

- Intégrer la gestion des sols et de la pollution à la stratégie globale du projet, en l'envisageant comme un processus phasé et compatible avec la mise en œuvre progressive des aménagements.

La compréhension des enjeux, et la méthodologie proposée, s'inscrivent en continuité des études et enjeux énoncés par la SPL Melun Val de Seine Aménagement, désignée comme opérateur par la Commune en 2023, pour la poursuite de transformation du site. Afin de concrétiser ce projet urbain ambitieux, nous vous proposons 5 axe de travail pour la fabrique d'un nouveau morceau de ville durable et désirable.

## PHASE 1



## PHASE 2



2.



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

---

DÉSIMPERMÉABILISER POUR UN QUARTIER DURABLE

---

UN LIEU DE DESTINATION À RECONNECTER

---

DÉVELOPPER DES LIEUX DE VIE ET DE RENCONTRE

---

FAIRE DU COMMUN PAR UN HABITAT DE QUALITÉ

---

## 1. Désimperméabiliser pour un quartier durable

# LES ESPACES VERTS ET LES CONTINUITÉS



## RENATURER

### Désimperméabiliser pour un environnement au service du cadre de vie

Le site porte les traces d'un passé industriel marqué et dont il est essentiel de requalifier. L'activité industrielle a façonné les lieux, laissant un territoire largement imperméabilisé dont il est important de repenser en le reconnectant à la nature autour du site - notamment les berges et la végétation alentour.

Cette transformation passe par la renaturation des berges, la création du parc de la rivière, et la mise en place d'un réseau d'allées plantées connectant les espaces verts. L'aménagement vise également à garantir 30 % de pleine terre et à assurer la continuité des trames du vivant à travers tout le site.

L'ensemble du paysage est pensé pour être favorable à l'infiltration et à la régulation des eaux pluviales, contribuant à faire émerger un quartier plus perméable, plus vivant, et mieux préparé aux enjeux climatiques.

+ 17 150 m<sup>2</sup> désimperméabilisé et végétalisé sur les espaces publics

+ 7 700 m<sup>2</sup> végétalisé sur les îlots privés

2.5 ha d'espace végétalisé créé en pleine terre

- Espace boisé
- Continuité paysagère
- Espace public planté
- Mail arboré
- Coeur d'îlot végétalisé
- Continuité de la trame verte
- PPRI
- Cheminement de l'eau
- Infiltration

## Les continuités d'espaces verts

- Créer des continuités végétales avec le bois du ruisseau l'Ecole.
- Renforcer la trame verte, préserver et accentuer la biodiversité.
- Créer des traversées Est-Ouest



Les continuités d'espaces verts

## La ville jardin : permettre un maximum de pleine terre

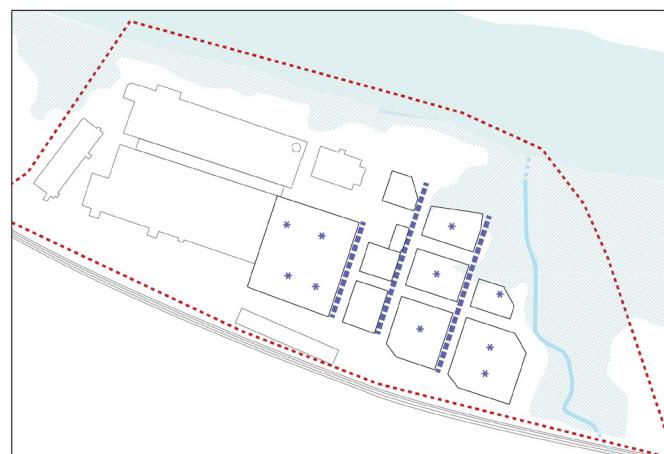
- Offrir des coeurs d'îlot généreusement plantés afin de participer à l'élaboration d'un quartier durable.



La ville jardin : permettre un maximum de pleine terre

## La gestion de l'eau

- Permettre la gestion stratégique de l'écoulement et de l'infiltration de l'eau.



La gestion de l'eau

## 2. Un lieu de destination à reconnecter

# DÉVELOPPER UN QUARTIER APAISÉ



## DÉSENCLAVER

### Reconnecter le quartier à la ville par des espaces publics généreux

L'aménagement du quartier s'inscrit dans une volonté de créer un cadre de vie plus calme, plus fluide et mieux connecté, en privilégiant les mobilités douces, la qualité des espaces publics et la cohérence urbaine. L'objectif est de développer un quartier apaisé, adapté aux usages quotidiens et tourné vers les habitants.

La rue Pasteur est affirmée comme l'axe central du quartier. Sa revalorisation lui permet devenir une rue active et vivante grâce à ses équipements publics et ses commerces.

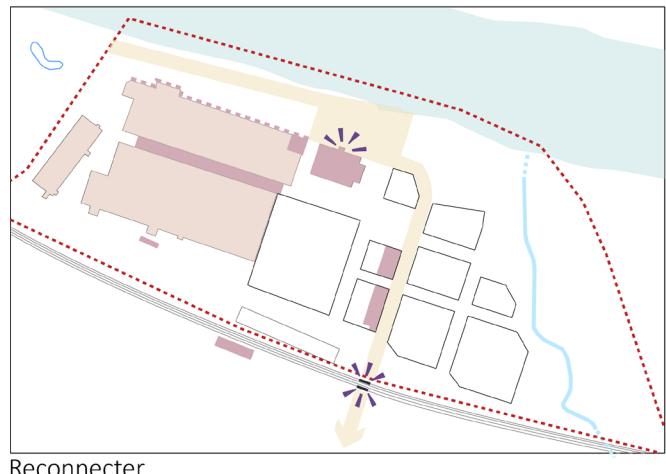
Le maillage piéton permet une circulation fluide et agréable en reliant le centre ville à la Seine et en assurant la reconnexion de l'Eurovélo à la gare en traversant le cœur du quartier. Ce réseau favorisera la déambulation, la convivialité et la continuité des parcours urbains.

Enfin, la desserte du quartier sera assurée par une voie partagée, limitant la vitesse et les usages motorisés. Cette organisation vise à créer un quartier calme, sur et adapté à une vie de proximité.

-  Patrimoine à valoriser
-  Porte d'entrée du quartier
-  Maillage piéton
-  Eurovélo
-  Voie vélo à reconnecter
-  Voie de liaison inter-quartier
-  Voie de desserte (voie partagée)
-  Franchissement à définir

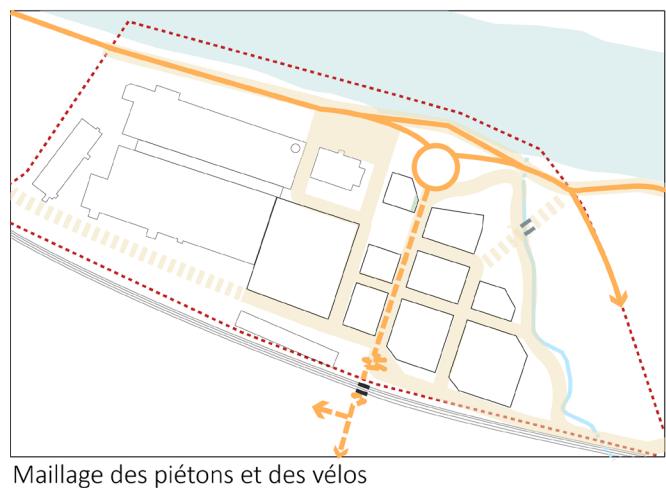
## Désenclaver

Reconnecter le quartier



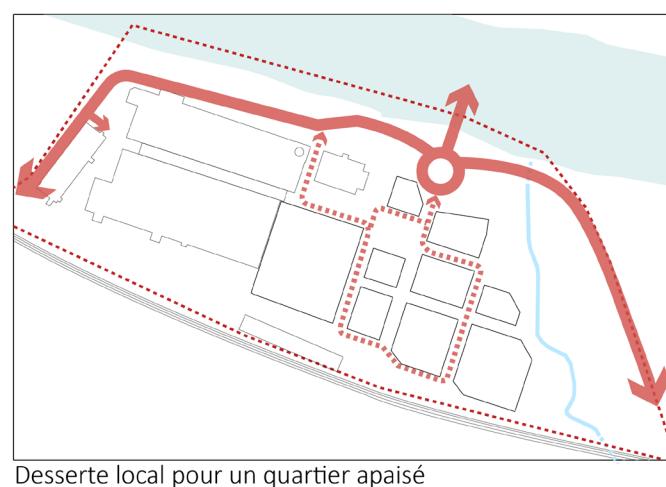
## Développer le maillage piéton et vélo

Le chemin du piéton et du vélo et sa connexion à l'eurovélo



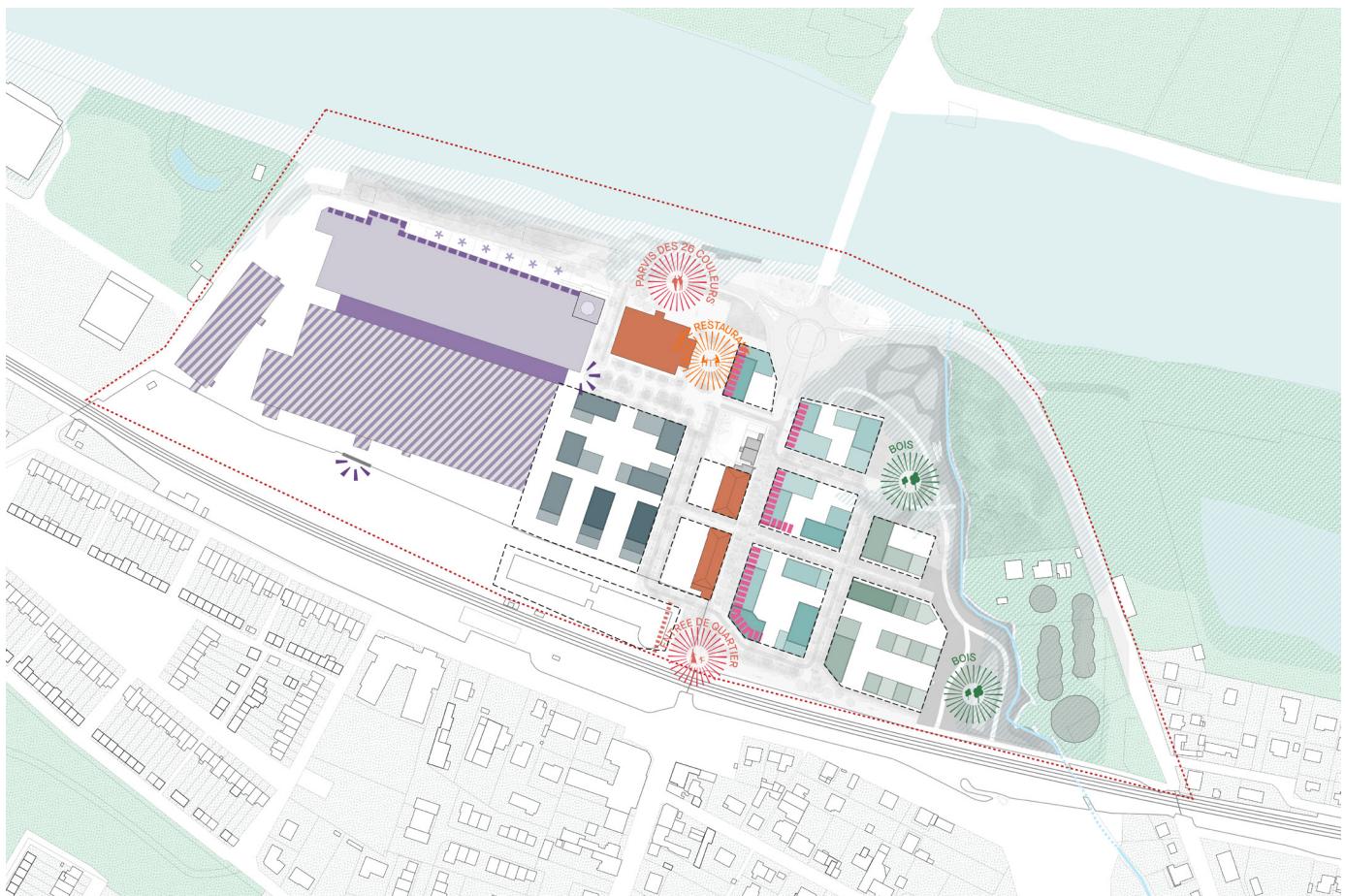
## Créer une desserte locale pour un quartier apaisé

La voie de liaison inter-quartier



### 3. Développer des lieux de vie et de rencontre

## UNE IDENTITÉ SINGULIÈRE



### UNE IDENTITÉ SINGULIÈRE

#### Faire du commun par le déjà-là

Le projet vise à construire un quartier dynamique et accessible. Il s'agit de préserver les activités existantes tout en développant des services de proximité et des commerces de quartier pour renforcer l'animation au quotidien.

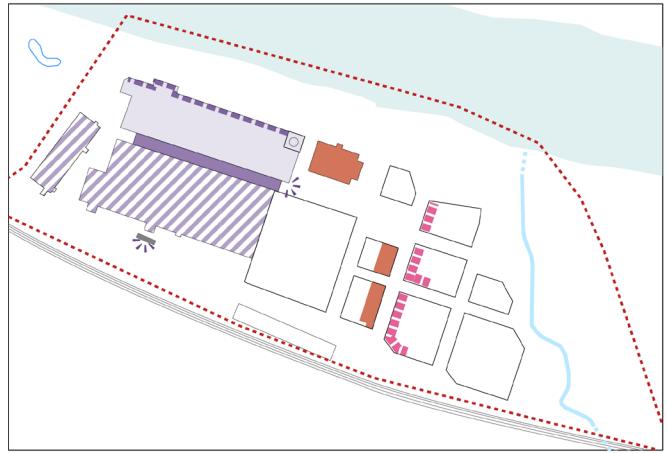
Les espaces publics sont pensés comme des lieux de rencontre accueillants et inclusifs. Ils sont accessible à tous les publics et adaptés à une diversité d'activité (jeux, repos, déplacement, événements).

Le quartier proposera une diversité de situations habitées en intégrant différentes formes d'habitation au sein d'une architecture généreuse, pérenne et adaptée aux évolutions des modes de vie, afin de garantir un cadre de vie de qualité et une appropriation durable par les habitants.

- ████████ Développer des activités économiques complémentaires
- ██████████ Equipement et service
- ██████████ Commerce / RDC actif
- ██████████ Lieu de rencontre inclusif dans le quartier
- ██████████ Lieu végétalisé, boisé
- ██████████ Habitat mixte et varié

## Activer et développer une vie de quartier

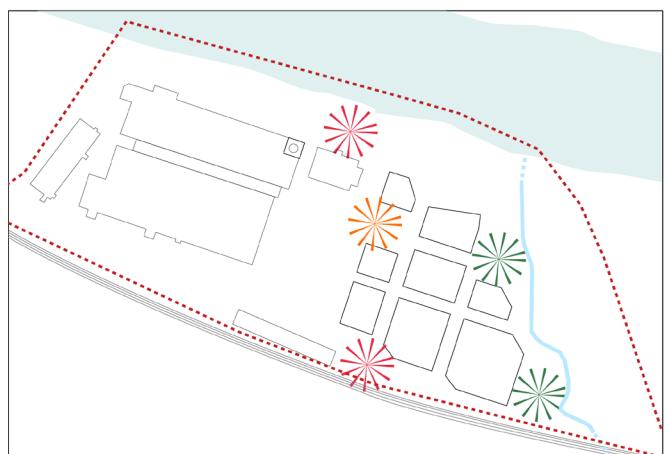
Les équipements, service, commerce et activité



Les équipements, service, commerce et activité

## Créer des lieux d'usages et de rencontre

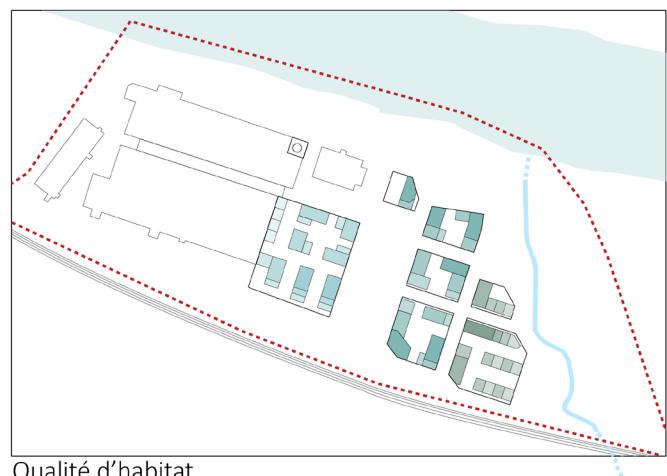
Les lieux de rencontre dans le quartier



Usage et lieux de rencontre

## Développer une qualité d'habitat

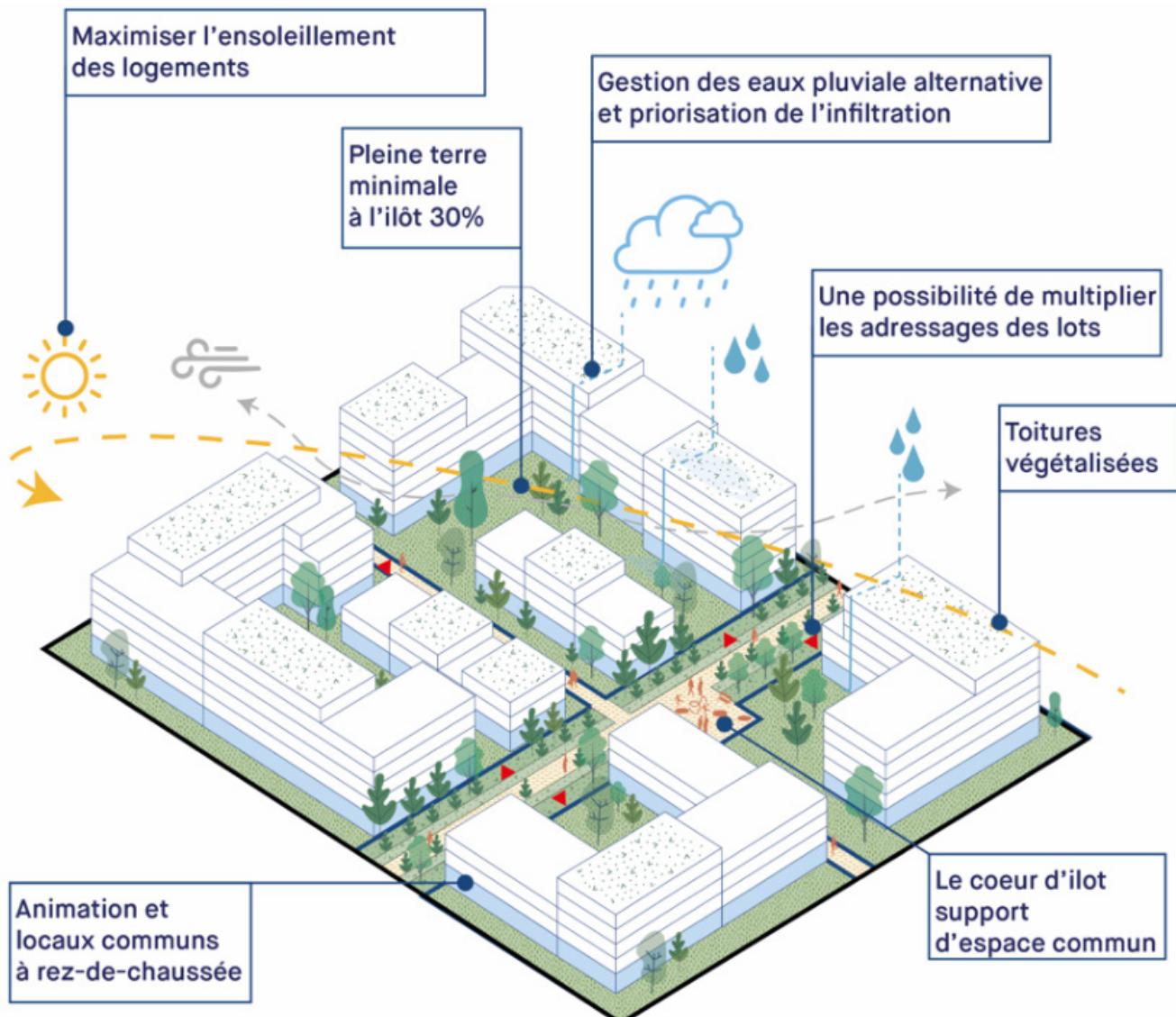
Des habitats mixtes et variées



Qualité d'habitat

#### 4. Faire du commun par un habitat de qualité

## DES SITUATIONS HABITÉES

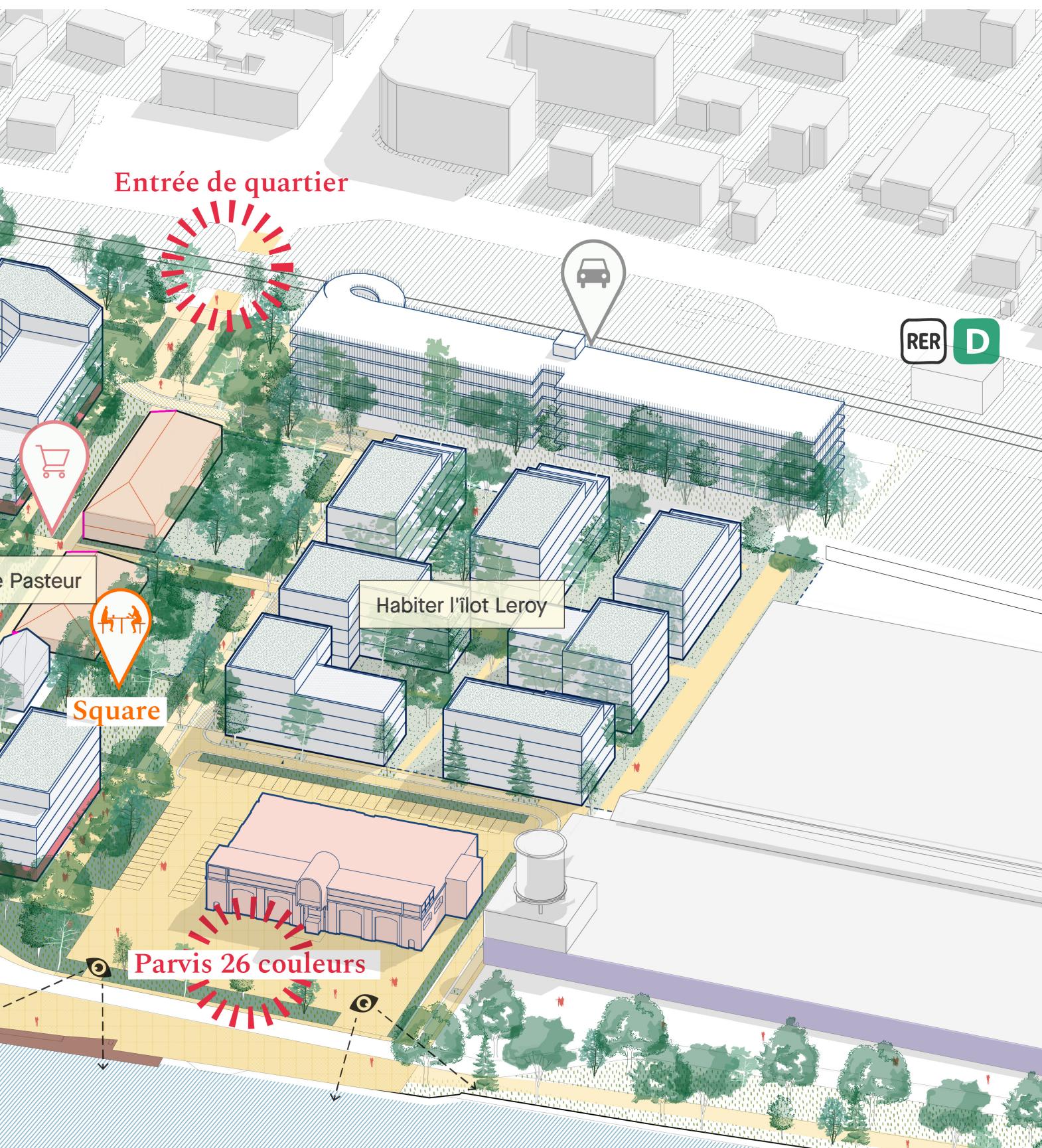




#### 4. Faire du commun par un habitat de qualité

## DES SITUATIONS HABITÉES





## 4. Faire du commun par un habitat de qualité

# DES SITUATIONS HABITÉES

Le quartier propose une diversité de situations d'habitat, en résonance avec son histoire et son contexte urbain. L'îlot Leroy reflète le passé industriel du site, l'îlot Pasteur s'inscrit dans la dynamique commerçante de la rue centrale, tandis que l'îlot Parc prolonge l'ambiance paysagère du parc des écoles. Chaque séquence urbaine sera conçue en lien étroit avec son environnement paysager, en développant un rapport fort à la végétation. Les nouveaux habitants rejoindront leur logement en traversant des espaces généreusement plantés, profitant de parcours arborés, de coeurs d'îlots animés, de jardins partagés, de toitures végétalisées. Ces aménagements offriront à chacun des espaces pour se détendre, jouer en lien direct avec le paysage.



**HABITER L'ÎLOT LEROY**  
*et son passé industriel*

L'implantation des bâtiments veillera à maintenir une transition harmonieuse entre le bâtiment des 26 couleurs et les coeurs d'îlots, en préservant la qualité visuelle et la lisibilité du paysage urbain.



**HABITER L'ÎLOT PASTEUR**  
*et sa rue commerçante*

L'implantation des bâtiments vise à dynamiser la rue Pasteur, tout en aménageant un vaste axe vert à l'ouest des bâtiments réhabilités afin de permettre des espaces verts spacieux, tout en favorisant l'émergence d'une rue commerçante active, propice à la convivialité et à l'échange.



**HABITER L'ÎLOT PARC**  
*et le parc des écoles*

Cet îlot sera conçu dans une logique de continuité directe avec le parc de l'école, afin d'intégrer harmonieusement les espaces urbains et naturels. Son implantation sera pensée de manière à favoriser la continuité végétale, contribuant ainsi à l'extension d'un corridor écologique fluide et cohérent.

Ce rapport renforcé au paysage est omniprésent au sein du quartier et se doit d'être particulièrement soigné au niveaux des rez-de-ville. En effet, c'est ici que se forme la transition entre intérieur et extérieur qui doit être adaptée en fonction de chacune des différentes formes urbaines développées. Chacune de ces relations au paysage sera prolongée par des rez-de-chaussées transparents, mutables, généreusement éclairés de lumière naturelle et avec des continuités de sols permettant aux usages de s'étendre vers l'extérieur.



3.



# PLAN DIRECTEUR ESPACES PUBLICS

---

ENJEUX

---

PROGRAMMATION

---

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

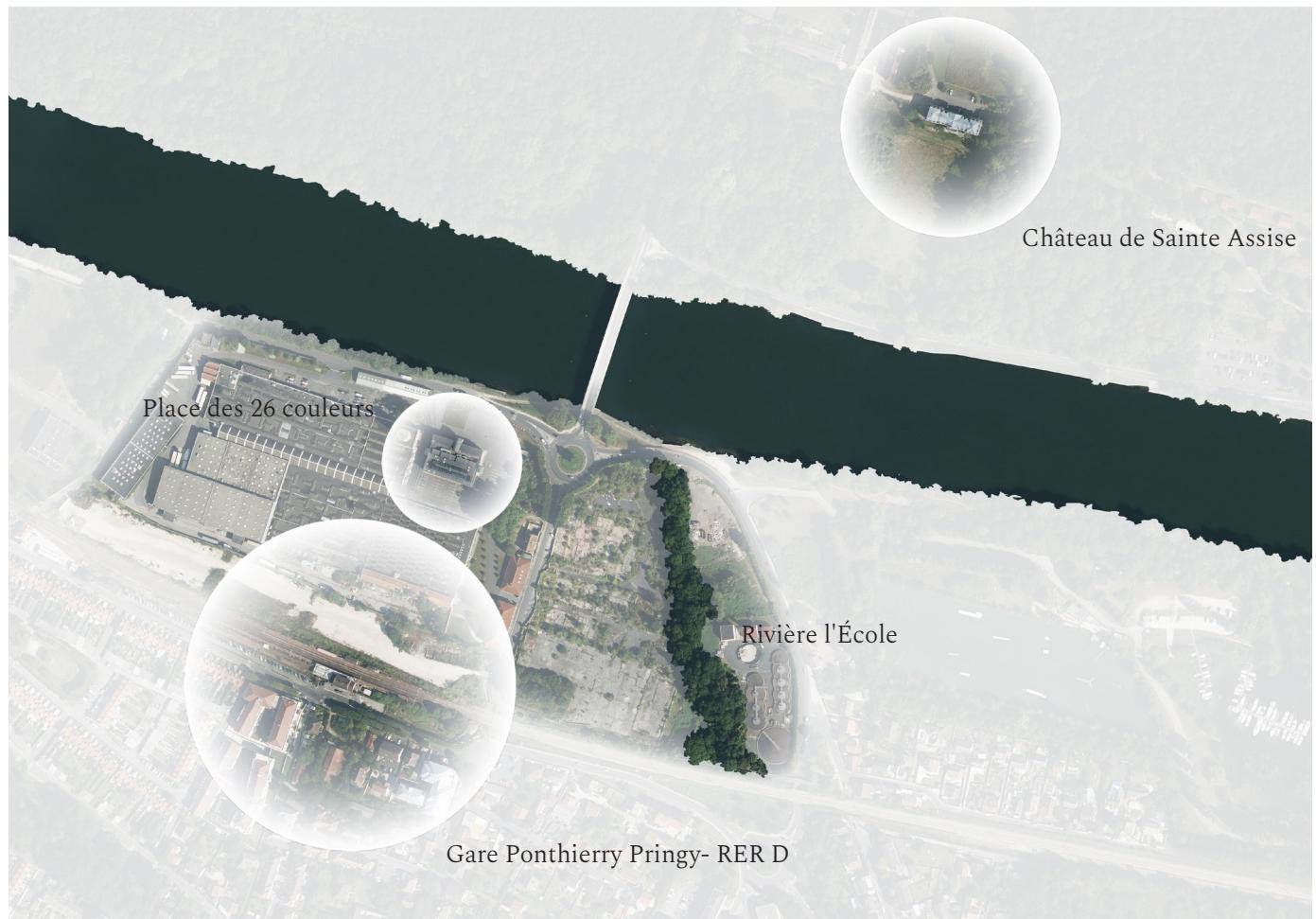
---

PLAN DE GESTION DE SOL

---

# PARTIE I - ENJEUX

Une destination à introduire dans son contexte



Situation géographique du projet



Principales vues à valoriser dans le projet



Le futur quartier des Bords de Seine à Saint-Fargeau-Ponthierry s'inscrit dans un contexte paysager structurant, riche de composantes naturelles et patrimoniales.

Inscrit aux abords de la Seine et de la rivière de l'École, le site bénéficie d'une double présence fluviale qui en fait un territoire de confluence. Ce maillage est renforcé par des éléments marquants du paysage et du tissu urbain : la place et le centre culturel des 26 Couleurs, équipements identitaires, central dans la structure du futur quartier, et en vis-à-vis, sur l'autre rive, le château de Sainte-Assise, inscrit dans un vaste boisement.

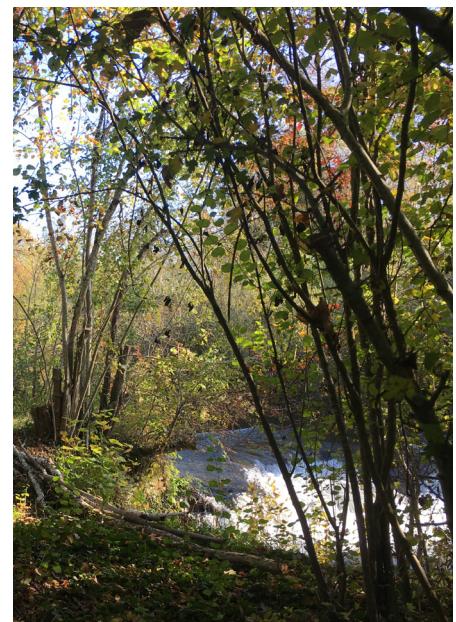
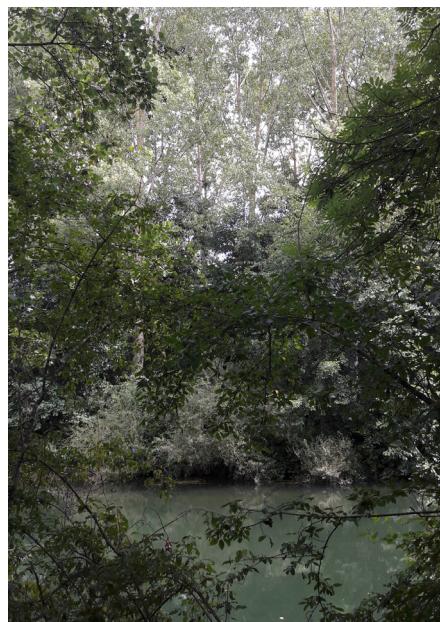
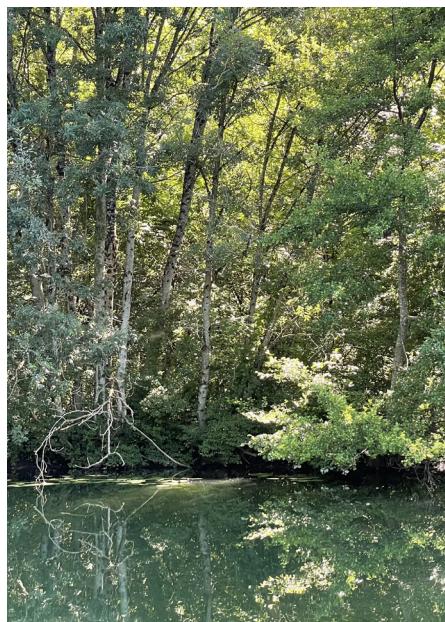
L'ensemble est également connecté à l'échelle métropolitaine par la gare RER D de Ponthierry-Pringy, offrant une desserte stratégique et un potentiel de développement intermodal.

Le projet s'attache à tirer parti de ces structures paysagères et culturelles pour ancrer le futur quartier dans son territoire et révéler ses qualités intrinsèques.

- 1** espace culturel des 26 couleurs
- 2** lit de la Seine
- 3** château de Sainte Assise
- 4** rivière de l'École

# PAYSAGES DU LIT MAJEUR DE LA SEINE

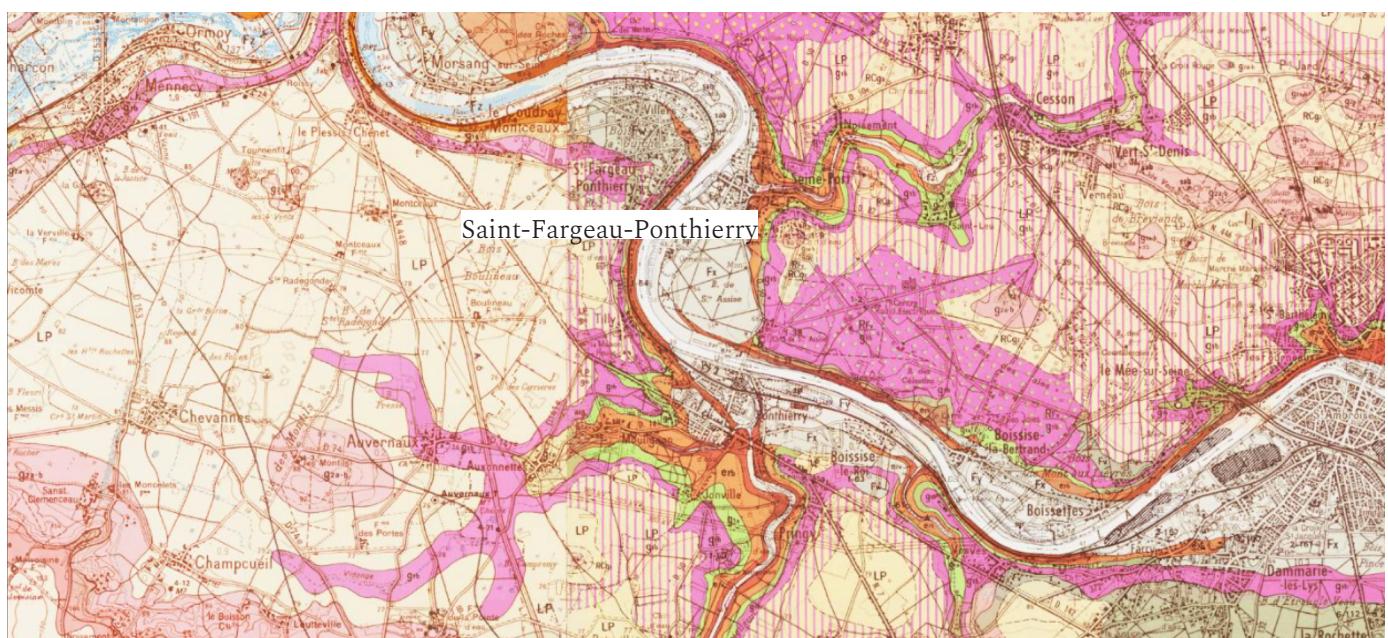
## Décliner l'identité fluviale et les rapports à l'eau



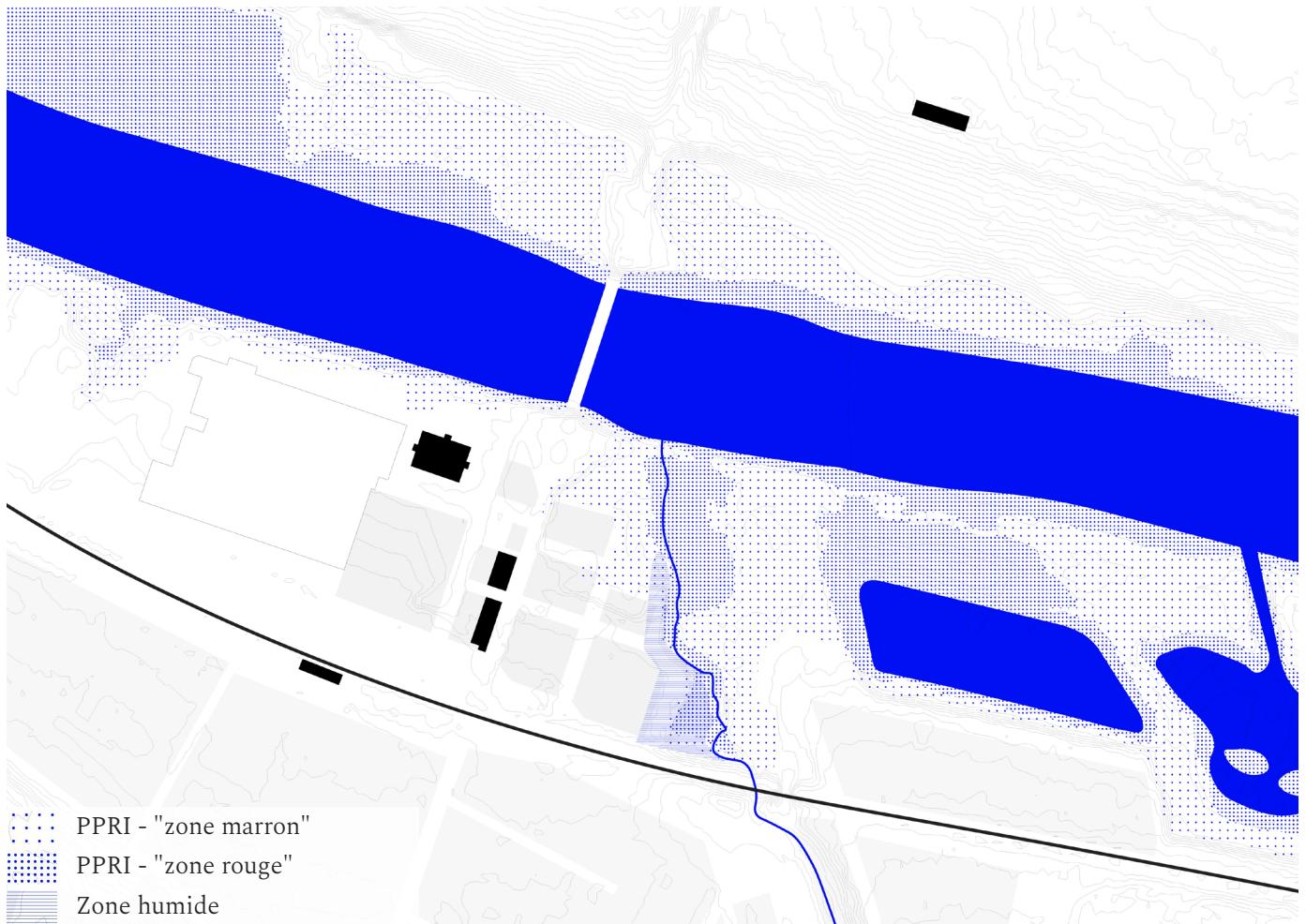
Paysages d'eau - boisements alluviaux



Paysages d'eau - gravier roulé



Extrait de la carte géologique



#### Présence de l'eau et zones à risque

La présence des deux cours d'eau — la Seine et la rivière de l'École — constitue un enjeu fondamental pour la conception du futur quartier.

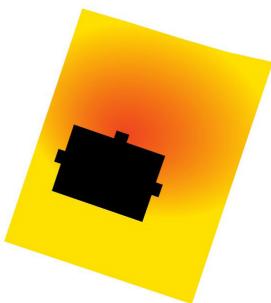
Situé dans le lit majeur de la Seine et en zone soumise au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), le site appelle une attention particulière aux dynamiques hydrauliques.

Toutefois, au-delà des contraintes, le projet cherche à tirer parti de cette situation pour faire de l'eau un véritable fil conducteur du paysage urbain. En particulier, la rivière de l'École, aujourd'hui discrètement encaissée dans la topographie, est envisagée comme un élément structurant du quartier. Il s'agit de lui redonner une présence visible, sensible et continue dans la composition du site. Cette approche ouvre la voie à la mise en scène de nouveaux milieux : boisements alluviaux, prairies humides, cheminements en berge... autant d'ambiances inspirées par les dynamiques fluviales et la volonté de recréer une relation forte et habitée à l'eau.

## PARTIE II - PROGRAMMATION

Développer une trame urbaine autour d'entités structurantes

Plateformes



Place des 26 couleurs

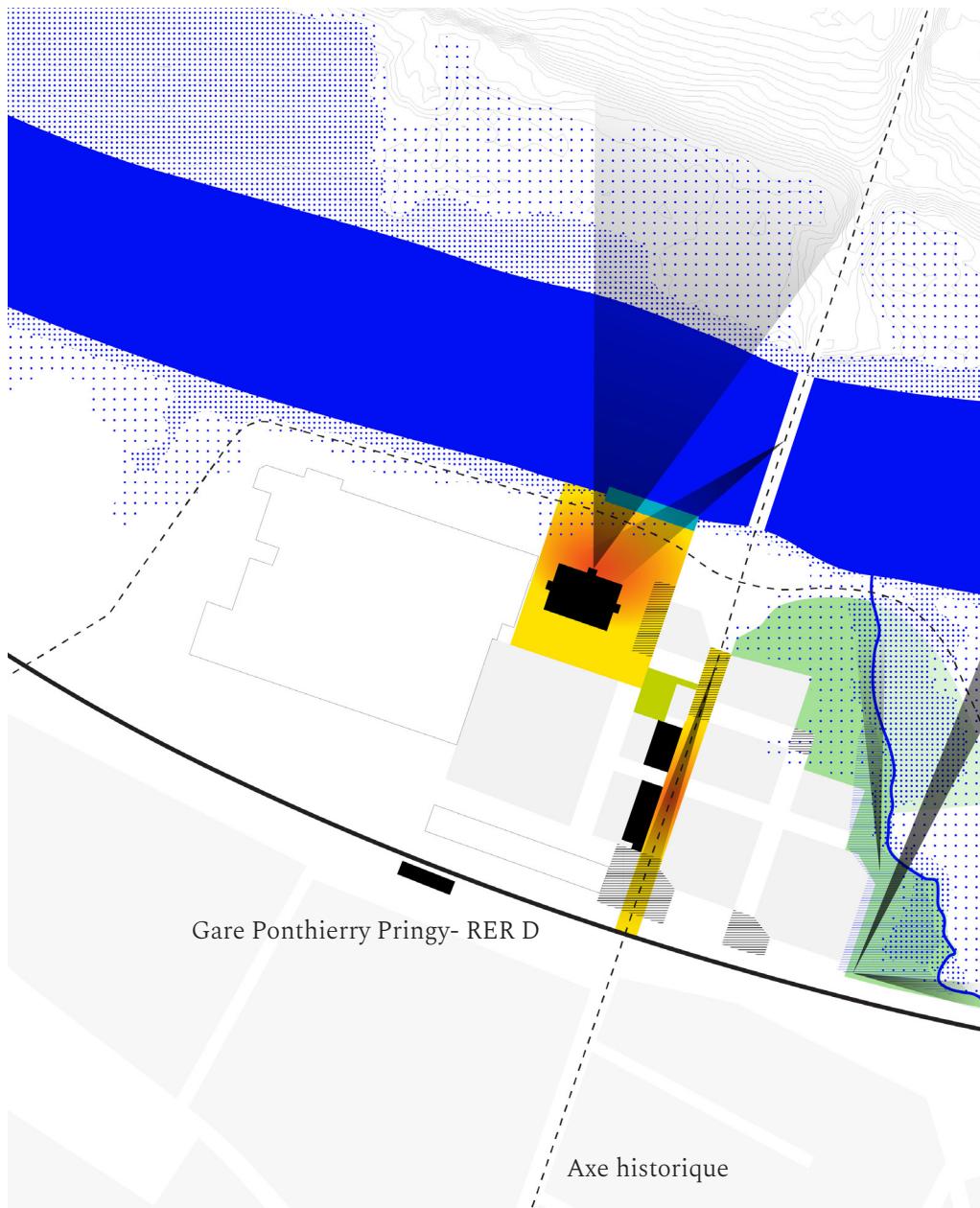


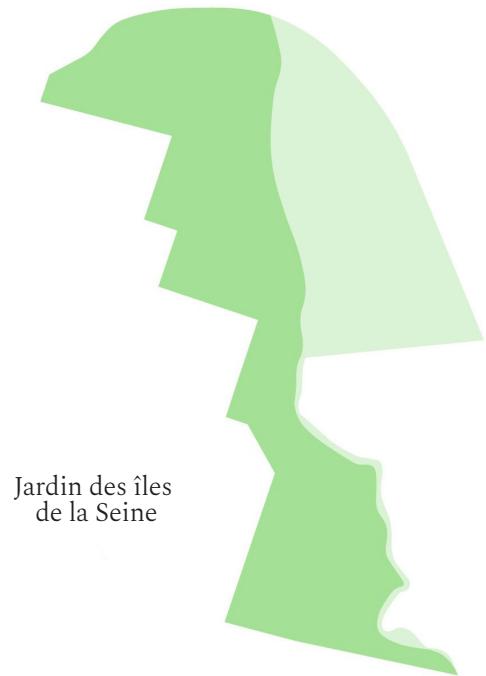
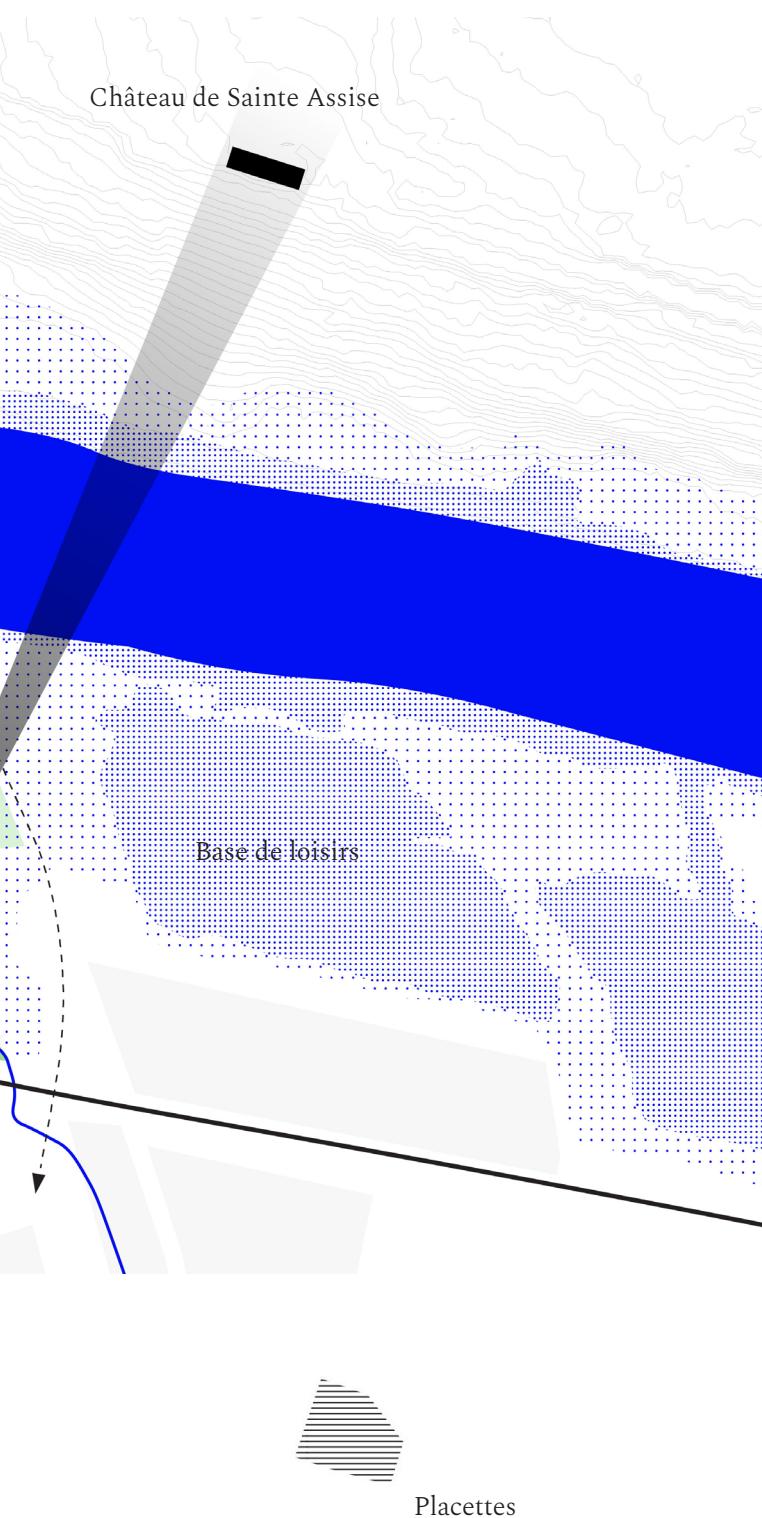
Square



Programmation des espaces publics

- Îlots privés
- ▲ Cônes de vues
- ▬ Chemin de fer - RER D
- ▬ Rivière l'École
- - - Axes de circulations principaux





L'aménagement de l'espace public a été conçu pour structurer le quartier en s'appuyant sur les éléments existants du site.

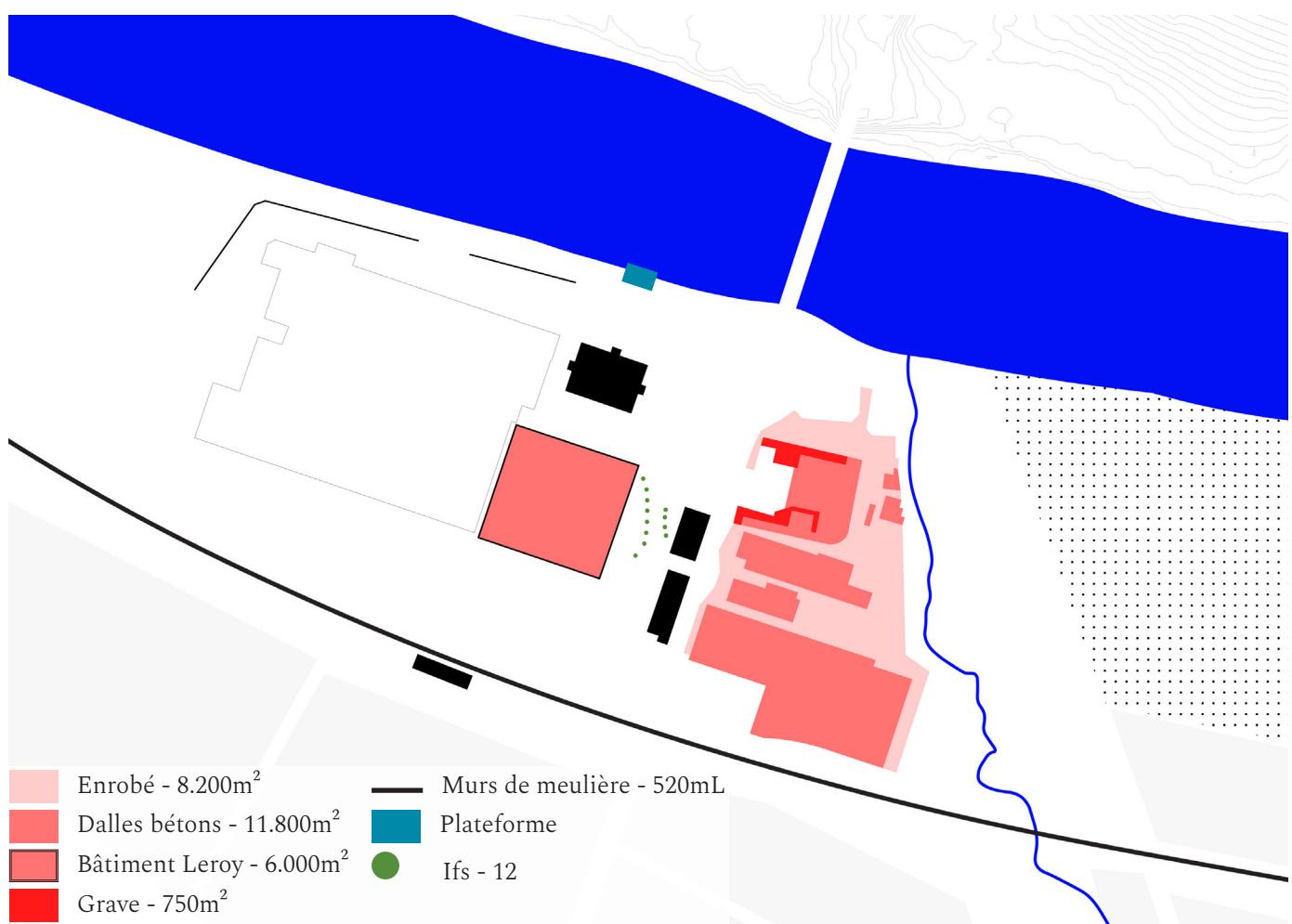
Les berges de la rivière de l'École seront réaménagées en un parc paysager, conçu en lien avec un projet de renaturation du lit et des berges du cours d'eau. Ce parc s'organisera autour d'un système d'îles végétalisées, offrant des ambiances variées et un nouveau rapport à l'eau. La rivière retrouvera un fonctionnement plus naturel, générant un paysage vivant et évolutif au gré des crues.

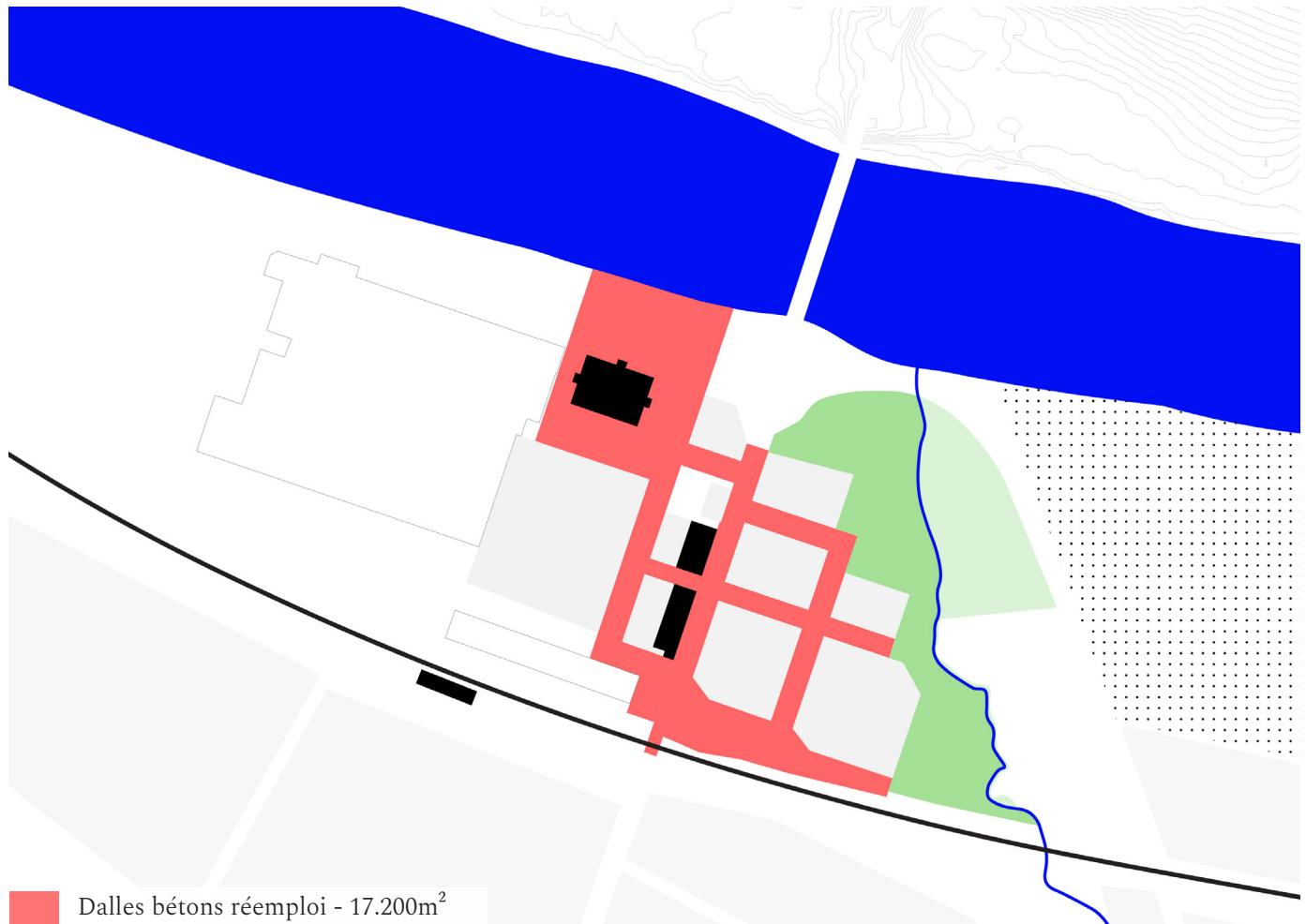
La place des 26 Couleurs deviendra un espace polyvalent et animé, adapté aux usages quotidiens. La rue Pasteur, axe historique de la commune, sera conservée et requalifiée en rue piétonne et commerçante, constituant l'un des cœurs de vie du quartier.

Le projet veille également à préserver les vues sur le grand paysage, notamment par la création d'une plateforme belvédère ouverte sur la Seine.

## PARTIE II - PROGRAMMATION

Développer une trame urbaine autour d'entités structurantes





Dalles bétons réemploi - 17.200m<sup>2</sup>

Surfaces minérales composant les espaces espace publics du projet



Le site du futur quartier occupe une friche industrielle, dont subsistent encore aujourd’hui de nombreuses dalles en béton.

Plutôt que de les évacuer, le projet propose leur réemploi in situ, en les retraitant pour servir de matériau de base à l'aménagement de l'espace public. Ce choix vise à limiter les exports hors site, à réduire l'empreinte environnementale du chantier et à valoriser les ressources déjà présentes. Les bétons récupérés seront ainsi utilisés pour composer les voiries, trottoirs et autres surfaces minérales, dans une logique d'économie circulaire à l'échelle du site.



- 1 bâtiment Leroy - sur site
  - 2 mur de meulière - sur site
  - 3 dalles bétons - sur site
  - 4 balance pour camion - sur site
  - 5 exemple de réemploi du béton
  - 6 dalle béton de réemploi - ©BEGO

# PATIE III - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS



Plan guide de l'aménagement de l'espace public



# DYNAMISER L'ESPACE PUBLIC

Développer des lieux singuliers et attractifs, porteurs d'usages - place des 26 couleurs



Place polyvalente des 26 Couleurs



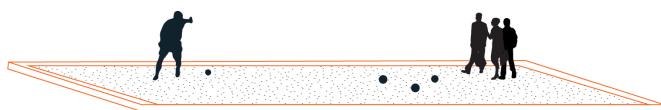
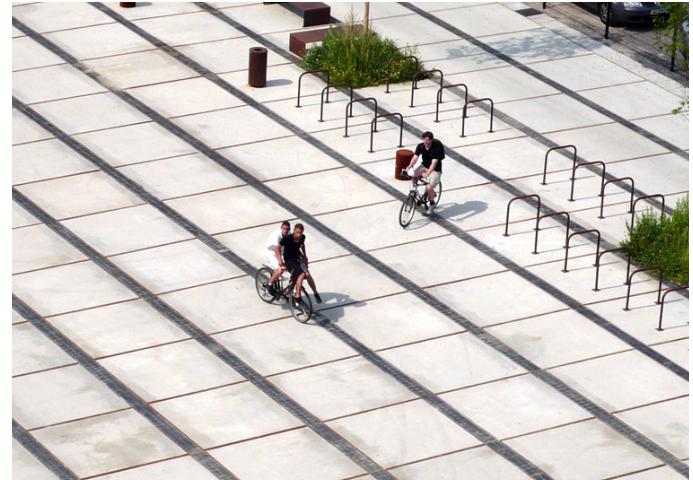
Place polyvalente des 26 Couleurs - actuel

La place des 26 Couleurs est pensée comme un espace polyvalent, capable de répondre à une large variété d'usages tout en s'adaptant aux besoins du quartier.

L'avant de la place sera aménagé pour favoriser les activités publiques et sociales, avec des terrasses de cafés qui pourront s'étendre librement, créant ainsi une animation en lien direct avec l'espace. Des événements comme la présence de food trucks, ou encore des installations temporaires telles que des paniers de basket, viendront dynamiser cet espace tout au long de l'année.

À l'arrière, un parking sera conservé pour répondre aux besoins de stationnement. L'ensemble sera également végétalisé, avec des noues permettant la gestion des eaux pluviales, rappelant également les rapports à l'eau développés au sein du quartier et son rapport au lit majeur de la Seine. Des arbres seront plantés pour offrir de l'ombre et renforcer le sentiment de nature.

L'objectif est de créer une place modulable, ouverte et en lien direct avec la Seine, faisant d'elle un véritable cœur de quartier.



- 1 terrasse de café sur la place
- 2 exemple de traitement des sols
- 3 panier de basket
- 4 marelle
- 5 jardin pluie
- 6 jardin pluie
- 7 terrain de pétanque

# DYNAMISER L'ESPACE PUBLIC

Développer des lieux singuliers et attractifs, porteurs d'usages - rue Pasteur

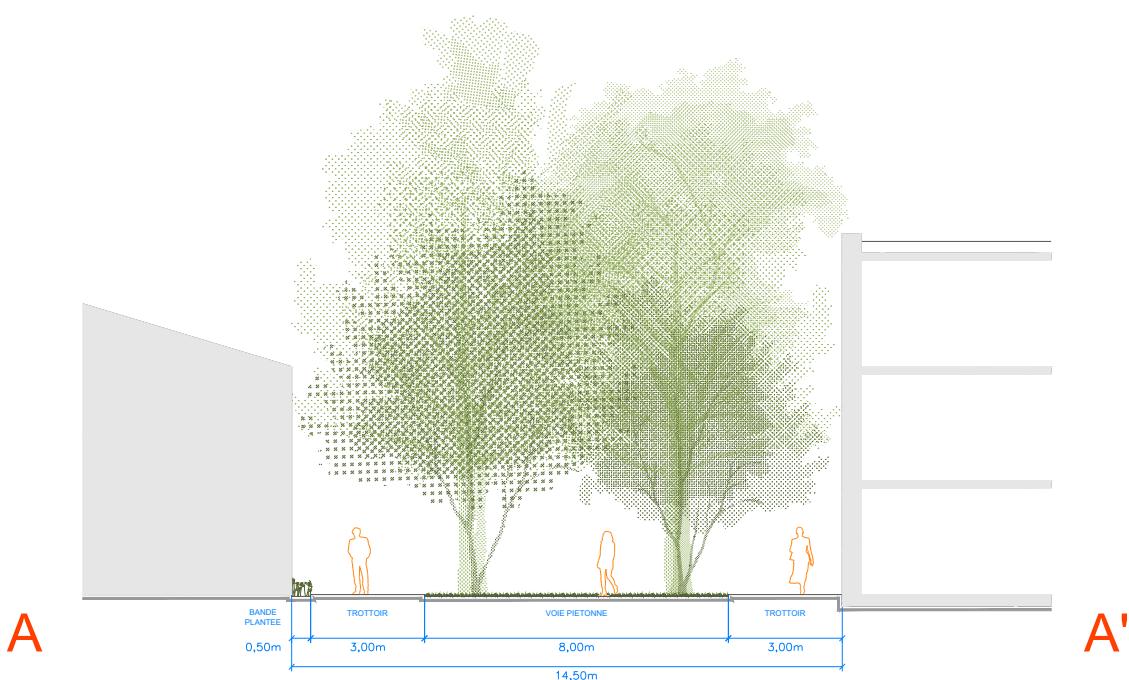


Rue Pasteur - actuel

La rue Pasteur, axe historique du site, sera requalifiée en rue piétonne plantée, accueillant commerces et équipements de proximité. Des arbres en alignement irrégulier rythmeront les abords, apportant ombre et fraîcheur. Le centre de la rue sera traité en revêtement poreux et végétalisé, favorisant l'infiltration des eaux et la qualité paysagère. Des trottoirs confortables de part et d'autre garantiront une circulation agréable et fluide pour tous les usagers.



Rue piétonne



Coupe sur la rue Pasteur



Plan de situation

# PRIORISER LE PIÉTON

Décliner l'espace public par le prisme des mobilités douces



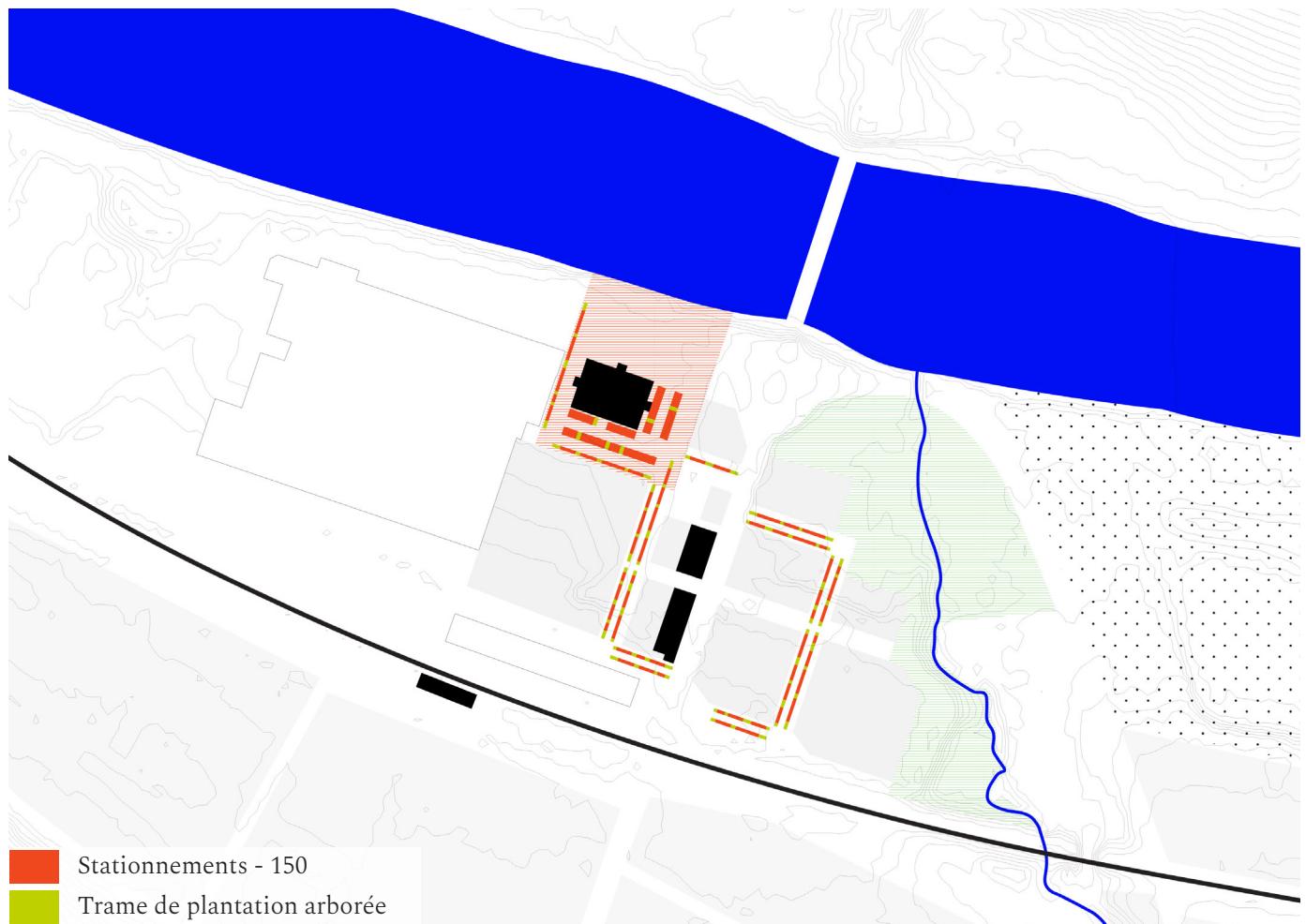
Organisation des flux et sens de circulation dans le quartier

Le quartier est conçu pour donner la priorité aux piétons, en inversant la logique classique d'aménagement centrée sur la voiture.

Une voie de circulation à sens unique assure la desserte du quartier tout en limitant le flux automobile. Cette voie partagée donne la priorité aux piétons et intègre des stationnements latéraux, rythmés par une plantation irrégulière d'arbres.

Deux axes exclusivement piétons structurent le quartier : un axe nord-sud, porté par la requalification de la rue Pasteur, qui relie la gare RER D ; et un axe est-ouest, traversant le cœur du quartier et débouchant sur les cheminements du parc des îles de l'École.

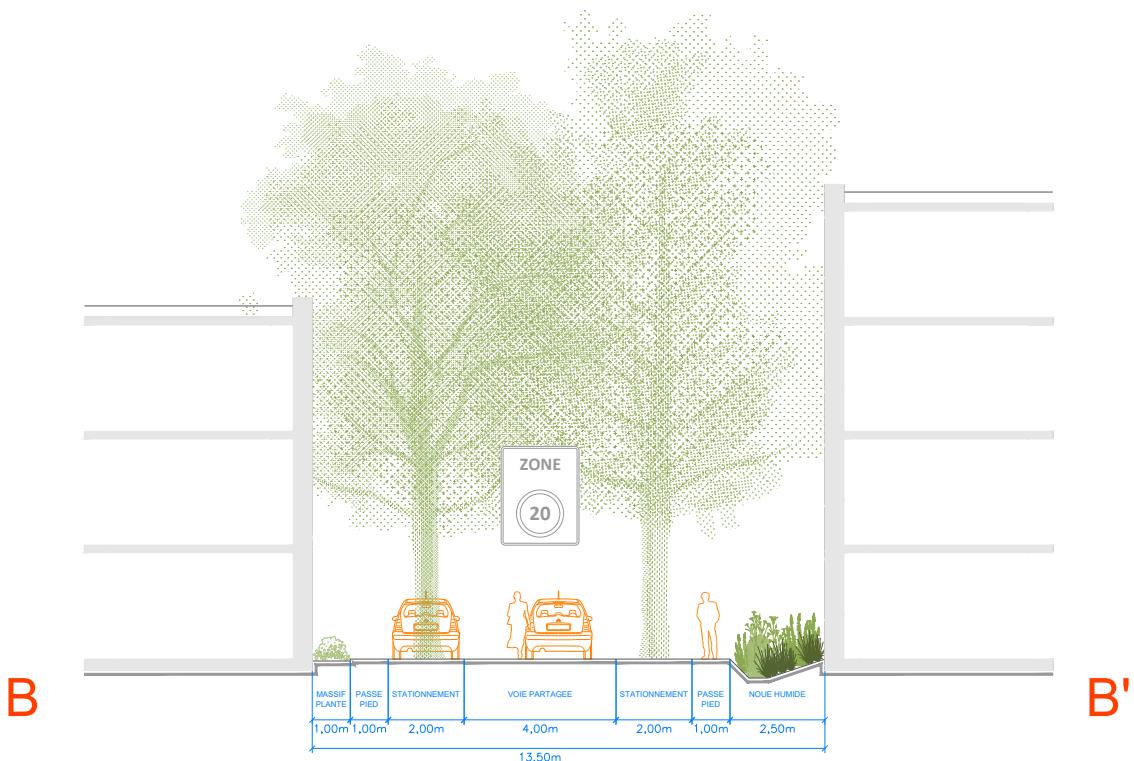
Ces continuités piétonnes assurent une connexion fluide et agréable entre les différents lieux de vie, tout en affirmant une conception de l'espace public pensée avant tout à l'échelle du piéton.



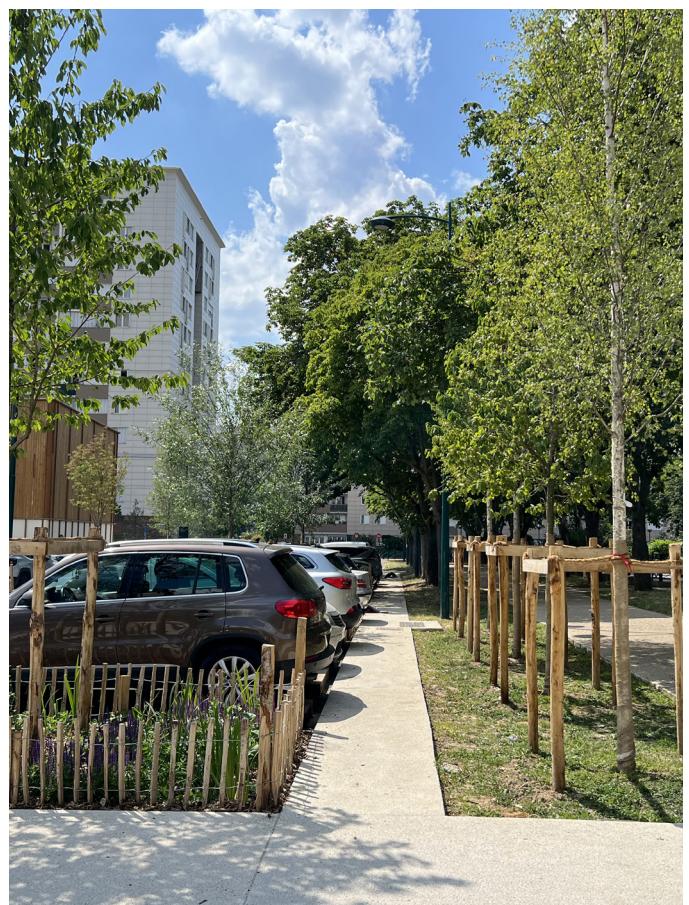
Exemple d'articulation entre stationnements et trame plantée

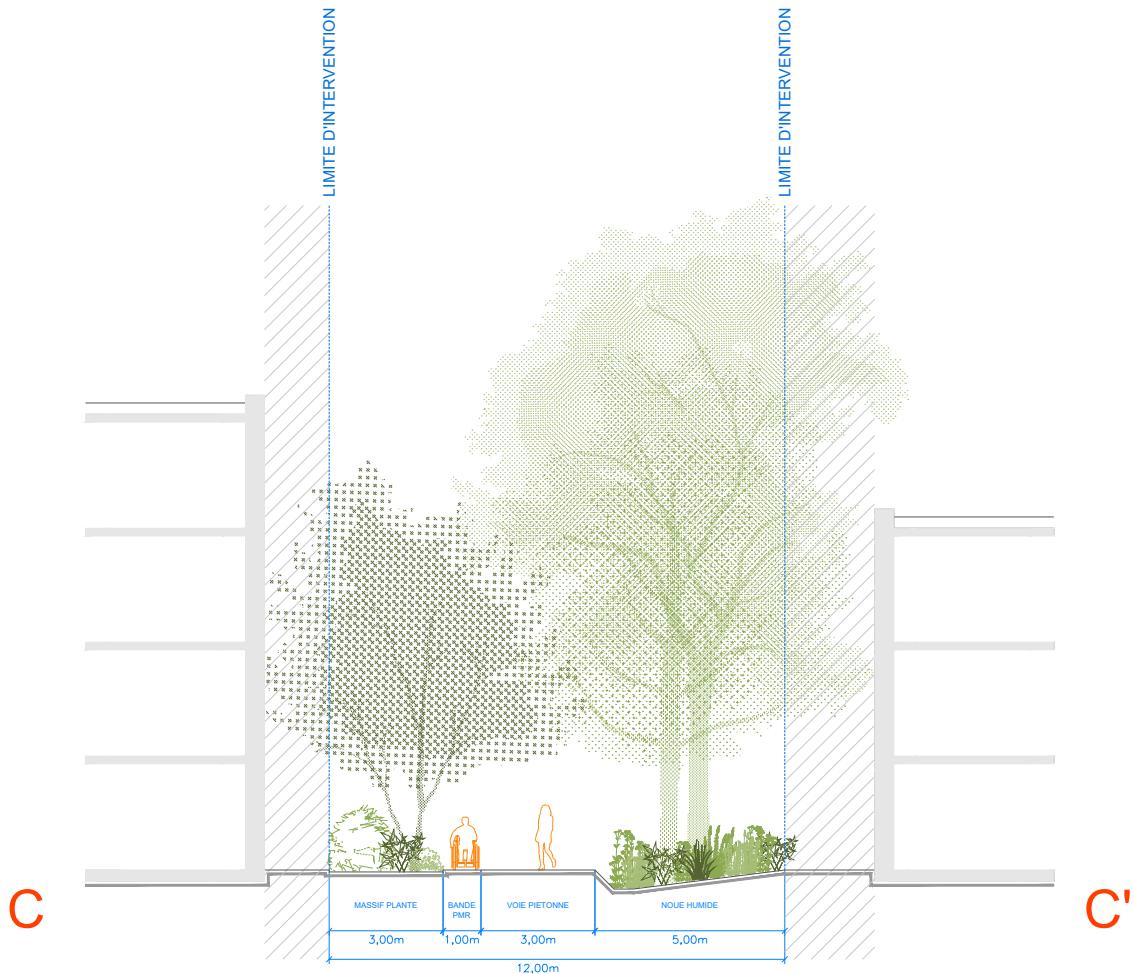
# PRIORISER LE PIÉTON

## Décliner l'espace public par le prisme des mobilités douces

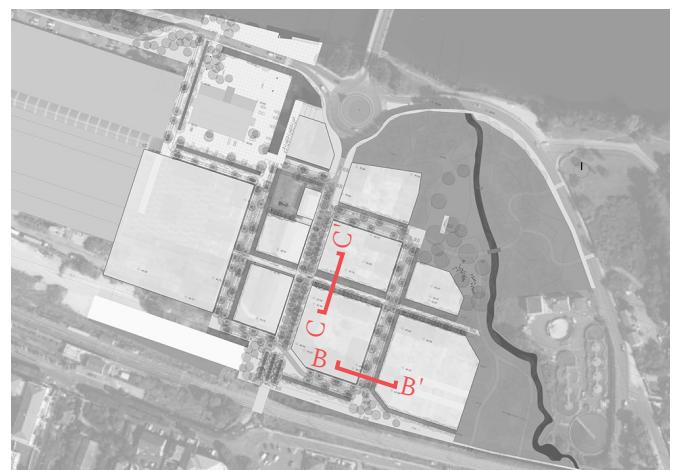


Coupe de principe sur un tronçon de la voie partagée





Coup de principe sur un tronçon de la voie piétonne



Plan de situation

# PRIORISER LE PIÉTON

Décliner l'espace public par le prisme des mobilités douces



Passage sous voies du RER - actuel

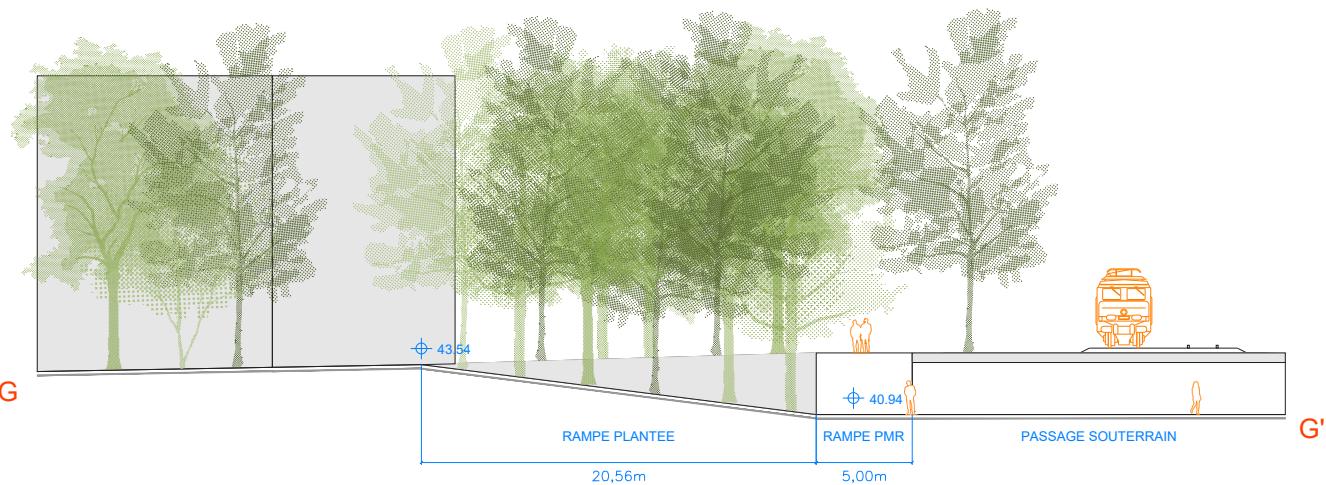
Le passage sous les voies du RER, aujourd’hui étroit et peu engageant, fera l’objet d’un élargissement afin d’offrir un meilleur confort de circulation et un sentiment de sécurité renforcé.

Un traitement paysager accompagnera cet aménagement, avec la plantation d’arbres de part et d’autre pour marquer l’entrée du quartier. Cette présence végétale agit comme un signal dans l’axe de la rue Pasteur, renforçant la lisibilité du parcours piéton.

Une rampe accessible aux personnes à mobilité réduite sera également créée perpendiculairement au passage existant, afin de garantir un accès universel entre le quartier et la gare RER.



Plan de situation



Coupe de principe sur l'aménagement du passage sous voies du RER



Exemples d'aménagements de rampe

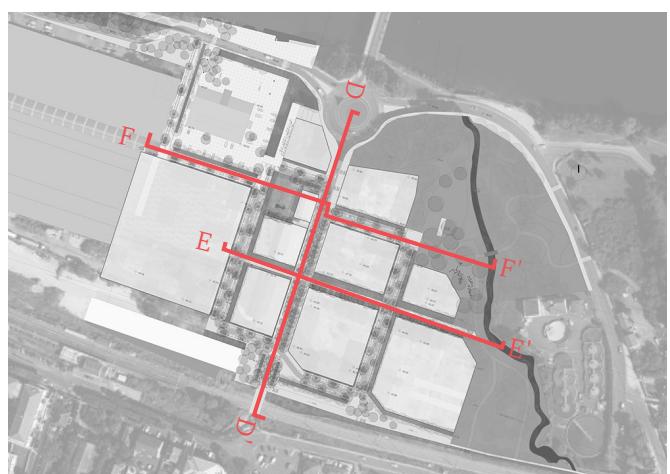
# NIVELLEMENT



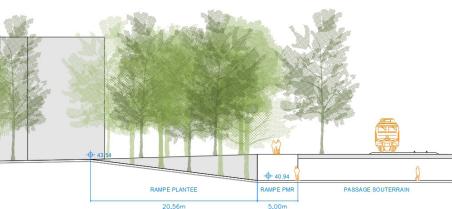
Le niveling du site constitue un enjeu central du projet, en raison d'un terrain complexe structuré en terrasses successives. Ce relief, hérité de l'histoire industrielle du lieu, nécessite un travail précis pour répondre à plusieurs objectifs.

D'une part, il s'agit de permettre l'infiltration des eaux pluviales dans un réseau de noues paysagères, réparties dans tout le quartier. Ces noues, associées au parc, forment un véritable système de gestion à ciel ouvert, dans lequel le paysage joue un rôle fonctionnel.

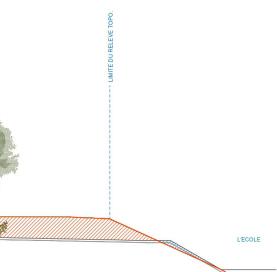
D'autre part, la rivière de l'École, aujourd'hui fortement encaissée, doit retrouver une présence plus lisible dans le paysage. Le projet vise à adoucir progressivement ses berges pour l'intégrer pleinement au quartier, permettant au parc de s'inscrire en continuité avec les espaces de vie et de créer un véritable sentiment de proximité avec l'eau.



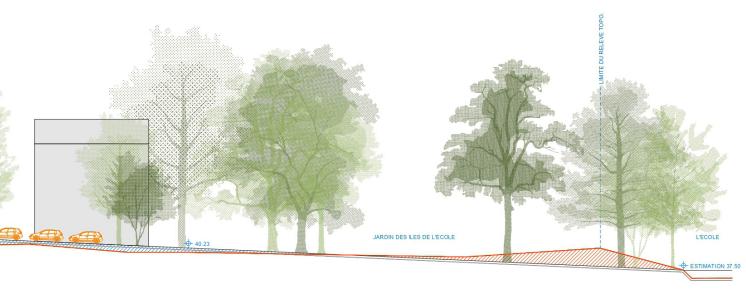
Plan de situation



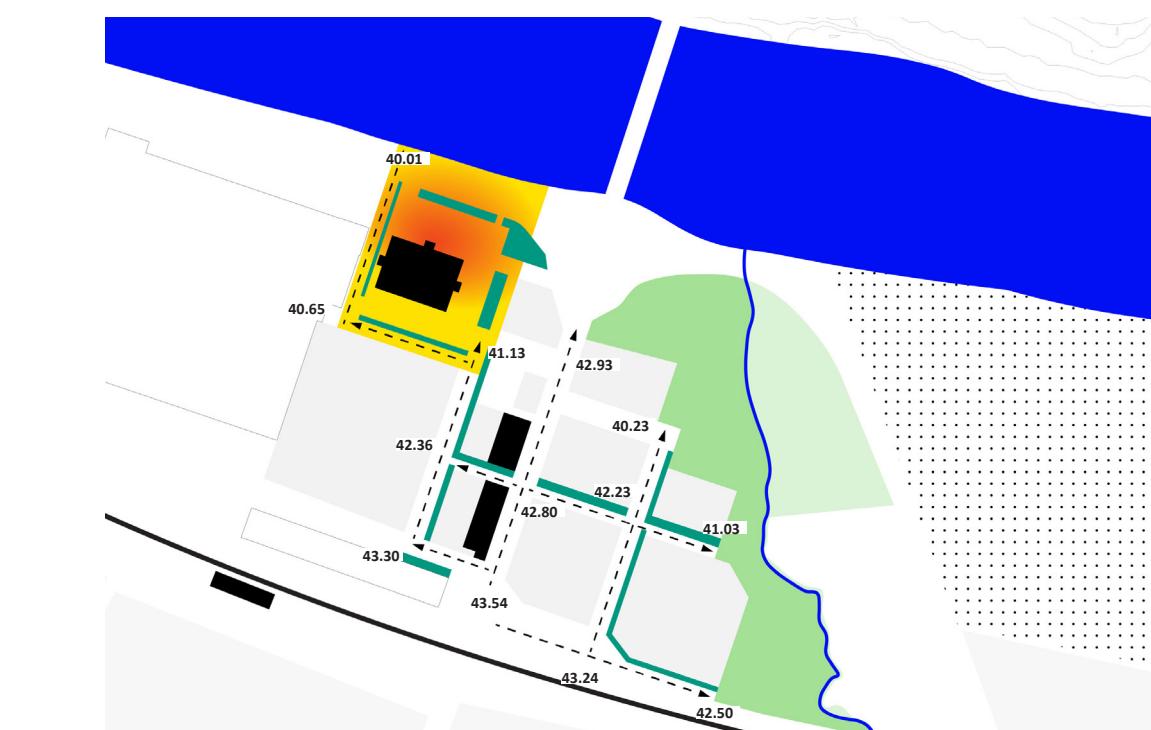
D'



E'



F'



Principe de nivellation et de gestion des eaux pluviales

# PAYSAGES ÉCOSYSTÉMIQUES

Évoquer l'eau par le biais de cortèges végétaux



Paysage de boisement xérophile

Paysage de boisement mésophile

Paysage de boisement de ripisylve

La palette végétale du quartier est pensée pour exprimer le lien au milieu fluvial à travers un gradient de plantation lié à la topographie et à la proximité de l'eau.

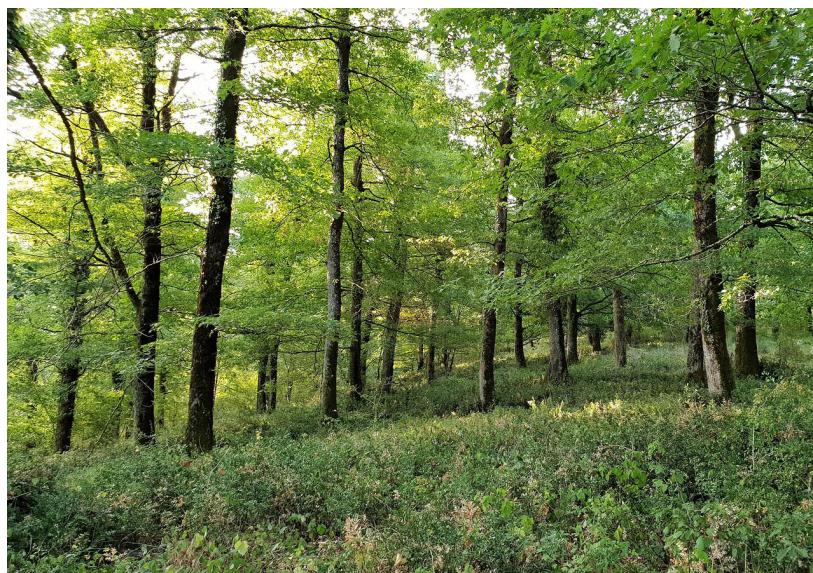
Sur les hauteurs, les plantations évoquent des boisements secs, tandis qu'aux abords de la rivière de l'École et de la Seine, la composition s'inspire des milieux alluviaux et de ripisylve, caractéristiques des zones humides.

Ce principe s'inscrit dans une logique de continuité écologique, en prolongeant ces ambiances végétales jusque dans les îlots d'habitation, afin de renforcer l'identité paysagère du quartier tout en favorisant la biodiversité.



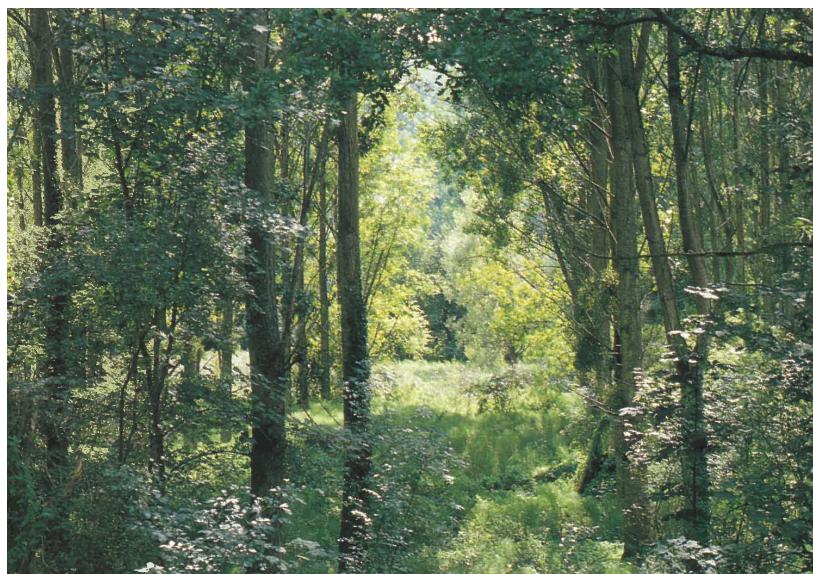
boisement xérophile :

- Chêne vert
- Pin
- Charme
- Micocoulier



boisement mésophile :

- Chêne
- Hêtre
- Frêne
- Tilleul



boisement de ripisylve :

- Aulne
- Saule
- Bouleau
- Peuplier

# PARC DES ÎLES DE L'ÉCOLE

## Ancrer le ru dans la composition du jardin et de ses usages



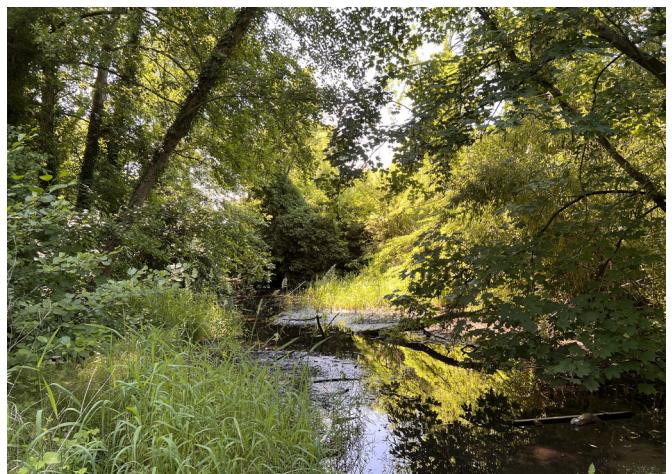
### Parc des Îles de l'École

Le parc des Îles de l'École est un espace boisé en bord de rivière, caractérisé par une végétation typique des milieux humides et de la ripisylve.

Ce lieu, très proche de l'eau, se distingue par la présence d'îles qui émergent lors des périodes de crue, donnant au parc un caractère vivant et en perpétuelle évolution. L'enjeu est d'en faire un élément central du quartier, favorisant un véritable rapport à l'eau et un lien direct avec la rivière.

Dans cet esprit, le parc est conçu pour adoucir les rives et créer un environnement propice à l'interaction avec le milieu aquatique.

Des aménagements, tels que des enrochements permettant de traverser la rivière, enrichiront le parcours des visiteurs. Le parc devient ainsi un lieu à la fois naturel et ludique, où les enfants peuvent jouer de manière informelle en harmonie avec les éléments paysagers, et où chaque composante du site participe à une expérience unique de proximité avec l'eau.

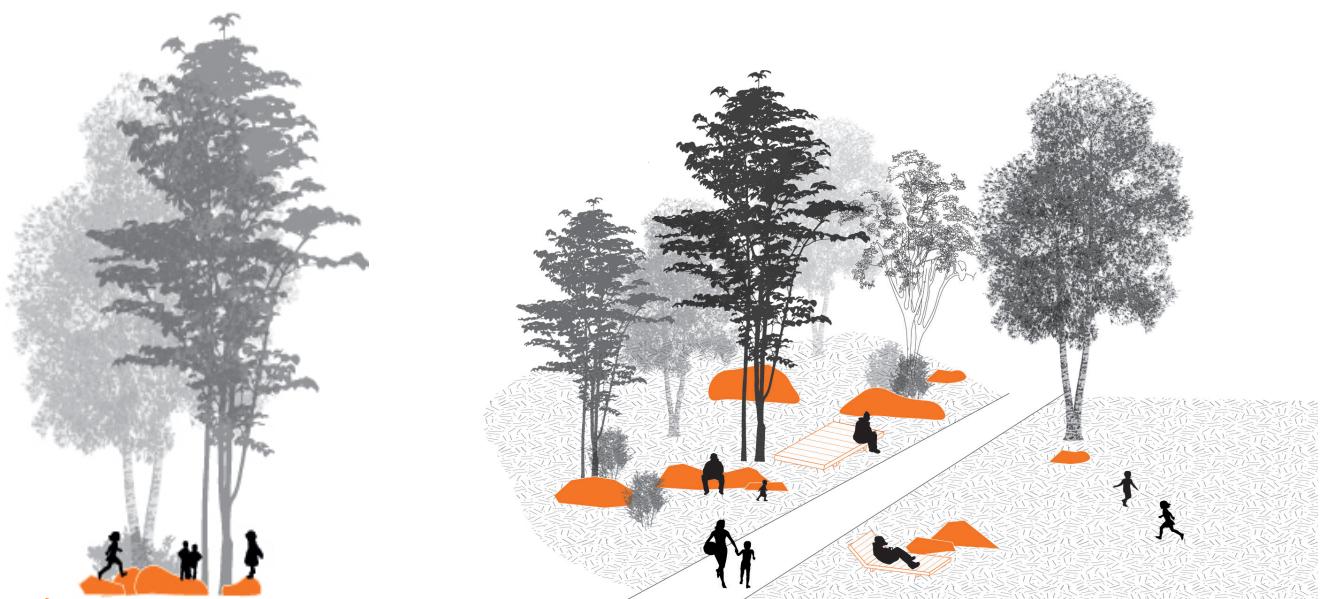




- 1** paysage de l'eau
- 2** un parc humide et boisé
- 3** clairière boisée
- 4** assises et rapport aux berges

# JARDIN DES ÎLES DE L'ÉCOLE

Ancrer le ru dans la composition du jardin et de ses usages - jeux informels et agrès





- 1** traversée de la rivière
- 2** enrochements et jeux informels
- 3** les enrochements é
- 4-7** éléments de paysage et jeux informels
- 8** parcours de santé

# QUAIS DE SEINE

Investir les berges de la Seine à la manière d'un parvis fluvial

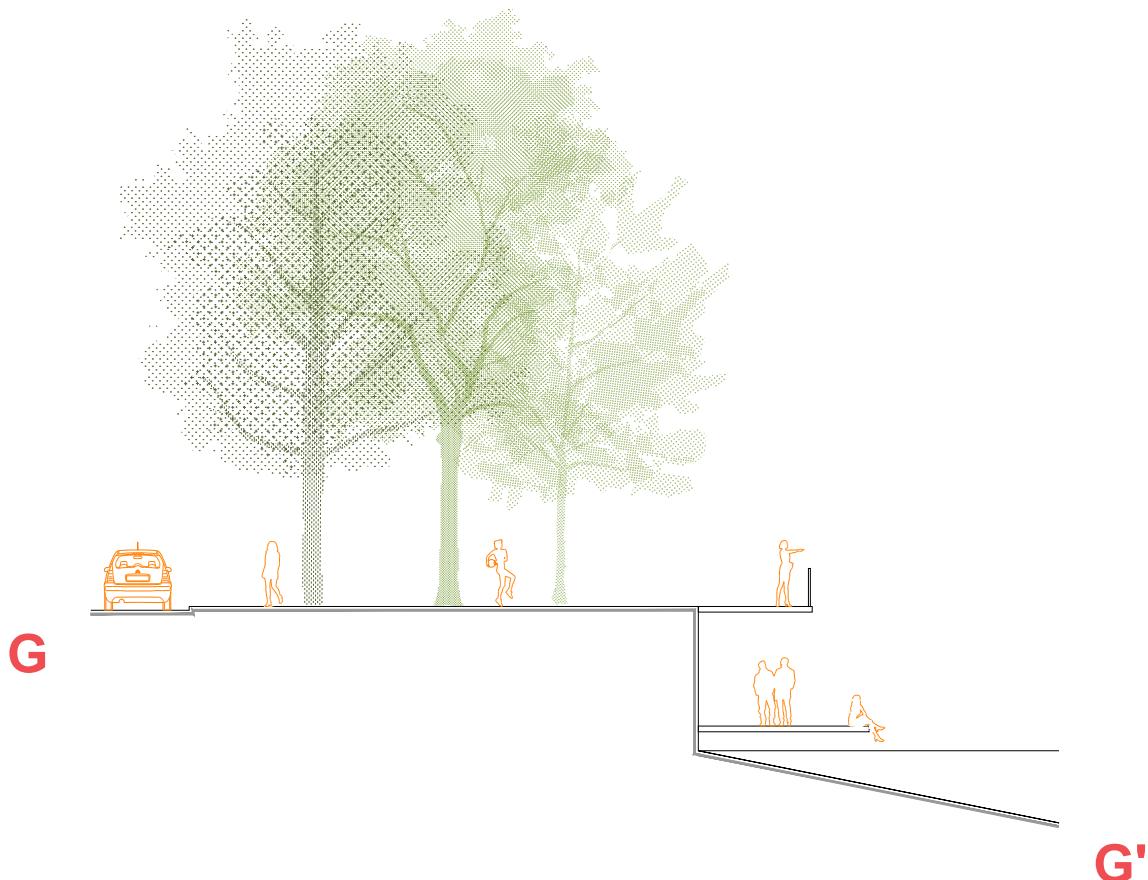


Quais de Seine - actuel



Plateforme sur la Seine





#### Coupe de principe sur l'aménagement des quais de Seine

Les quais de Seine, aménagés en espace de promenade, offrent une vue dégagée sur la rive opposée, où se dresse le château de Sainte-Assise, entouré de son boisement.

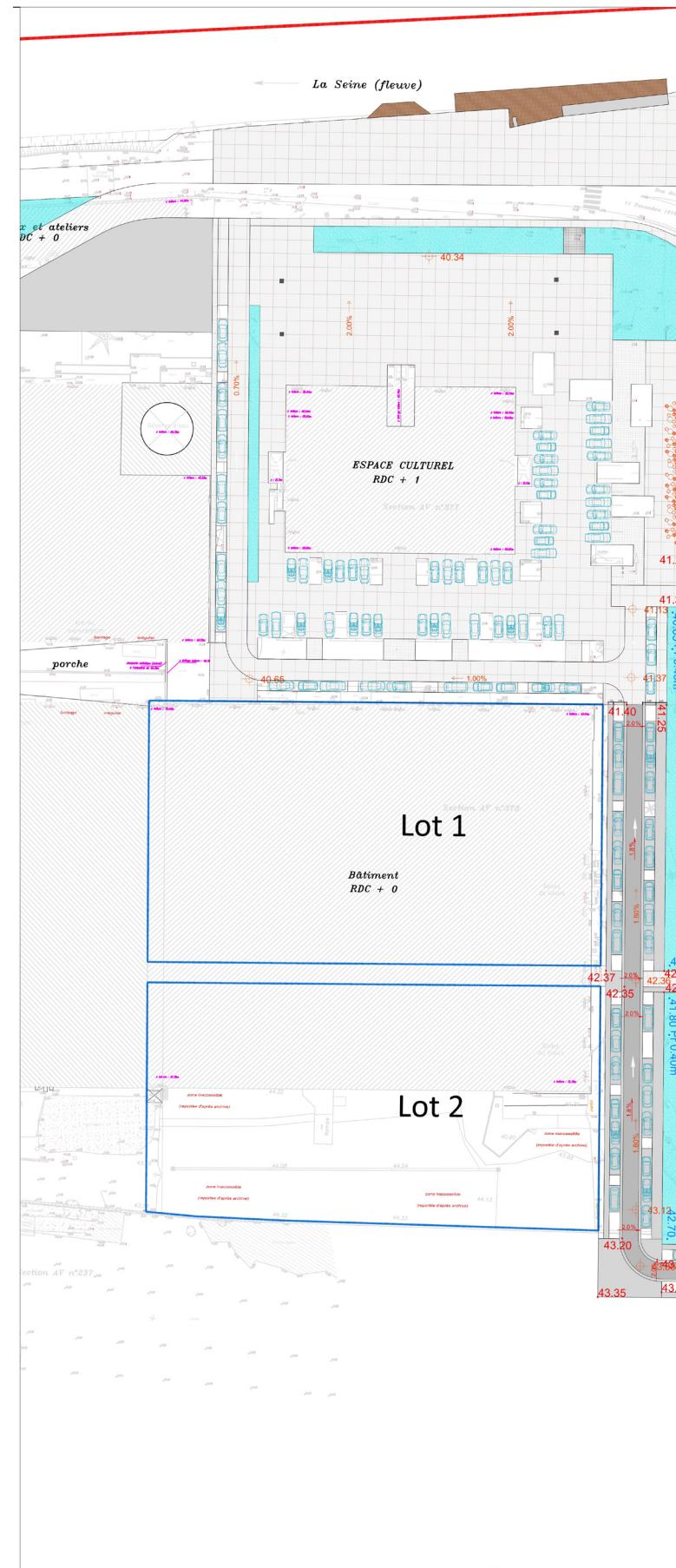
Une ancienne plateforme, utilisée pour un treuil qui permettait aux péniches de relier l'usine devenue le centre culturel des 26 Couleurs, est mise en valeur dans cet aménagement. Ce réemploi des vestiges industriels permet de renforcer le lien avec l'histoire du site, tout en l'inscrivant dans une démarche de valorisation du patrimoine.

L'espace public, conçu pour une utilisation calme et contemplative, favorise un rapport respectueux à la Seine et son environnement, tout en célébrant cette mémoire industrielle.



Plan de situation

# PLAN DE GESTION DE SOL, NIVELLEMENT





# PLAN DE GESTION DE SOL, TERRASSEMENT

## Structures utilisées :

### Structure voirie en enrobé:

- BBSG 0/10 sur 6cm
- Eme2 0/14 sur 8cm
- Grave ciment type 2 sur 20cm
- GNT 0/31.5 sur 50cm ( PF2 )
- Géotextile

### Structure béton carrossable:

- Béton sur 15cm
- Grave bitume 0/14 sur 8cm
- GNT 0/31.5 sur 15cm
- GNT 0/31.5 sur 50cm
- Géotextile

### Structure piétonne:

- Dalles alvéolaires engazonnées sur 10cm ( y compris le remplissage de terre pierre )
- Lit de pose sur 3cm
- Grave 20/40 sur 50cm
- Géotextile

### Structure de trottoir en béton:

- Béton sur 12cm
- GNT 0/31.5 sur 25cm
- Géotextile

### Structure de trottoir en pavés:

- Pavés béton sur 10cm
- GNT 0/31.5 sur 30cm
- Géotextile

### Structure de trottoir en stabilisé:

- Stabilisé sur 8cm
- GNT 0/31.5 sur 30cm
- Géotextile

### Espaces verts noués:

- Terre végétale sur 20cm

### Espaces verts prairie:

- Terre végétale sur 30cm

### Espaces verts arbustes:

- Terre végétale sur 50cm

LEGENDE	
Déblais	Remblais
[Yellow box] de -0.5 à 0.0 m	[Red box] de 0.0 à 0.5 m
[Yellow box] de -1.0 à -0.5 m	[Red box] de 0.5 à 1.0 m
[Yellow box] de -1.5 à -1.0 m	[Red box] de 1.0 à 1.5 m
[Yellow box] de -2.0 à -1.5 m	[Red box] de 1.5 à 2.0 m
[Yellow box] de -2.5 à -2.0 m	[Red box] de 2.0 à 2.5 m
[Yellow box] de -3.0 à -2.5 m	
[Yellow box] de -3.5 à -3.0 m	
[Yellow box] de -4.0 à -3.5 m	







# PLAN GUIDE

---

## 1. PROGRAMMES

---

Plan masse

---

Plan de rez-de-chaussée

---

Plan des hauteurs

---

Principes d'implantation des îlots

---

Îlots types

---

Plan de gestion du stationnement

---

Tableau de surface

---

Qualité d'habitat

---

---

## 2. DESSERTE ET ACCÈS

---

Plan des mobilités et accès

---

Plan de défense incendie

---

---

## 3. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

---

Plan des trames et continuités paysagères

---

Nivellement des îlots

---

---

## 4. DONNÉES TECHNIQUE

---

Plan de phasages

---

## 1. Programmes

# PLAN MASSE

### ILOT LEROY - 184 logements

**L01** : 95 logements

**L02** : 89 logements

### ILOTS PASTEUR - 263 logements

**P03** : 32 logements / café restaurant

**P04** : équipement de quartier (à définir)

**P05** : maison de santé

**P06** : 63 logements

**P07** : 65 logements / commerce à RDC

**P08** : 103 logements / commerces à RDC

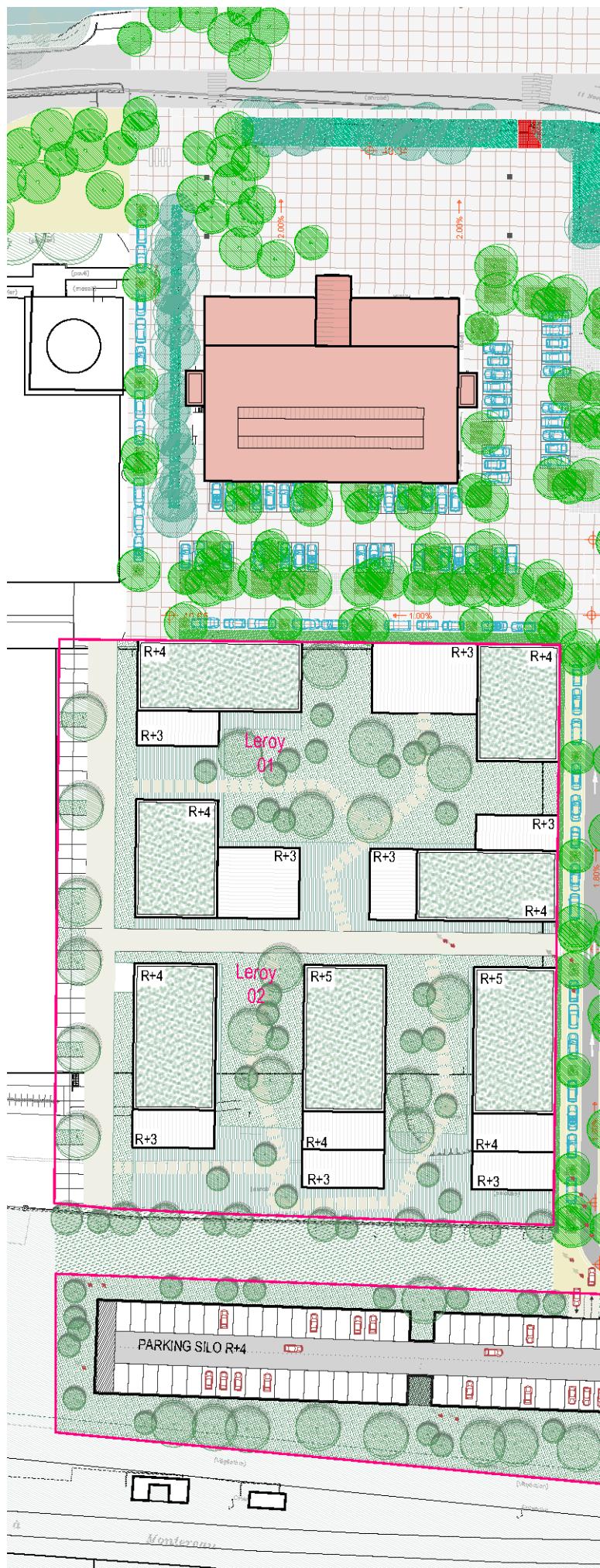
### ILOT PARC - 147 logements

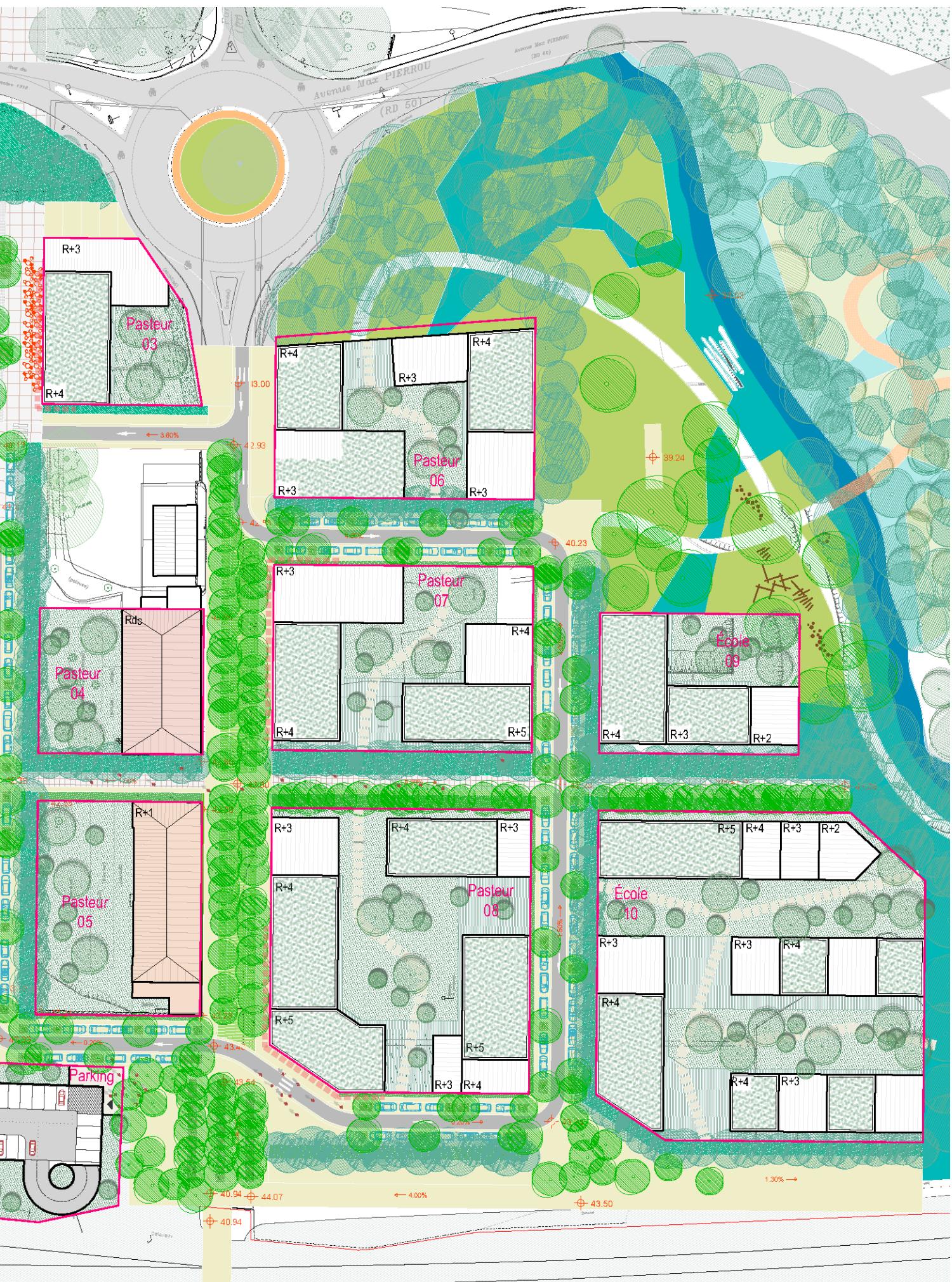
**E09** : 34 logements

**E10** : 113 logements

**TOTAL** : 595 logements

0 10 20 50  
1:1000e





## 1. Programmes

# PLAN DE REZ-DE-CHAUSSEÉ

### Habiter l'ilot Leroy *lots 1 et 2*

- 184 logements, 11 514 m<sup>2</sup> sdp

### Habiter la rue Pasteur *lots 3, 4, 5, 6, 7, 8*

- 263 logements, 16 472 m<sup>2</sup> sdp
- 1 178 m<sup>2</sup> de commerce
- 1 098 m<sup>2</sup> de service

### Habiter le Parc de l'école *lots 9 et 10*

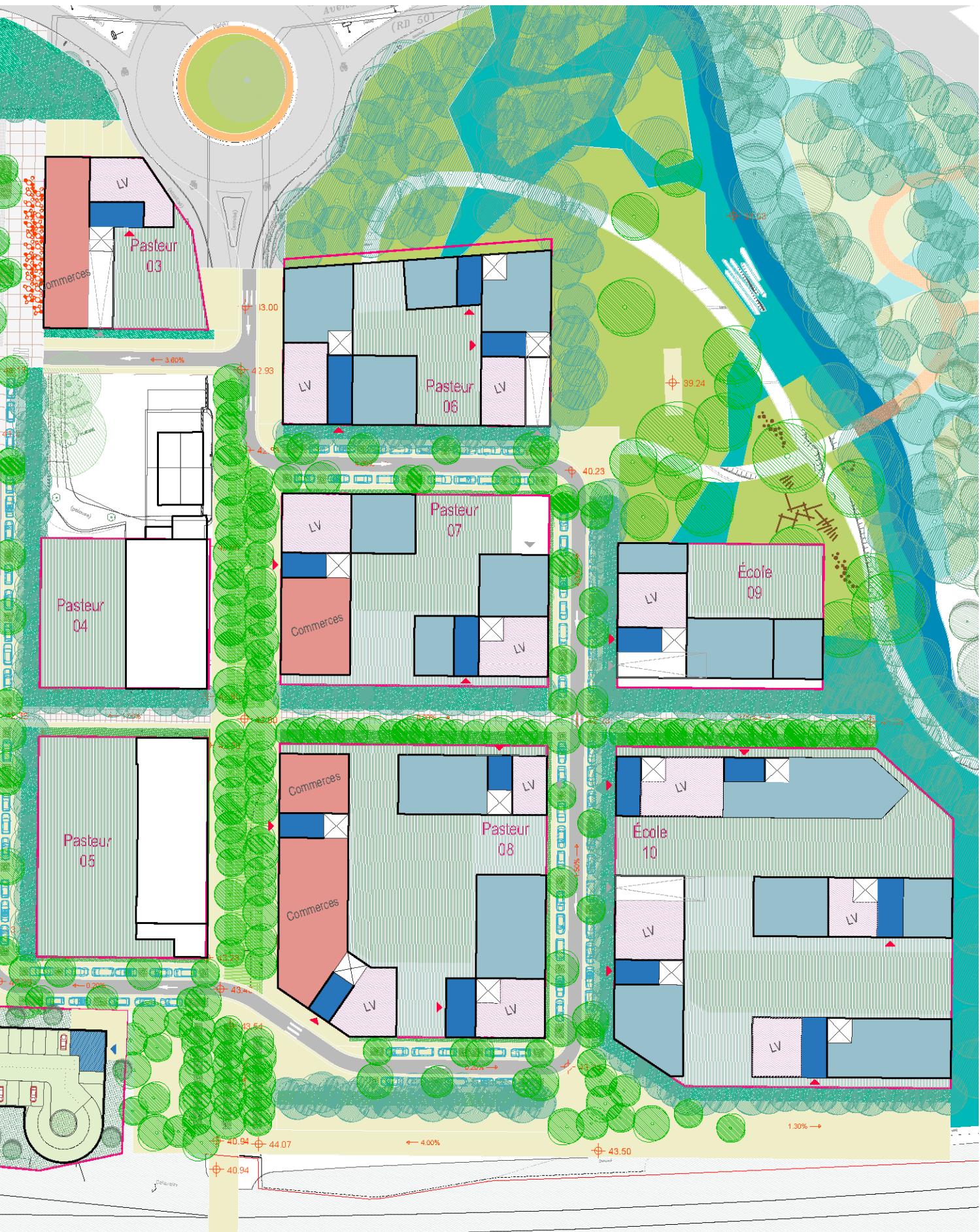
- 148 logements, 9 226 m<sup>2</sup> sdp

### Programme



0 10 20 50  
1:1000<sup>e</sup>





## 1. Programmes

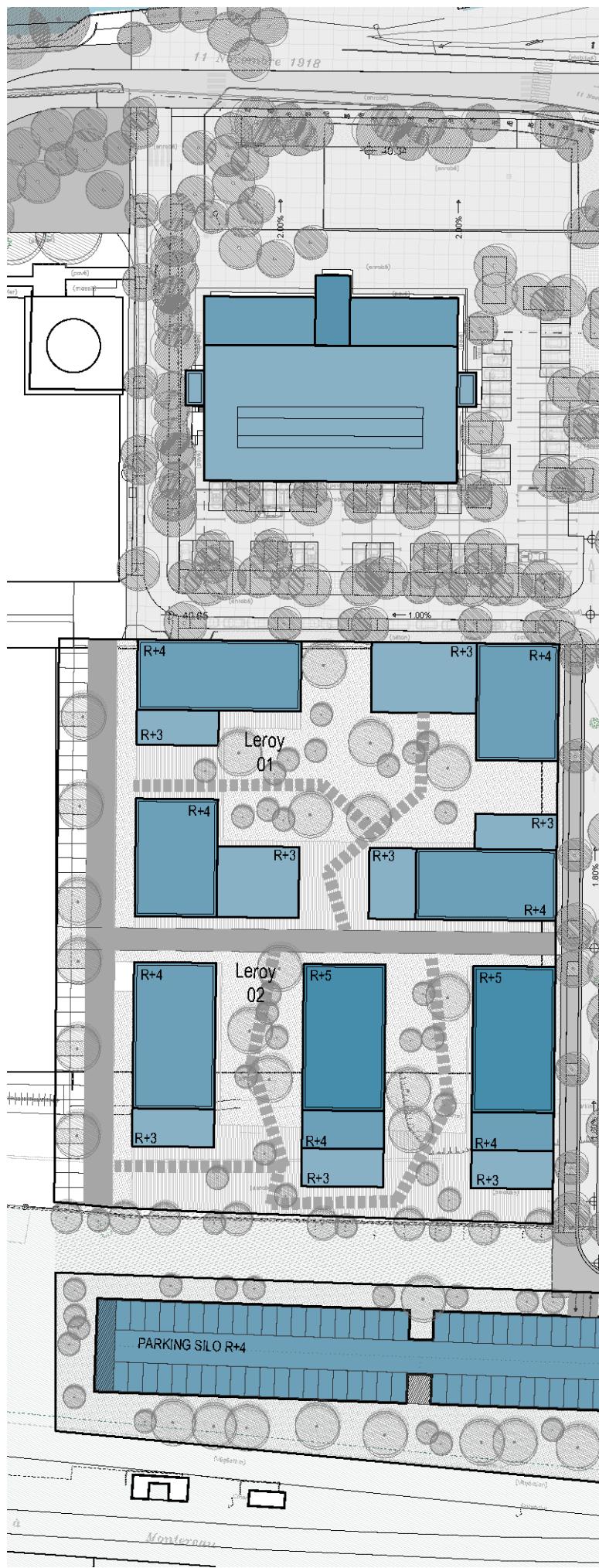
# PLAN DES HAUTEURS

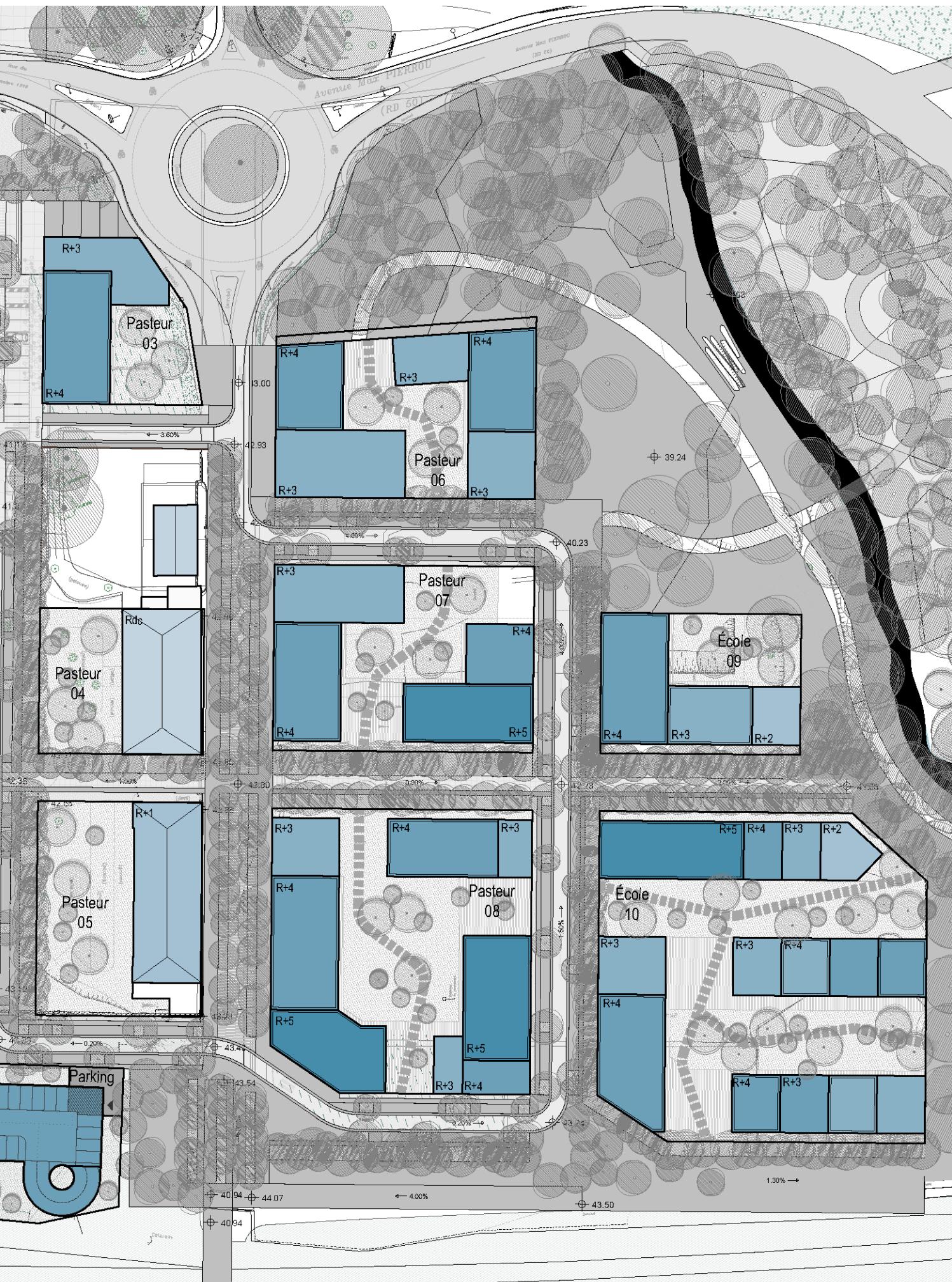
### Synthèse des logements

#### Logements par îlots

- Macro lot Leroy : 184 logements  
Soit  $11\ 514\ m^2$
- Ilot Pasteur : 264 logements  
Soit  $216\ 472\ m^2$
- Parc habité : 148 logements  
Soit  $9\ 226\ m^2$

0 10 20 50  
1:1000°

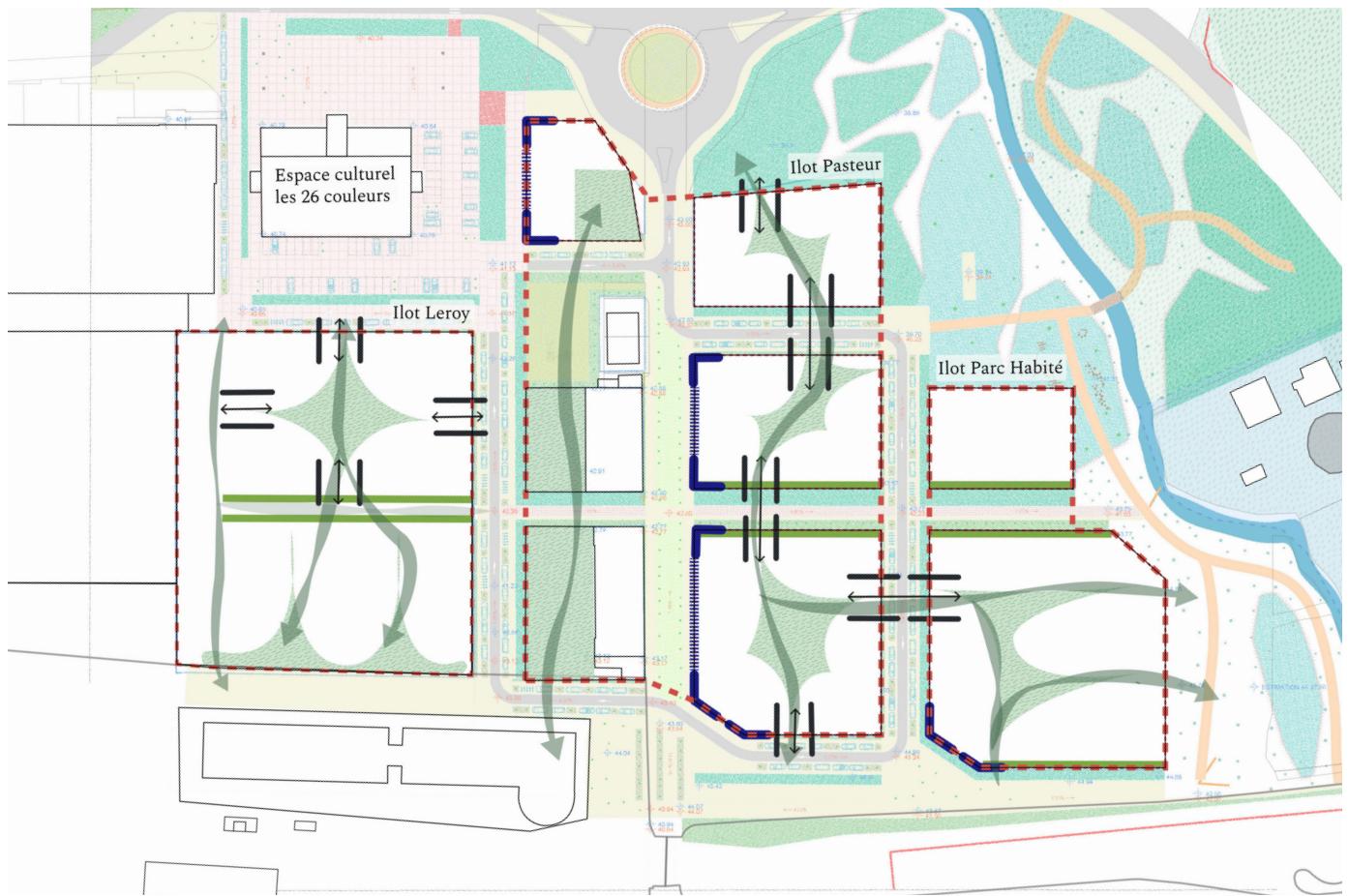




## 1. Programmes

# PRINCIPES D'IMPLANTATION DES ÎLOTS

Le rapport au sol est un point d'attention fort du projet urbain. Il est question ici de révéler la topographie du site comme un élément fort de son identité. Par une implantation délicate sur le sol existant, nous chercherons ainsi des surfaces continues de pleine terre afin d'amplifier les continuités végétales et paysagères



### Les principes d'implantation

██████ Alignement, RDC actif

███ Bande de recul

||| Fissure

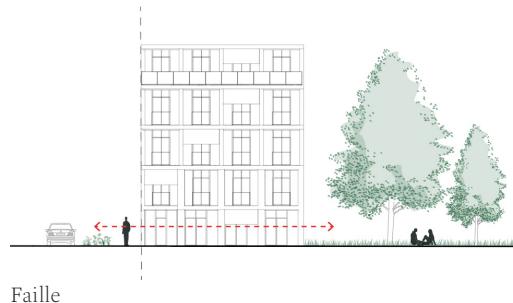
∟ Angle

↔ Continuité de pleine terre

## Préserver des transparencies visuelles au seins des îlots

L'implantation des bâtiments veillera à préserver les continuités paysagères des espaces publics vers les coeurs d'îlots. Ces continuités pourront prendre plusieurs formes :

- Des failles entre deux bâtiments : ces espaces seront plantés et supporteront divers usages. Ils desserviront de manière préférentielle les halls et les locaux communs.
- Des jardins surélevés : en cas d'implantation de parking en socle, surélevé par rapport à l'espace public, la toiture de l'ouvrage sera largement végétalisée de manière à privilégier les continuités de trame verte et la perception du paysage du cœur d'îlot depuis l'espace public



Faille



Jardin surélevé

## L'importance des seuils

Le seuil sert à conjuguer intérieur et extérieur. Il est l'espace de transition et de connexion entre des zones soumises à des règles et statuts différents et constitue à la fois la condition spatiale de la rencontre et du dialogue. L'accroche du bâtiment étant en étroite relation avec la micro-topographie du quartier, ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement fin et soigné que l'épaisseur de la porte ou du mur, seuls, ne peuvent générer.

## Activer la rue Pasteur dans la continuité du centre-ville

Un traitement qualitatif des rez-de-chaussées commerciaux sont attendus dès la livraison des locaux. Ils devront donc être lisibles depuis l'espace public. Les préconisations techniques, l'accessibilité et les différents flux (public, personnel etc) seront à intégrer ainsi que ceux liés à la gestion des déchets notamment. Les enseignes devront prendre place en bandeau de la manière la plus sobre possible. Ce même principe sera repris sur les RDC d'équipement. Ils pourront être fermés davantage pour des usages nécessitant plus d'intimité tels que ceux du pôle petite enfance.

## Un sol vivant et continu

L'ensemble du projet propose de préserver au maximum les sols existants et de développer les surfaces de pleine terre. Grâce à l'ouverture des rez-de-chaussées vers l'extérieur, le sol fertile est un socle fédérateur continu. Les espaces extérieurs du projet n'ont pas de limites visuelles : le piéton navigue dans un grand paysage ouvert sur le lot C et sur la partie nord des lots F1 et F2.



Bakkedraget DA, Lundgaard &amp; Tranberg Arkitekter



Apartment building Agnes-Hundsgger-Weg, Hanovre,



Avenir cornejo ZAC Erdre porterie, Nantes

## 1. Programmes

# ZOOM SUR LES ÎLOTS TYPES

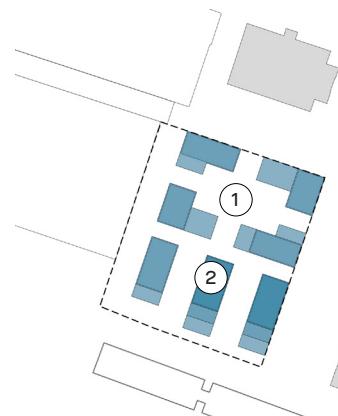
Chacun des nouveaux lots de logements s'intégreront avec attention dans le site, autour des bâtiments existants et du parc des écoles. Plusieurs procédés seront appliqués à l'ensemble des lots, permettant ainsi de respecter l'existant et de créer un rapport au paysage renforcé :

- Implantations favorisant les vues vers le lointain
- Limitation des vis-à-vis entre logements
- Implantations favorisant l'ensoleillement de tous les logements
- Variations de hauteurs et des épannelages en fonction du contexte

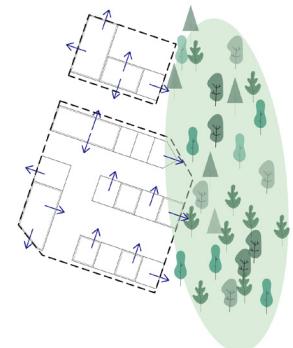
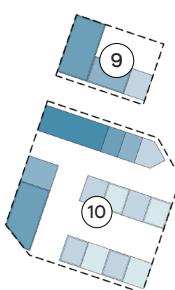
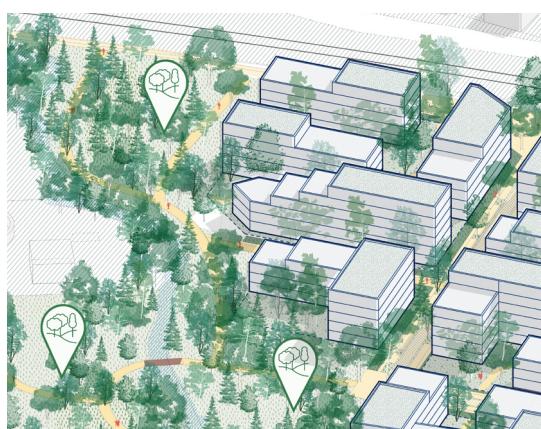
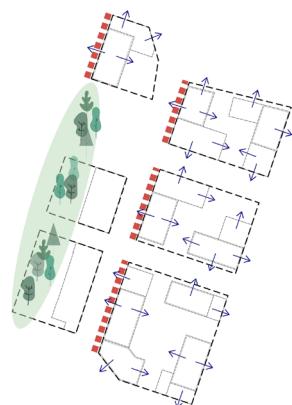
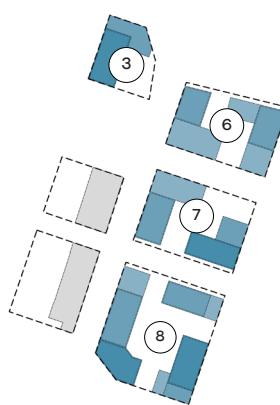
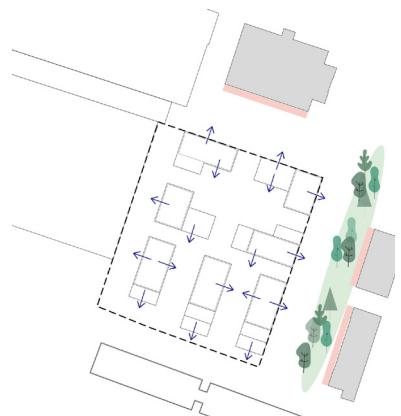
## DES SITUATIONS URBAINES PLURIELLES



Gradation des hauteurs



Orientations



Une pluralité de morphologies bâties seront alors développées en fonction de leur localisation dans le quartier. Elles garantiront toutes des espaces extérieurs pour chacun des logements, les plots et les bâtis de 15m d'épaisseur seront dimensionnés de manière à développer des logements bi-orientés et ceux de 12m d'épaisseur peuvent s'allonger tant qu'ils

garantissent des logements traversants. Ainsi, les morphologies devront impérativement :

- Favoriser des logements traversants ou bi-orientés
- Garantir un espace extérieur pour tous les logements

### L'ilot Leroy est composé de 2 îlots.

L'ilot 1 s'organise autour d'un cœur d'ilot, avec un linéaire de façade en lien direct avec le bâtiment des 26 couleurs. Une faille urbaine guide les habitants vers l'espace central. Les hauteurs resteront maestes, jusqu'au R+5.

L'ilot 2 est pensé en gradin vers la frange arboré du sud du site faisant face au parking silo.

L'ensemble de l'ilot possède des vues vers la frange végétale des bâtiments réhabilités

#### Ilot 1

- 95 logements
- 44% emprise bâtie
- 32% pleine terre

#### Ilot 2

- 89 logements
- 39% emprise bâtie
- 28% pleine terre

### L'ilot Pasteur est composé de 4 îlots.

L'ilot 3, situé à proximité du bâtiment des 26 Couleurs, structure l'entrée du site depuis le rond-point. Il s'organise autour de son cœur d'ilot, le square, et s'ouvre sur le bâtiment patrimonial, établissant ainsi une continuité visuelle et un lien fort avec l'histoire du lieu

Les îlots 6, 7 et 8, directement connectés à la rue Pasteur, partagent une typologie similaire autour de leurs coeurs d'ilot. Les hauteurs le long de la rue sont limitées à R+3, afin de respecter l'échelle des constructions réhabilitées et maintenir une harmonie visuelle avec le quartier.

#### Ilot 3

- 32 logements
- 63% emprise bâtie
- 35% pleine terre

#### Ilot 7

- 65 logements
- 56% emprise bâtie
- 25% pleine terre

#### Ilot 6

- 63 logements
- 70% emprise bâtie
- 22% pleine terre

#### Ilot 8

- 103 logements
- 57% emprise bâtie
- 30% pleine terre

### L'ilot Parc est composé de 2 îlots.

Son orientation est pensée pour offrir aux logements un lien direct avec le parc des écoles, permettant ainsi d'intégrer pleinement la végétation au cadre de vie. Les typologies sont variées, avec des bâtiments de type intermédiaire avec jardin en R+2 maximum, et des constructions en gradins qui offrent des terrasses progressivement vers le parc, favorisant une transition douce et une ouverture sur cet espace vert.

#### Ilot 9

- 34 logements
- 59% emprise bâtie
- 32% pleine terre

#### Ilot 10

- 114 logements
- 48% emprise bâtie
- 37% pleine terre

## 1. Programmes

# PLAN DE GESTION DU STATIONNEMENT

Le besoin en place de stationnement est estimé à 1,7 place par logements.

Dans le but de préserver des surfaces de pleine terre dans chacun des îlots, le besoin en place de stationnement sera géré à la fois à l'îlot et par un parking silo mutualisé. Le taux de place par logement à l'îlot, varie en fonction de la proximité de l'îlot au parking silo

### STATIONNEMENT A L'ÎLOT : 507 places

#### Îlot Leroy :

- L01-02 : 184 lgt / 153 places  $\rightarrow 0.8 \text{ pl/lgt}$

#### Îlots Pasteur :

- P03 : 32 lgt / 23 places  $\rightarrow 0.7 \text{ pl/lgt}$
- P04 : équipement de quartier  $\rightarrow$  besoins à définir
- P05 : Maison de santé  $\rightarrow$  besoins à définir
- P06 : 63 lgt / 57 places  $\rightarrow 0.9 \text{ pl/lgt}$
- P07 : 65 lgt / 54 places  $\rightarrow 0.8 \text{ pl/lgt}$
- P08 : 103 lgt / 82 places  $\rightarrow 0.8 \text{ pl/lgt}$

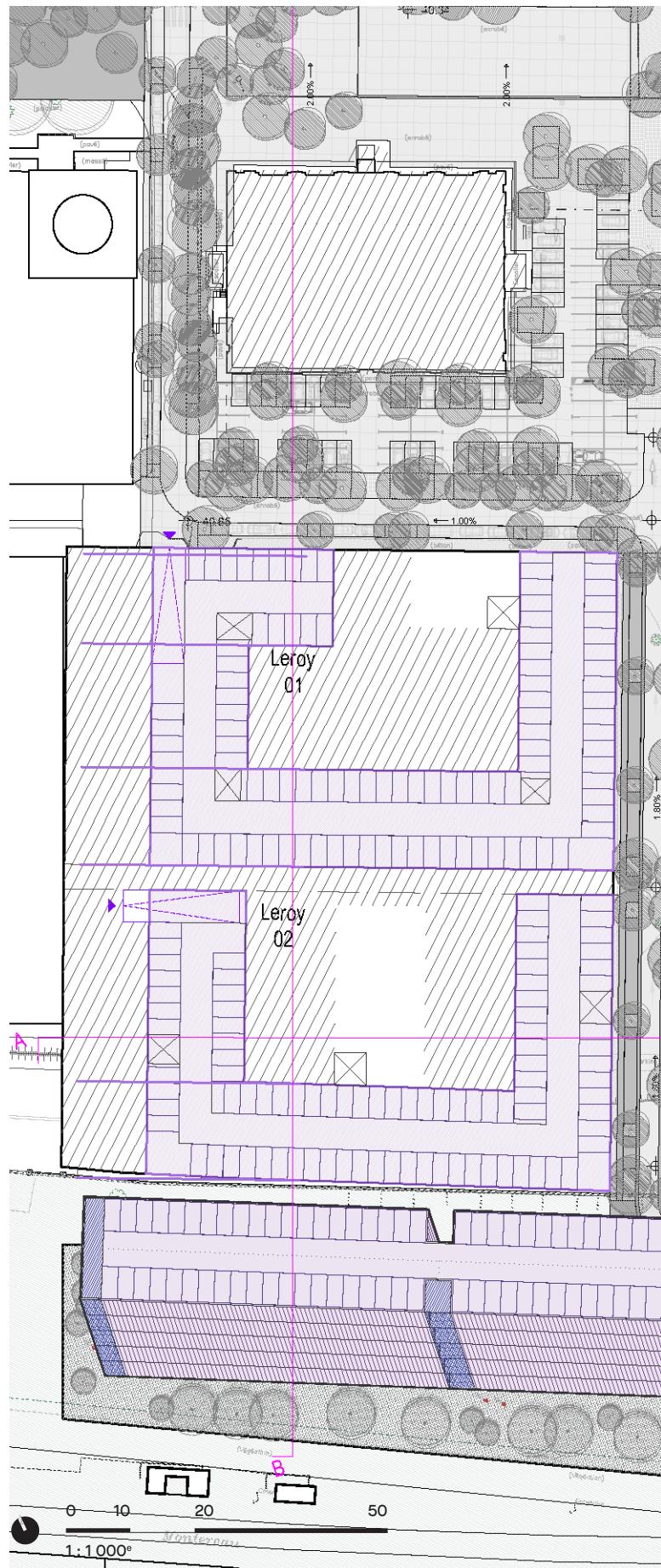
#### Îlots Parc :

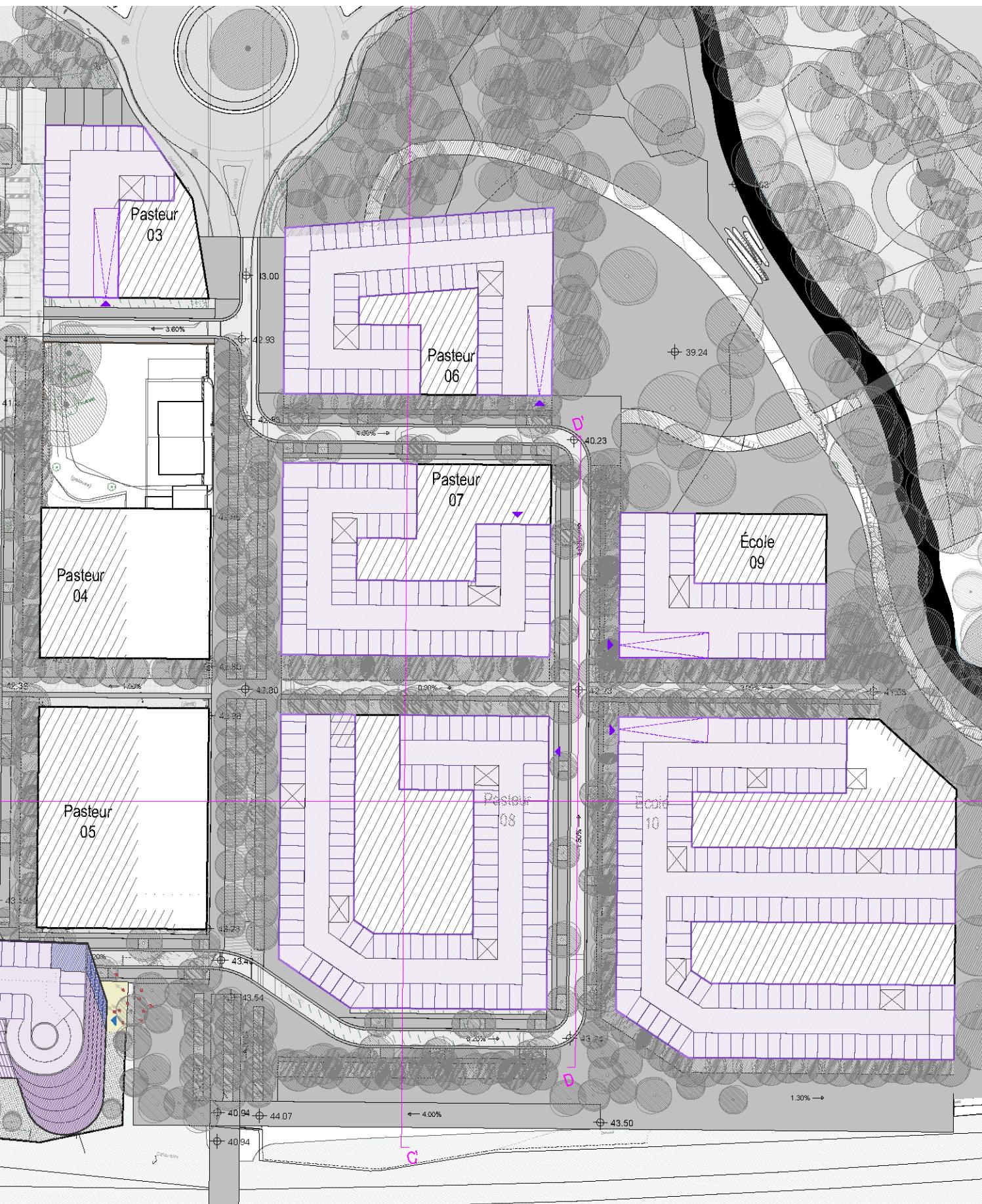
- E09 : 34 lgt / 30 places  $\rightarrow 0.9 \text{ pl/lgt}$
- E10 : 113 lgt / 108 places  $\rightarrow 1 \text{ pl/lgt}$

### Parking silo : 518 places

- Phase 1 : 238 places
- Phase 2 : 280 places

### TOTAL : 1012 places $\rightarrow 1.7 \text{ pl/lgt}$





## 1. Programmes

# GESTION DU STATIONNEMENT

Stationnement :

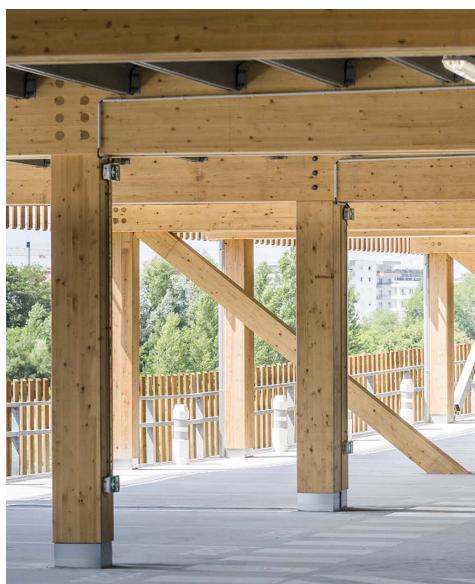
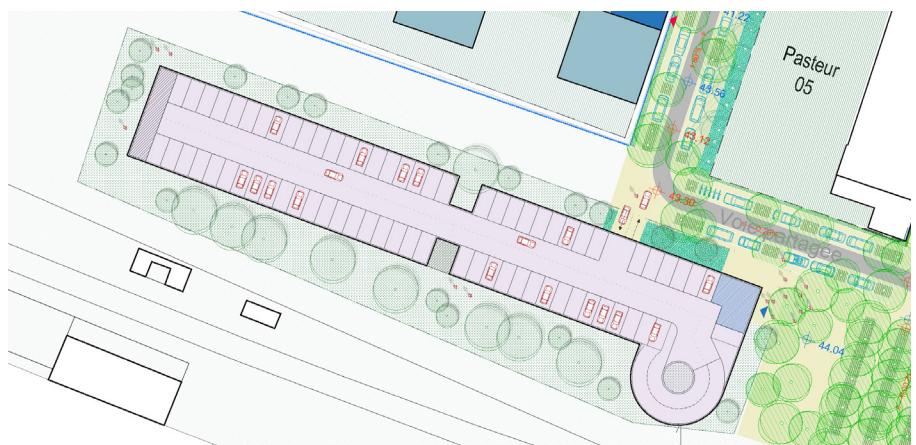
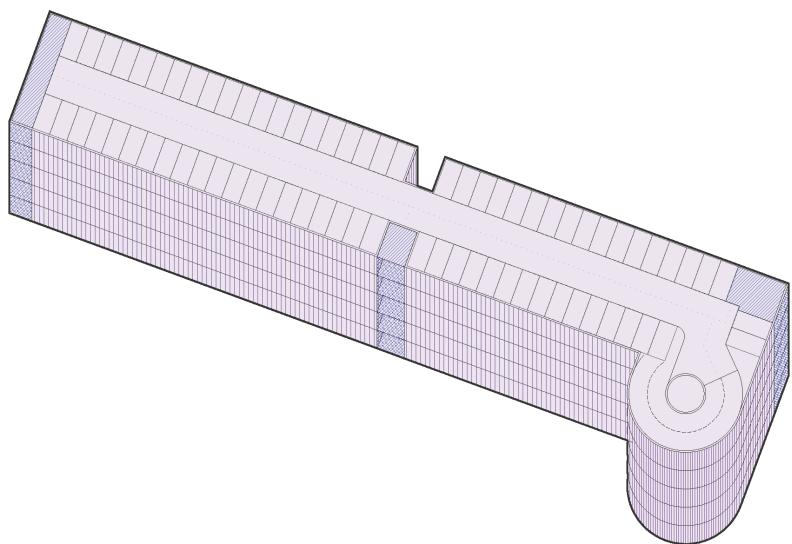
Besoin : 1012 places

Projet :

Total : 1025 places

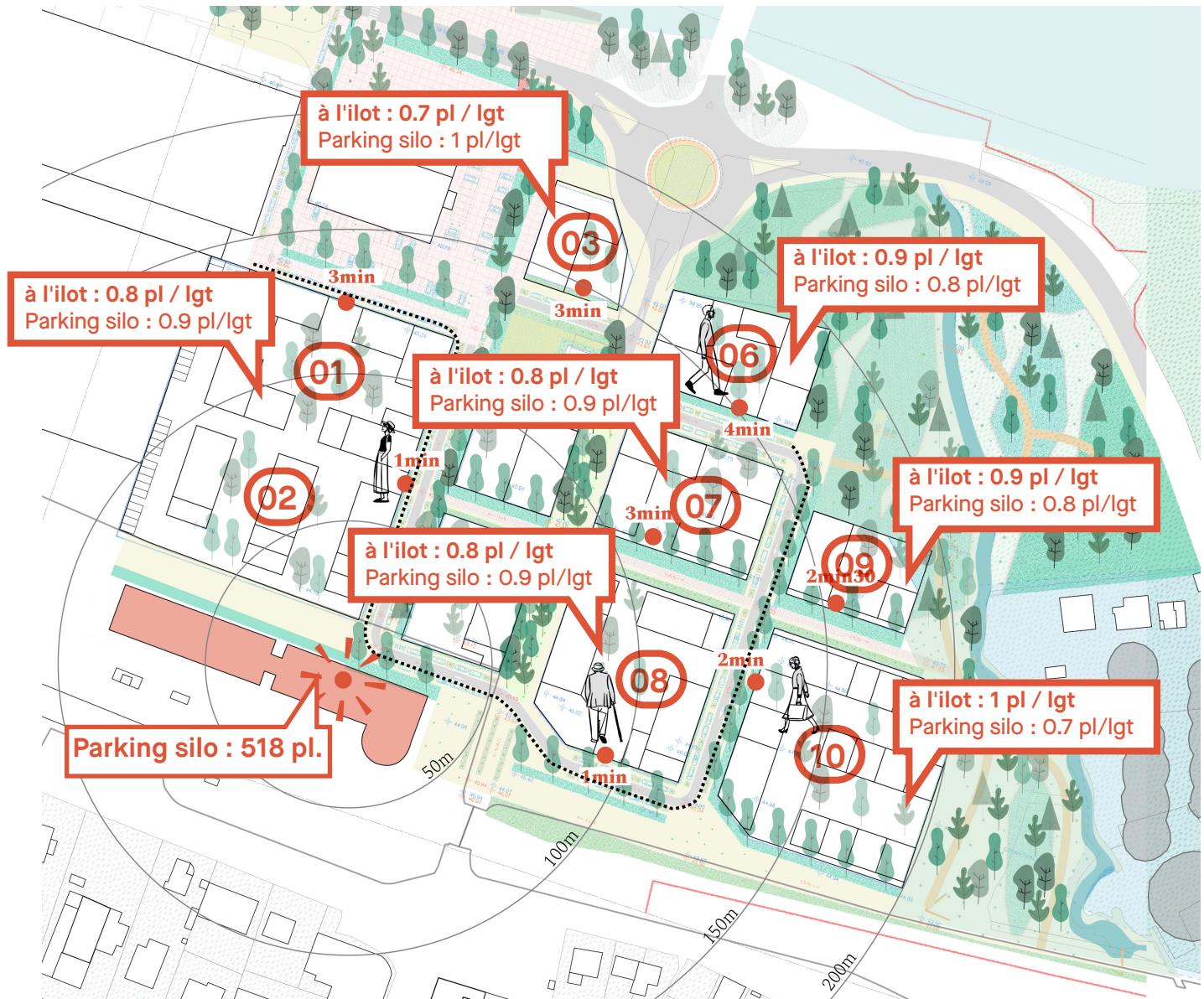
Parking à l'ilot : 507 places

Parking silo : 518 places



ZAC des Rives du Bohrie, parking silo 405 places, structure bois, Jourda architecte

**800** SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY (77) | SECTEUR BORDS DE SEINE | MCE URBAINE & PAYSAGÈRE | MOA - SPL MVDSA



## Stationnement à l'ilot



Parking à rdc, JBMN architecte



Parking à rdc, Philippe Dubus architecte

## 1. Programmes

# TABLEAU DE SURFACES



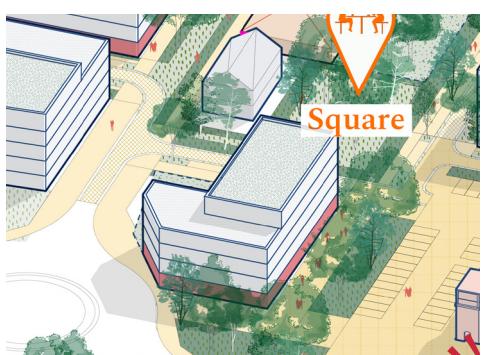
### Ilot 1

- Surface de l'îlot : 4200 m<sup>2</sup>
- 95 logement : 5926 m<sup>2</sup> sdp
- pleine terre : 1360 m<sup>2</sup> → 32%



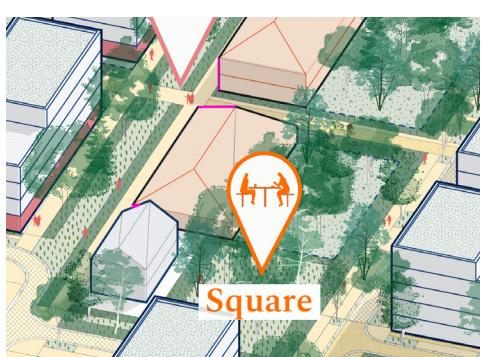
### Ilot 2

- Surface de l'îlot : 3828 m<sup>2</sup>
- 89 logement : 5588 m<sup>2</sup> sdp
- pleine terre : 1060 m<sup>2</sup> → 28%



### Ilot 3

- Surface de l'îlot : 992 m<sup>2</sup>
- 32 logement : 2006 m<sup>2</sup> sdp
- commerces : 221 m<sup>2</sup> sdp
- pleine terre : 343 m<sup>2</sup> → 35%



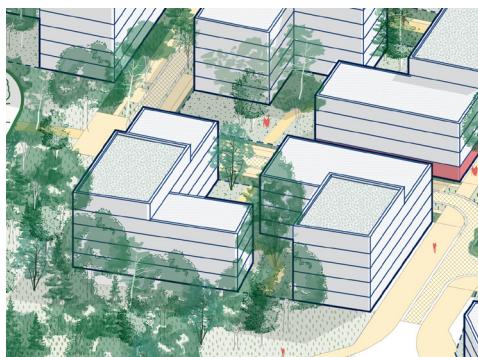
### Ilot 4

- Surface de l'îlot : 1002 m<sup>2</sup>
- Réhabilitation
- pleine terre : 510 m<sup>2</sup> → 51%



### Ilot 5

- Surface de l'îlot : 1475 m<sup>2</sup>
- Réhabilitation
- pleine terre : 862 m<sup>2</sup> → 58%



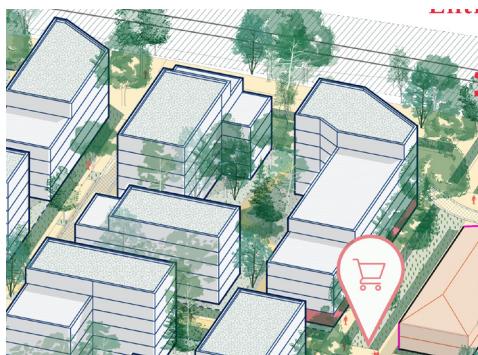
### Ilot 6

- Surface de l'ilot : 1810 m<sup>2</sup>
- 63 logement : 3922 m<sup>2</sup> sdp
- pleine terre : 318 m<sup>2</sup> → 18%



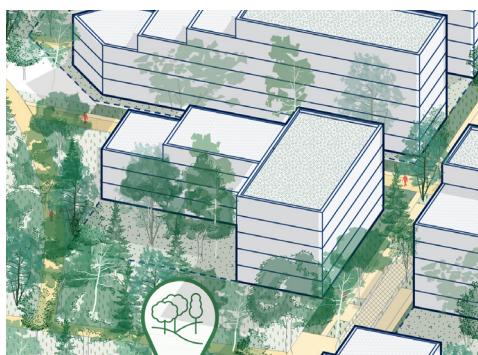
### Ilot 7

- Surface de l'ilot : 2080 m<sup>2</sup>
- 65 logement : 4081 m<sup>2</sup> sdp
- commerces : 249 m<sup>2</sup> sdp
- pleine terre : 565 m<sup>2</sup> → 27%



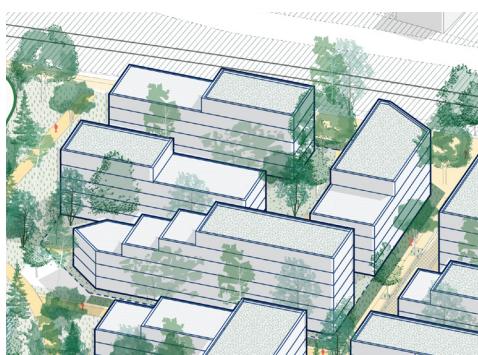
### Ilot 8

- Surface de l'ilot : 3120 m<sup>2</sup>
- 103 logement : 6463 m<sup>2</sup> sdp
- commerces : 371 m<sup>2</sup> sdp
- pleine terre : 859 m<sup>2</sup> → 28%



### Ilot 9

- Surface de l'ilot : 1207 m<sup>2</sup>
- 34 logement : 2146 m<sup>2</sup> sdp
- pleine terre : 372 m<sup>2</sup> → 31%



### Ilot 10

- Surface de l'ilot : 4491 m<sup>2</sup>
- 113 logement : 7079 m<sup>2</sup> sdp
- pleine terre : 1350 m<sup>2</sup> → 30%

## 1. Programmes

# QUALITÉ D'HABITAT

La conception des logements doit intégrer la recherche d'un confort climatique optimal (en été comme en hiver) tout en répondant aux besoins de flexibilité et de haute qualité d'habitabilité : superficie, hauteur sous plafond, accès à un espace extérieur, modularité des logements pour permettre de nouveaux usages dont le télétravail).

### Ce qui est obligatoire

- Les logements seront traversants ou biorientés à partir du T3.
- Garantir un minimum de 2 heures d'ensoleillement en toutes saisons pour tous les logements.
- Les cuisines sont éclairées et ventilées naturellement. A partir du T3, elles sont éclairée en premier et peuvent être refermées. à partir du T4 elles disposeront d'un coin repas.
- Optimiser les apports solaires tout en déployant des solutions adéquates pour limiter les surchauffes
- La hauteur sous plafond des logements devra être de 2,60 m à minima. Elle devra tendre vers 2,70 m dès que cela est possible.
- Recherche systématique de solution passive, en limitant l'installation de climatiseurs notamment
- Les plans de logements sont conçus de manières à favoriser leur modularité et d'intégrer un usages en plus
- Tous les logements devront impérativement prévoir des espaces de rangement suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins.
- A partir du T3, les cuisines devront pouvoir être refermable

### Ce qui est souhaité

- La surface globale de vitrage des logements (hors parties communes, halls...) sera supérieure ou égale à 25% de la surface habitable globale.
- L'éclairement et la ventilation naturelle des pièces d'eau doivent être privilégiés. Toutefois la lumière naturelle pourra être amenée dans ces espaces par des jeux de second jour dans les salles de bain et les WC.
- Les séjours (hors cuisine et rangement) devront avoir une surface d'au moins 20m<sup>2</sup> à partir du T3.
- Les logements disposeront tous d'un cellier sur le palier, d'une cave, d'une buanderie ou d'une arrière cuisine à l'intérieur du logement.
- A minima 80% des T4 et des T5 sont traversants
- A minima 50 % des T2 sont bi-orienté
- Hauteur sous plafond de 2,7 m
- Privilégier des solutions d'occultation des ouvertures qui combinent la possibilité de ventiler naturellement la nuit, de tamiser la lumière et le soleil le jour, et qui répondent également au besoins de fermeture et de sécurité : volets persiennés, stores toile extérieurs (équipés de dispositifs «anti-tempête», ou brise-soleil orientables.

- Privilégier des solutions d'occultation des ouvertures qui combinent la possibilité de ventiler naturellement la nuit, de tamiser la lumière et le soleil le jour, et qui répondent également au besoins de fermeture et de sécurité : volets persiennés, stores toile extérieurs (équipés de dispositifs «anti-tempête», ou brise-soleil orientables.
- A partir du T3, les cuisines intègrent un coin repas
- Les séjours prévoient un emplacement de télétravail sans mobiliser la table commune

### Ce qui est proscrit

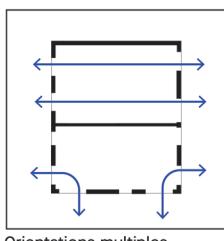
- Les logements mono-orientés nord.
- À partir du T3, aucun logement ne sera monoorienté
- Dans le cas de typologie T2+, T3+ et T4 +, la pièce en plus ne pourra pas être éclairée en second jour.

### Surfaces des logements :

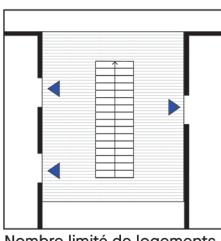
Les logements devront répondre à une surface habitable minimum (SHAB) en fonction de leur typologie.

- T1 : 30m<sup>2</sup> SDP → 28 m<sup>2</sup> SHAB
- T2 : 45m<sup>2</sup> SDP → 42 m<sup>2</sup> SHAB
- T3 : 68m<sup>2</sup> SDP → 63 m<sup>2</sup> SHAB
- T4 : 85 m<sup>2</sup> SDP → 80 m<sup>2</sup> SHAB

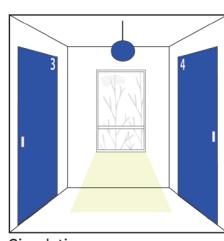
## [EXTRAIT DU CPAUP]



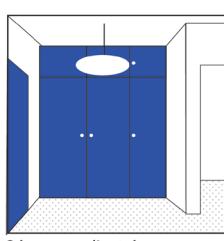
Orientations multiples



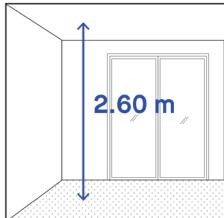
Nombre limité de logements par palier



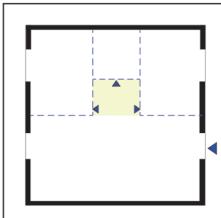
Circulations communes éclairées



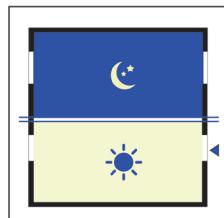
Séquence d'entrée



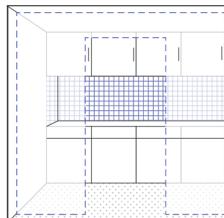
Hauteur sous plafond



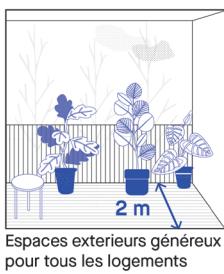
Des logements compacts avec peu de circulations



Séparation pièces jour / nuit



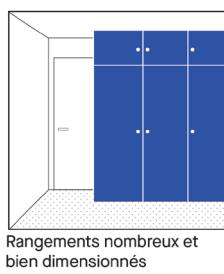
Cuisine fermable à partir du T3



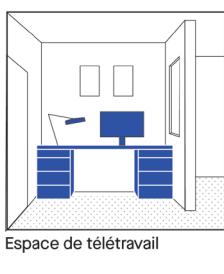
Espaces extérieurs généreux pour tous les logements



Salle de bain éclairée et ventilée naturellement



Rangements nombreux et bien dimensionnés



Espace de télétravail

## 1 L'ENTRÉE

Le logement est constitué d'une vrai entrée qui permet de séparer l'espace nuit et l'espace jour. Dans l'entrée un placard accueille les vêtements de la famille, il permet de suspendre les manteaux, de ranger les souliers et même d'accueillir une poussette pliée.

## 2 LA CUISINE ET L'ESPACE REPAS

En continuant de la cuisine et du salon, la grande loggia offre une surface minimum de 1,60 m² qui permet d'accueillir confortablement une table et des assises. Orientée au sud, elle offre une protection solaire aux pièces de vie.

## 3 LA LOGGIA

En continuant de la cuisine et du salon, la grande loggia offre une surface minimum de 1,60 m² qui permet d'accueillir confortablement une table et des assises. Orientée au sud, elle offre une protection solaire aux pièces de vie.

## 4 LE SALON

La pièce de vie principale, orientée au Sud-Ouest, est éclairée toute la journée. Le grand linéaire de mur permet d'adosser des étagères, le canapé et même un espace de travail.

## 5 LA SALLE DE BAIN

La salle de bain, positionnée à l'entrée du logement, offre un grand confort d'usage. Grâce à l'imposte vitrée au dessus du lit de la chambre, la salle de bain est éclairée en second jour. Dans la journée, il n'est pas nécessaire d'allumer la lumière pour se laver les mains.

## 6 LES CHAMBRES

Les trois chambres du logement proposent de grandes penderies intégrées pour ranger ses vêtements. leurs surfaces généreuses permettent d'accueillir un lit, un bureau et des espaces de rangement.

## 7 L'ALCOVE DE TÉLETRAVAIL

Un espace connecté au salon et proche de la cuisine, permettant de s'isoler pour travailler facilement depuis chez soi.

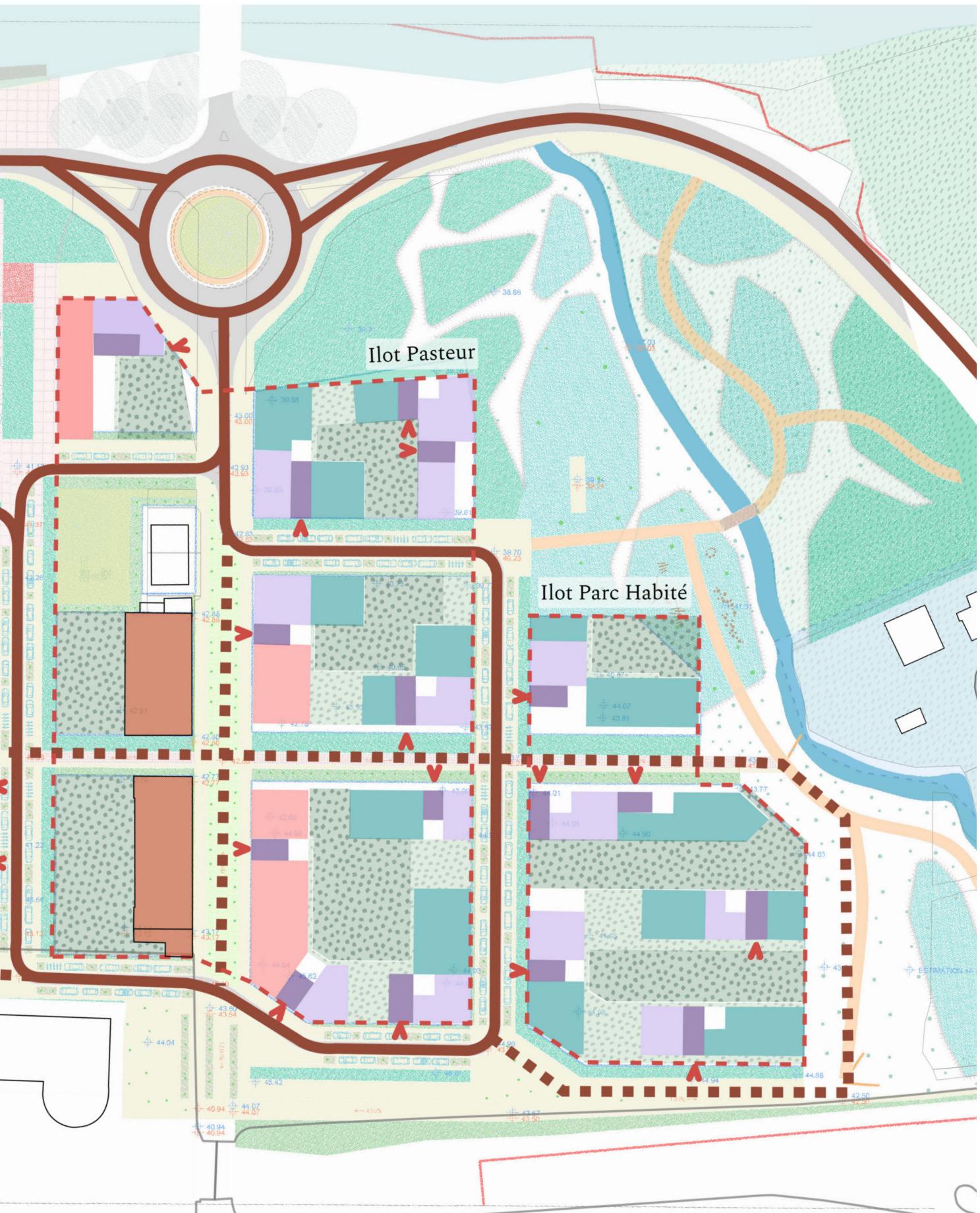


Plan habité, Le studio Sanna Baldé

## 2. Desserte et accès

# PLAN DES MOBILITÉS ET ACCÈS



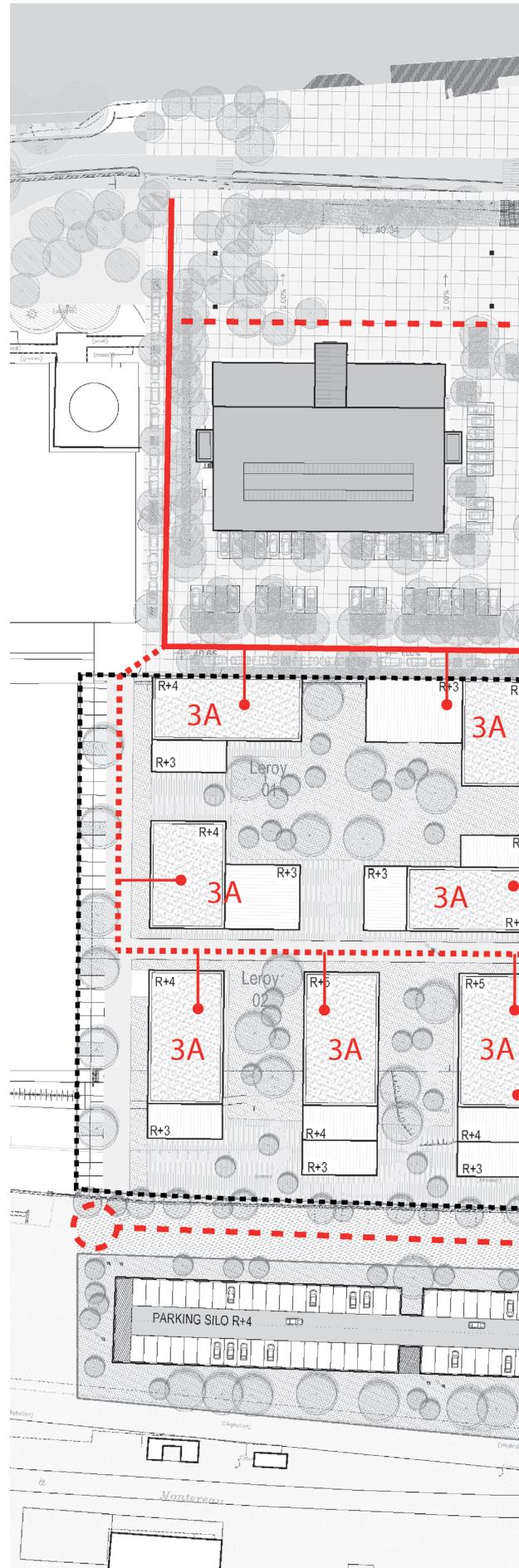


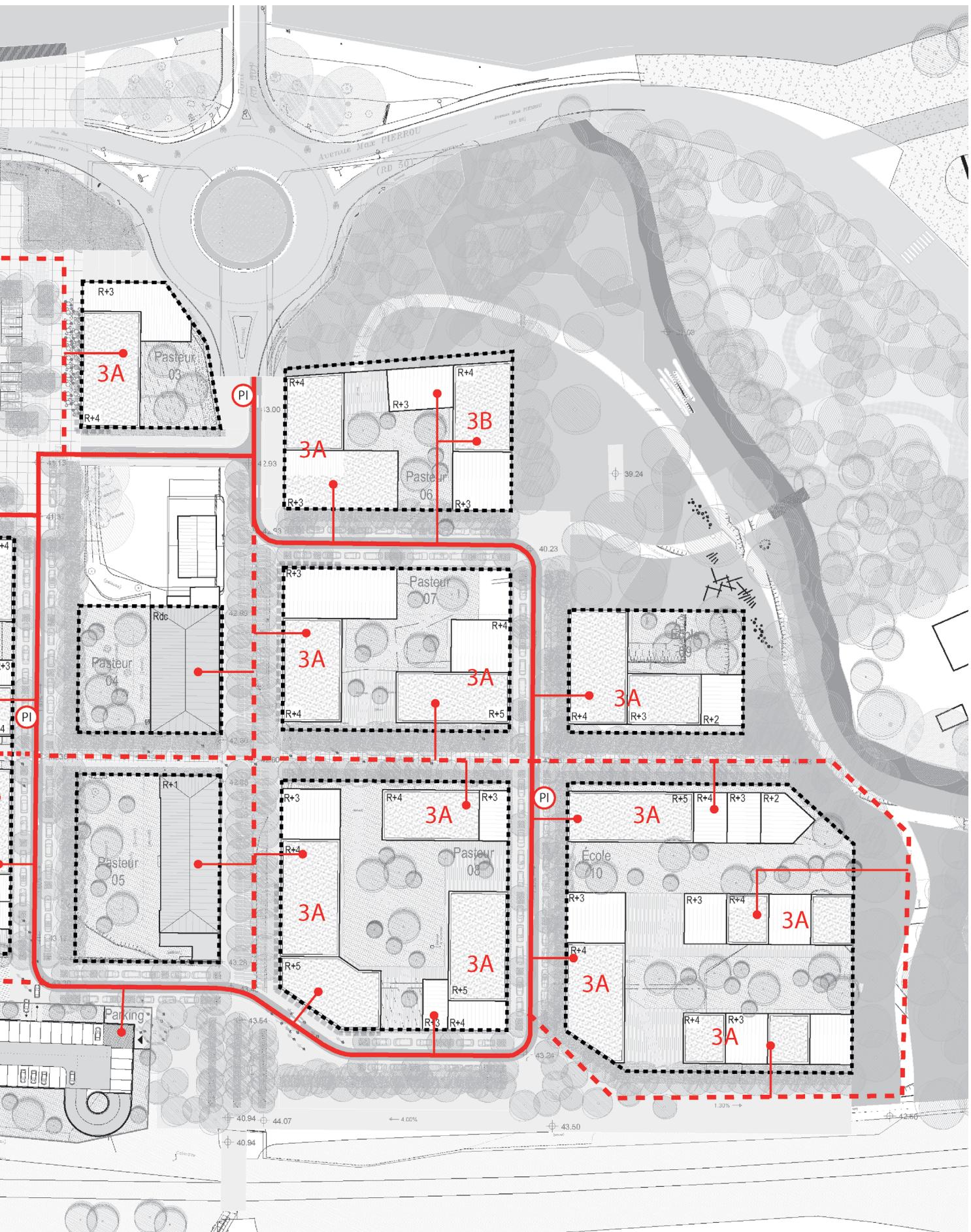
## 2. Desserte et accès

# PLAN DE DÉFENSE INCENDIE

### LEGENDE

- Voirie accessible engin
- Voie piétonne accessible engin
- Voie privée accessible engin
- Accès hall
- 3B Famille bâtiment
- Limite îlots privés
- PI Poteau incendie





### 3. Paysage et environnement

## PLAN DES TRAMES ET CONTINUITÉS PAYSAGÈRE

### Synthèse des espaces végétalisés

#### Pleine terre par îlot :

- Macro lot Leroy : 30% Soit 2 420 m<sup>2</sup>

*Ilot 1 : 1360 m<sup>2</sup> PT (32%)*

*Ilot 2 : 1060 m<sup>2</sup> PT (28%)*

- Îlot Pasteur : 36%

*Soit 3 457 m<sup>2</sup>*

*Ilot 3 : 343 m<sup>2</sup> PT (35%)*

*Ilot 4 : 510 m<sup>2</sup> (51%)*

*Ilot 5 : 862 m<sup>2</sup> (58%)*

*Ilot 6 : 318 m<sup>2</sup> (18%)*

*Ilot 7 : 565 m<sup>2</sup> PT (27%)*

*Ilot 8 : 859 m<sup>2</sup> PT (28%)*

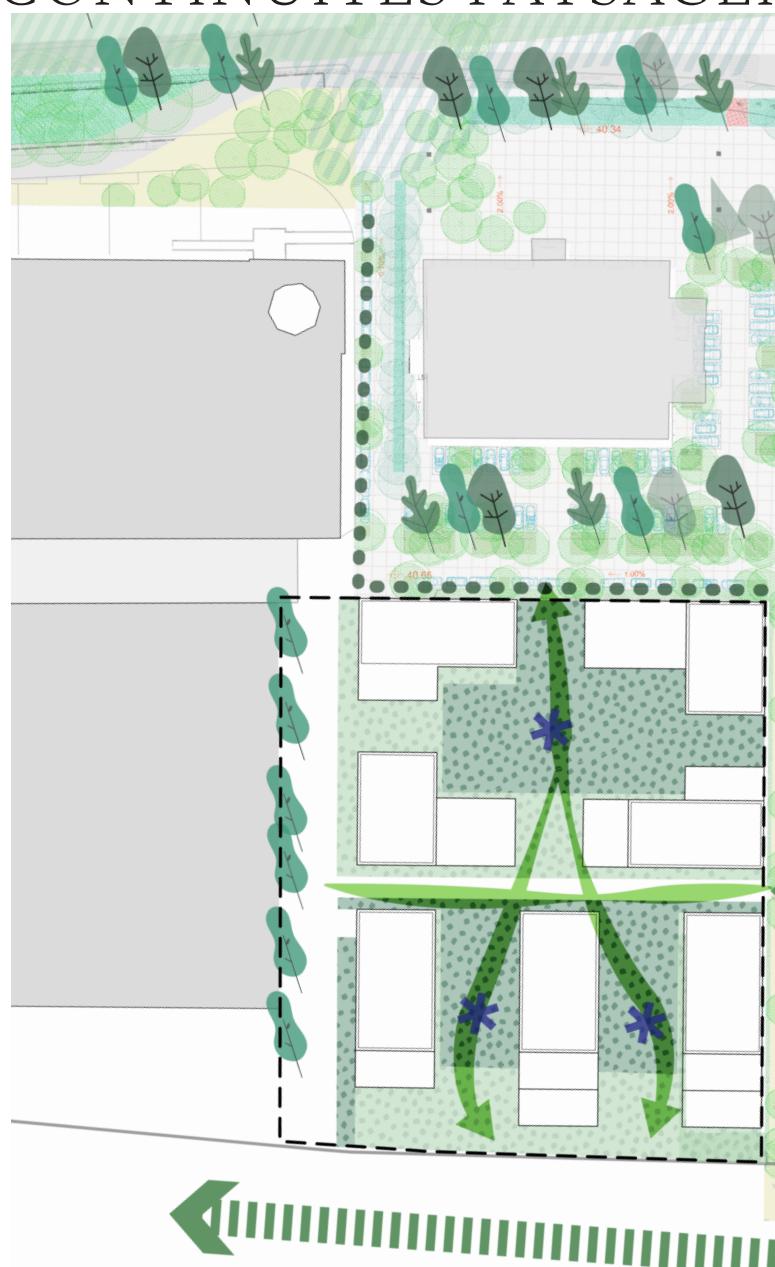
Parc habité : 30%

*Soit 1 722 m<sup>2</sup>*

*Ilot 9 : 372 m<sup>2</sup> (31%)*

*Ilot 10 : 1350 m<sup>2</sup> (30%)*

6 656m<sup>2</sup> de pleine terre au global soit 30%

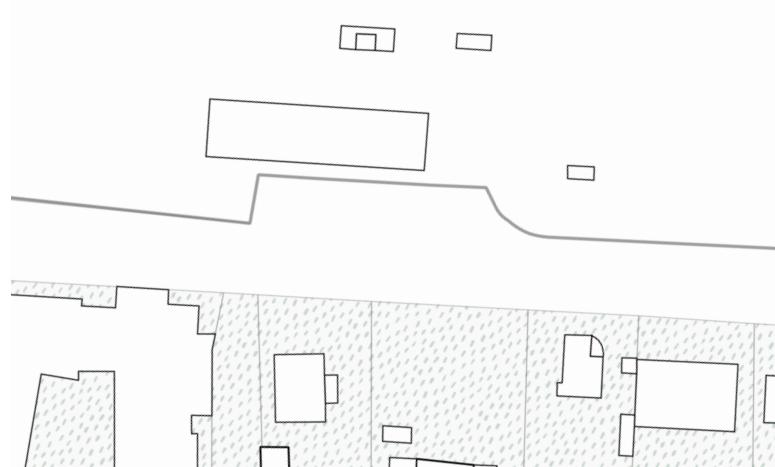


Pleine terre

Vegetation sur dalle

Continuité de pleine terre

0 20 50 100  
1:2 000°

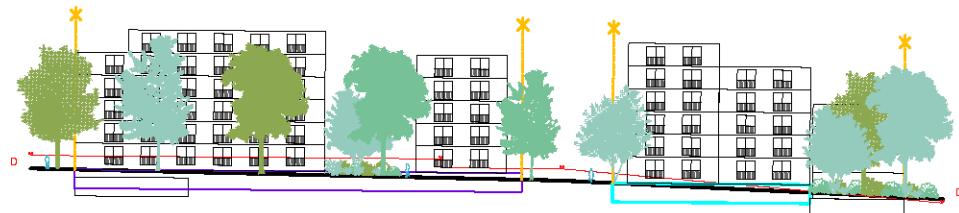


RES

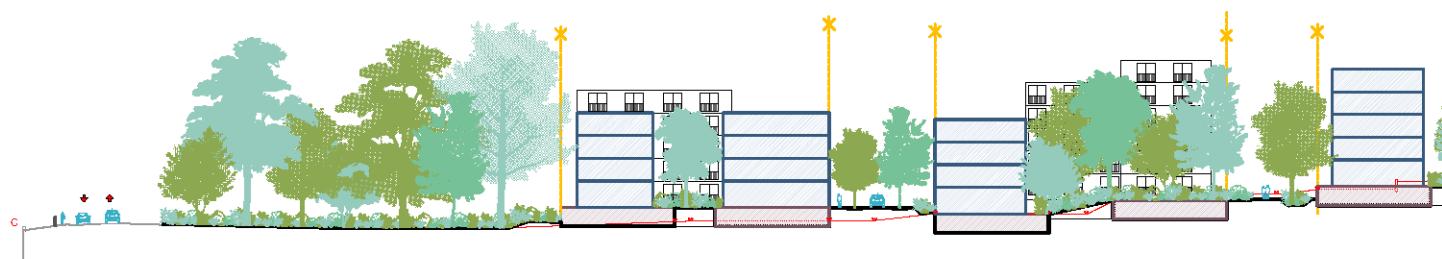


### 3. Paysage et environnement

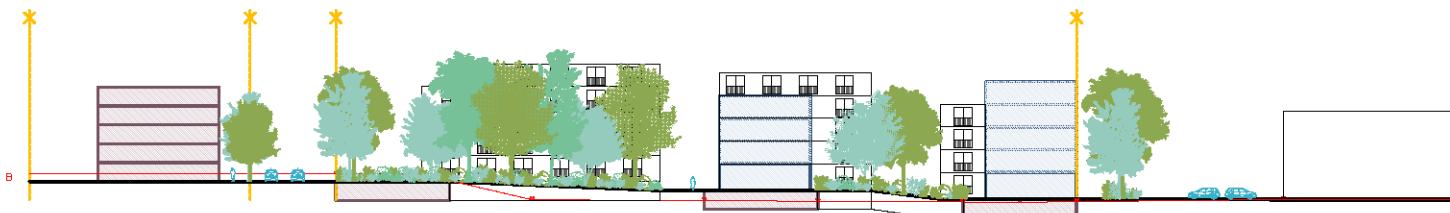
## NIVELLEMENT DES ÎLOTS



Coupe DD'



Coupe CC'

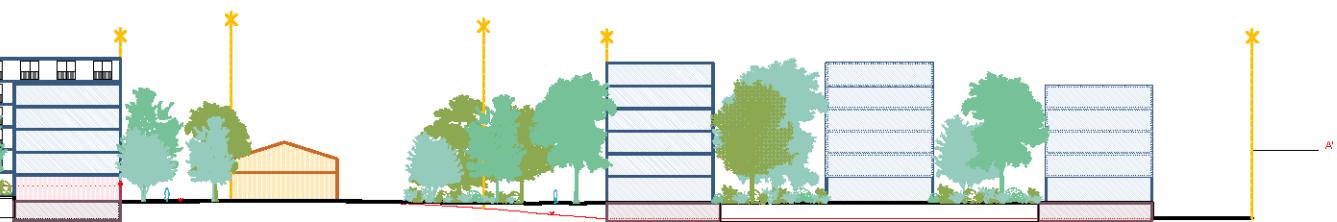
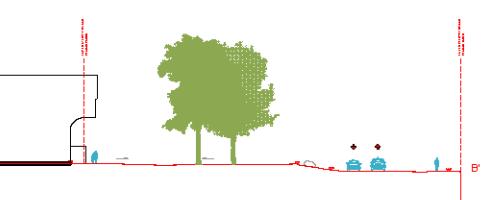
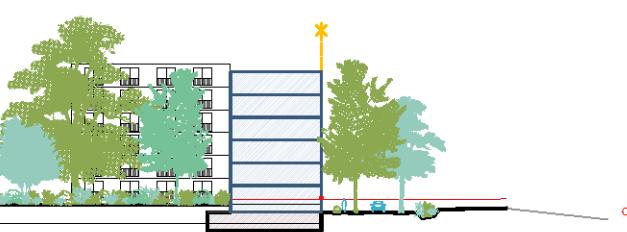


Coupe BB'



Coupe AA'

0 10 25 50  
1 : 1000<sup>e</sup>



## 4. Données techniques

# PLAN DE PHASAGE

### Phasage en 3 temps

#### Phase 1 : 263 logements

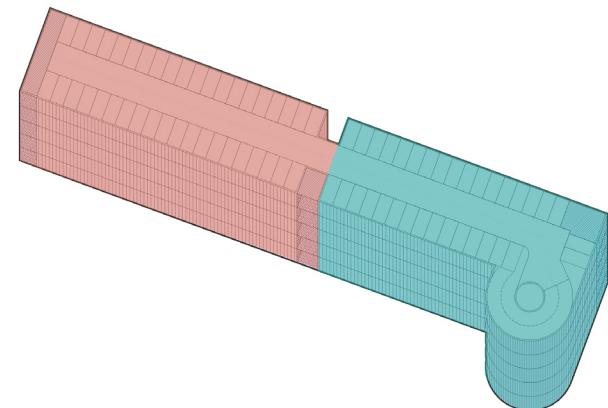
- Construction de l'îlot Pasteur
- Parking Silo
- Voie de desserte
- Voie de desserte temporaire le long de l'îlot Leroy
- Dépollution du site Henkel

#### Phase 2 : 184 logements

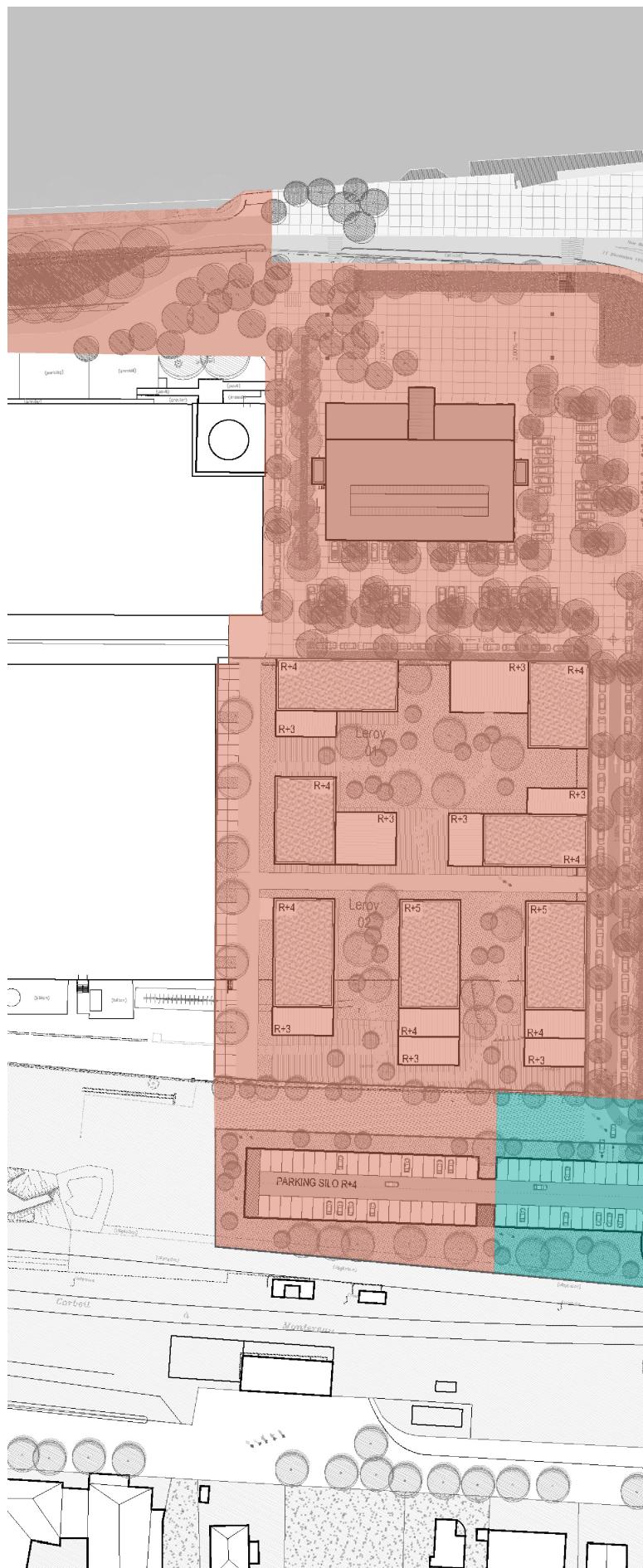
- Démolition d'une partie de l'usine Leroy
- Construction de l'îlot Leroy

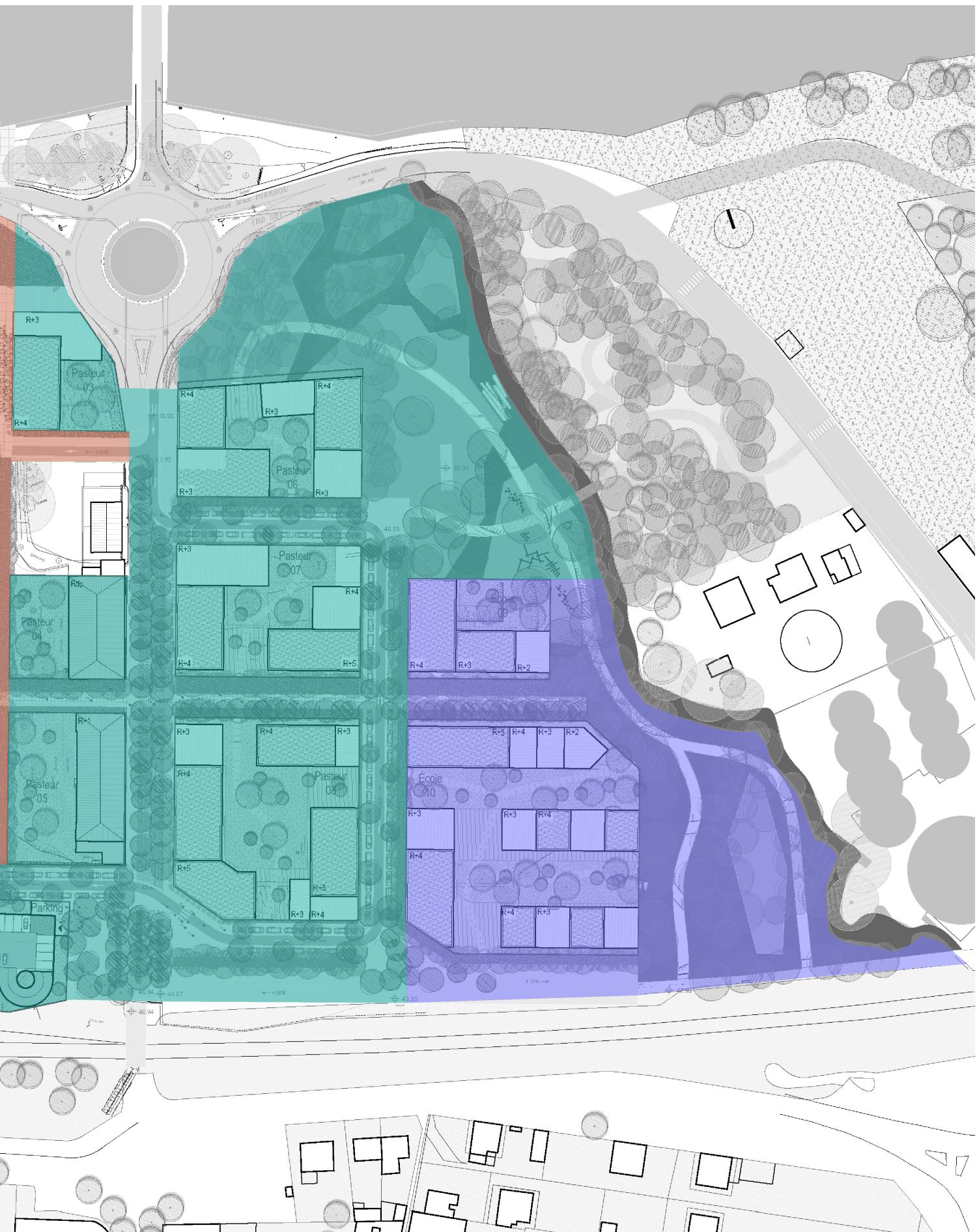
#### Phase 3 : 147 logements

- Construction de l'îlot Parc habité
- Construction du parc de l'école



- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3





# 5.



# SCHÉMA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES

---

CONTEXTE GÉOLOGIQUE ET HYDROGÉOLOGIQUE FAVORABLE À  
L'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES

---

L'ALÉA D'INONDATION PAR DÉBORDEMENT DE LA SEINE, ET UNE  
ZONE HUMIDE IMPACTENT LE NORD ET L'EST DU SITE PROJET

---

LA RÉGLEMENTATION IMPOSE LA DÉCONNEXION DES PLUIES  
VICENNALES

---

UNE GESTION DES EAUX QUI ASSURE L'INFILTRATION DES PLUIES  
JUSQU'À LA CENTENNALE ET L'HYDRATATION DE LA VÉGÉTATION  
MÊME LORS D'ÉPISODES DE SÉCHERESSE

---

# UN CONTEXTE GÉOLOGIQUE FAVORABLE À L'INFILTRATION DES EAUX DE PLUIE

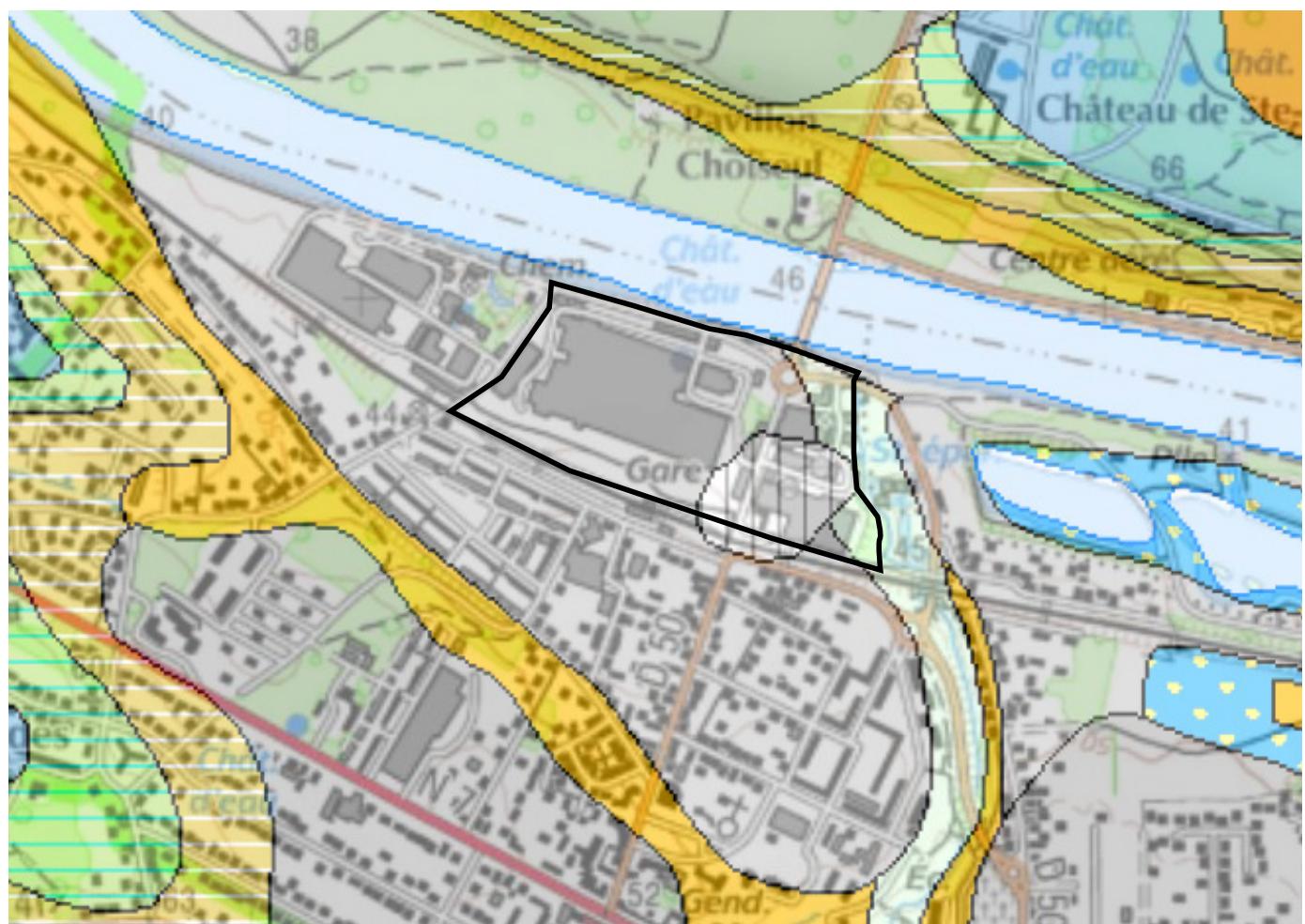
**Le sous-sol de remblai présente une bonne perméabilité, qui rend possible l'infiltration des eaux de pluie**

Les sols sont composés de remblais de comblement datant de l'aménagement du site pour un usage industriel, et d'alluvions. Une reconnaissance géotechnique de 2018 sur une portion du site a révélé des sols sableux de perméabilité s'échelonnant entre  $2.0 \times 10^{-5}$  et  $7 \times 10^{-6}$  m/s.

Cette perméabilité moyenne permet d'envisager l'infiltration des eaux de pluie.

La potentielle pollution des remblais nécessite néanmoins des études complémentaires pour valider ce principe d'infiltration.

## Couche géologique affleurante (BRGM)



 Alluvions  
 Remblais

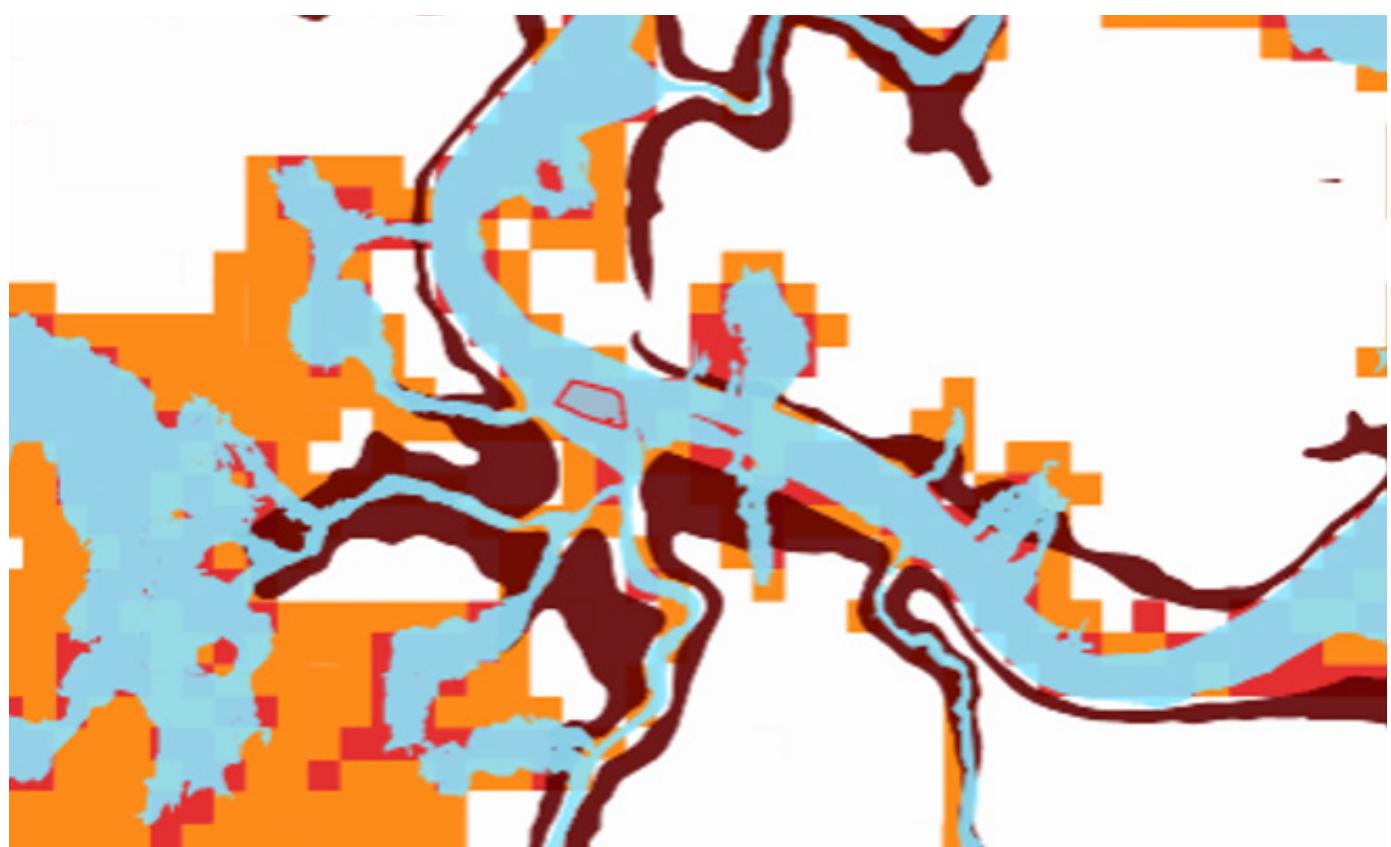
## La proximité de la nappe d'accompagnement de la Seine génère un aléa d'inondation par remontée de nappe

Le site est situé dans le lit majeur de la Seine, et est donc concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe. Cet aléa d'inondation concerne d'abord les potentiels sous-sols, pour lesquels il sera potentiellement nécessaire de rabattre les eaux de nappe en phase chantier. En cas de risque de remontée de nappe avéré, les sous-sols seront nécessairement cuvelés. Aucun rabattement de nappe n'est en effet possible en phase d'exploitation.

Le suivi piézométrique affinera la connaissance des niveaux de nappe.

Le fond des dispositifs d'infiltration (jardins de pluie, tranchées drainantes) sera maintenu à plus de 1 m du toit de la nappe.

### Aléa d'inondation par remontée de nappe (BRGM)



- █ Enveloppes approchées des inondations potentielles de cours d'eau
- █ Pas de débordement de nappe ou d'inondation de cave
- █ Zone potentiellement sujette aux inondations de cave
- █ Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe
- █ Entité hydrogéologique imperméable à l'affleurement
- █ Site de projet

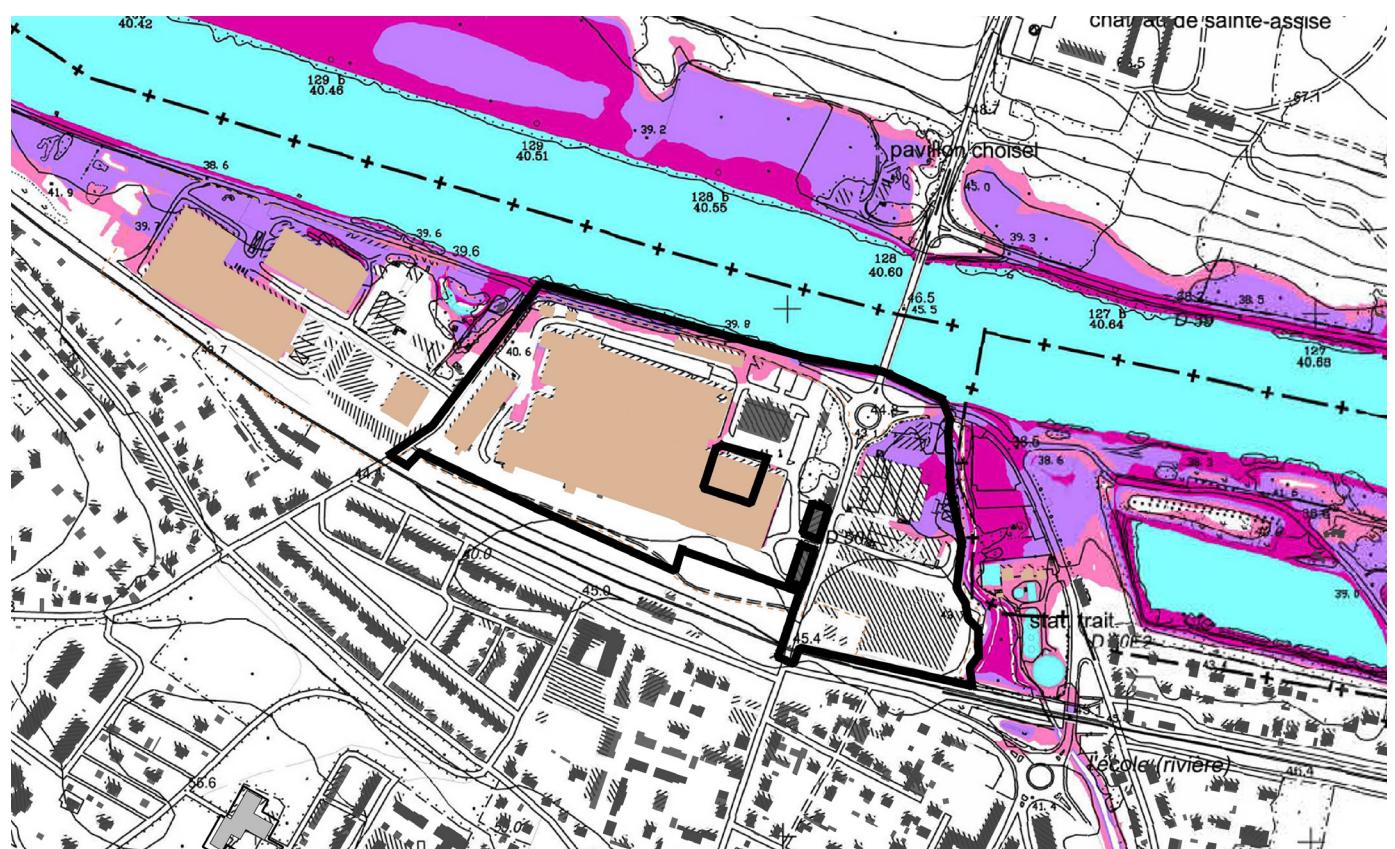
# L'ALÉA D'INONDATION PAR DÉBORDEMENT DE LA SEINE ET UNE ZONE HUMIDE IMPACTENT LE NORD ET L'EST DU SITE DE PROJET

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Seine entre Samoreau et Nandy anticipe des hauteurs d'eau localement supérieures à 2m sur le berges de le Seine et les berges de l'École.

Les crues de la Seine sont génératrices de débordements au droit du site d'étude.

L'aléa considéré au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Seine entre les communes de Samoreau et Nandy correspond à la crue de 1910. La hauteur d'eau calculée lors de cet événement varie sur le site entre 0 et plus de 2 m.

## Aléa d'inondation par débordement de la Seine (DDT77)



**Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Seine entre Samoreau et Nandy interdit les constructions et limite l'aménagement du nord et de l'est du périmètre de projet, situé dans lit majeur du fleuve**

Les secteurs réglementaires rouge et marron du PPRI s'appliquent sur le secteur de projet.

- En zone rouge sur le plan de zonage du PPRI, aucun aménagement n'est possible, il s'agit du lit mineur de la Seine ;
- En zone marron, toute extension de l'urbanisation est interdite (aucune nouvelle construction n'est possible). Seuls les terrains de sport sont admis.

### Zone réglementaire au titre du PPRI de la Vallée de la Seine (DDT77)



# LA RÉGLEMENTATION IMPOSE LA DÉCONNEXION PAR INFILTRATION DES PLUIES VICENNALES

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie et le SAGE de la nappe de Beauce préconisent des solutions fondées sur la nature, et fixent des objectifs de gestion des eaux pluviales.

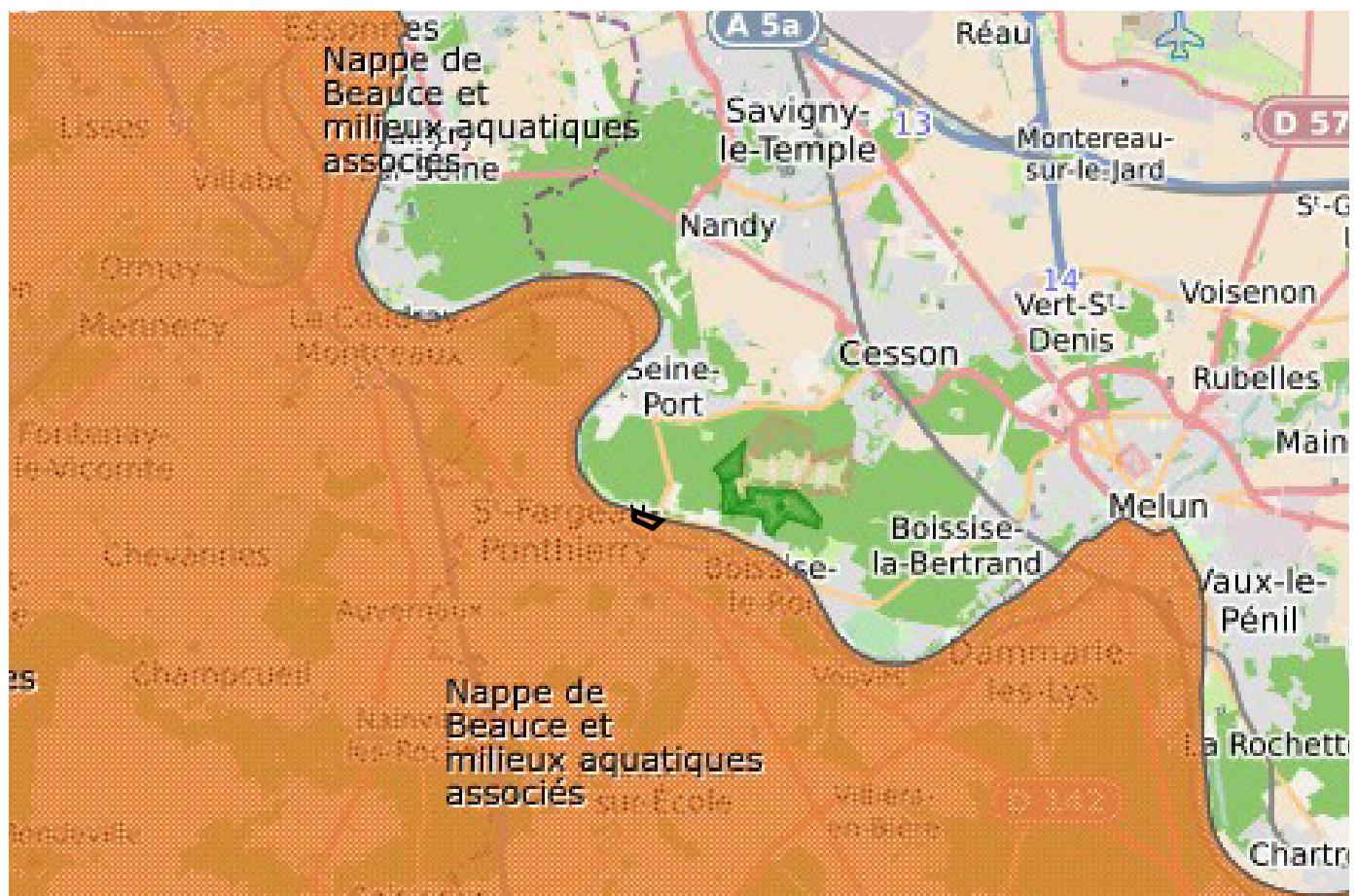
La disposition 3.2.6 du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie 2022-2027, impose en particulier de privilégier les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et limiter le rejet des eaux pluviales aux réseaux publics.

Le SDAGE impose également de :

- déconnecter à minima les petites pluies, fixées à 10mm ;
- assurer la gestion d'une pluie 30 ans.

De la même manière, le schéma d'aménagement et des gestion des eaux (SAGE) de la Nappe de Beauce dispose de privilégier les solutions dites "alternatives" par rapport aux solutions classiques, quand elles permettent d'atteindre les mêmes résultats et ne posent pas de contraintes techniques ou économiques incompatibles.

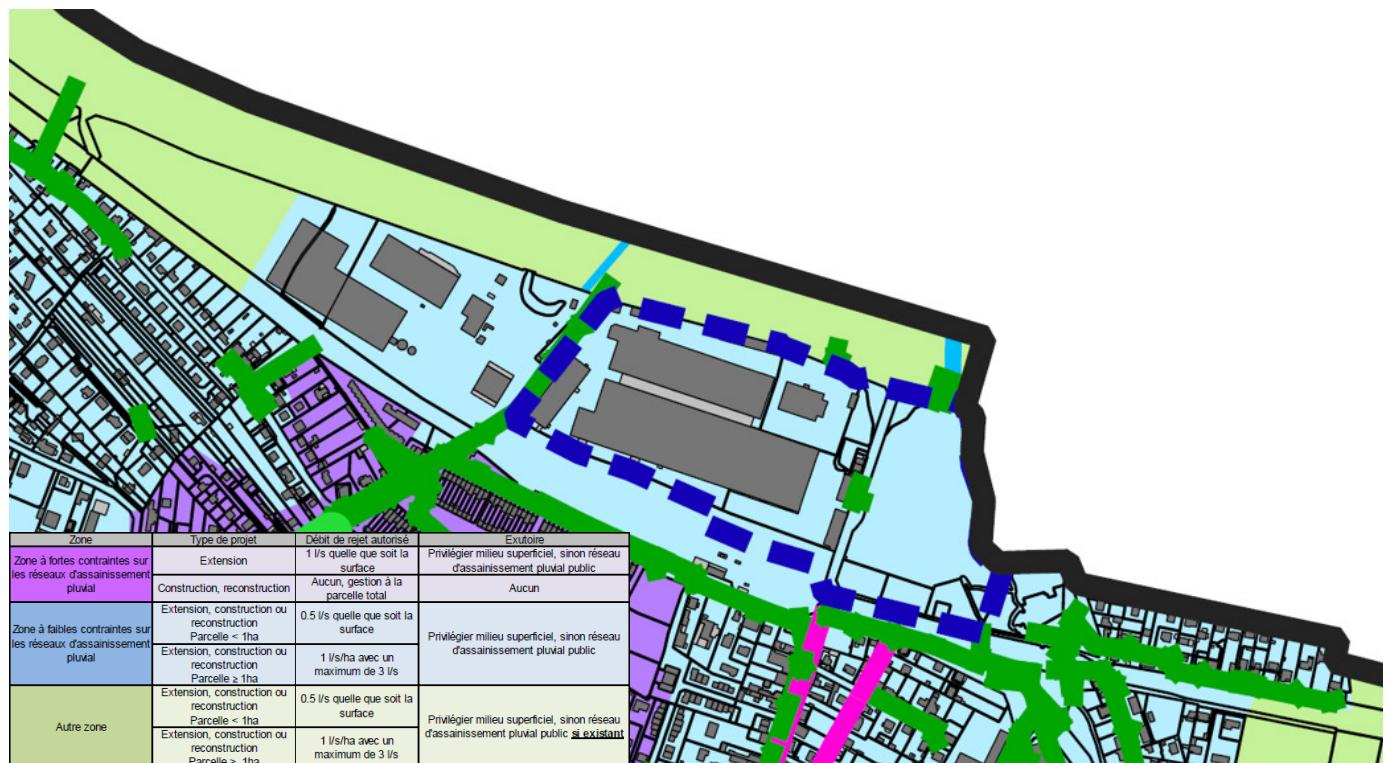
## Périmètre du SAGE Nappe de Beauce



## Le zonage pluvial de la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine et le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Fargeau-Ponthierry imposent la déconnexion par infiltration d'une pluie vicennale

Le zonage pluvial du schéma directeur d'assainissement de la communauté d'agglomération Melun Val-de-Seine impose la déconnexion par infiltration d'une pluie de période de retour de 20 ans (on parle de pluie vicennale). En cas d'impossibilité technique à infiltrer les eaux pluviales, un rejet à débit régulé à 1 L/s/ha est acceptable.

### Zonage pluvial du schéma directeur d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine



Le quartier des Bords de Seine porte une ambition de gestion des eaux pluviales qui dépasse les minima réglementaires

Pluie	Gestion projetée		Réglementation	
	sur l'espace public	sur les lots privés	Contrainte	Conformité
10 mm	Abattement dans les espaces verts		SDAGE : déconnexion d'une pluie 10 mm	OK
			SAGE : gestion fondée sur la nature	OK
			Zonage pluvial : déconnexion d'une pluie 10 mm	OK
20 ans	Déconnexion d'une pluie 20 ans par infiltration dans des jardins de pluie paysagers et peu profonds		SDAGE : gestion à ciel ouvert et par infiltration	OK
			SAGE : gestion fondée sur la nature	OK
			Zonage pluvial : déconnexion d'une pluie 20 ans	OK
100 ans	Gestion d'une pluie 100 ans par infiltration et rejet à débit régulé vers l'espace public	Déconnexion d'une pluie 100 ans et des débits régulés provenant des lots privés par infiltration	SDAGE : gestion d'une pluie 30 ans	OK
			SAGE : gestion fondée sur la nature	OK
			Zonage pluvial : pas de préconisation	OK
Extrême	Anticipation d'une pluie supérieure à 100 ans		SDAGE : gestion d'une pluie 100 ans	OK

# UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES QUI ASSURE L'INFILTRATION DES PLUIES JUSQU'À LA CENTENNALE ET L'HYDRATATION DE LA VÉGÉTATION MÊME LORS D'ÉPISODES DE SÉCHERESSE

La gestion des eaux pluviales est différenciée selon leur intensité, et répartie entre lots privés et espaces publics

## Les pluies courantes, jusqu'à la pluie vicennale, sont infiltrées en totalité à la parcelle

Pour gérer les pluies fréquentes de faible intensité, des revêtements semi-perméables et des espaces verts sont aménagés. Ces surfaces permettent d'absorber directement une partie des eaux pluviales. Le reste s'accumule dans des dispositifs de gestion des eaux pluviales, et y est stockée le temps qu'il soit infiltré.

## Les pluies fortes, jusqu'à la pluie centennale, sont infiltrées partiellement à la parcelle, et partiellement sur l'espace public

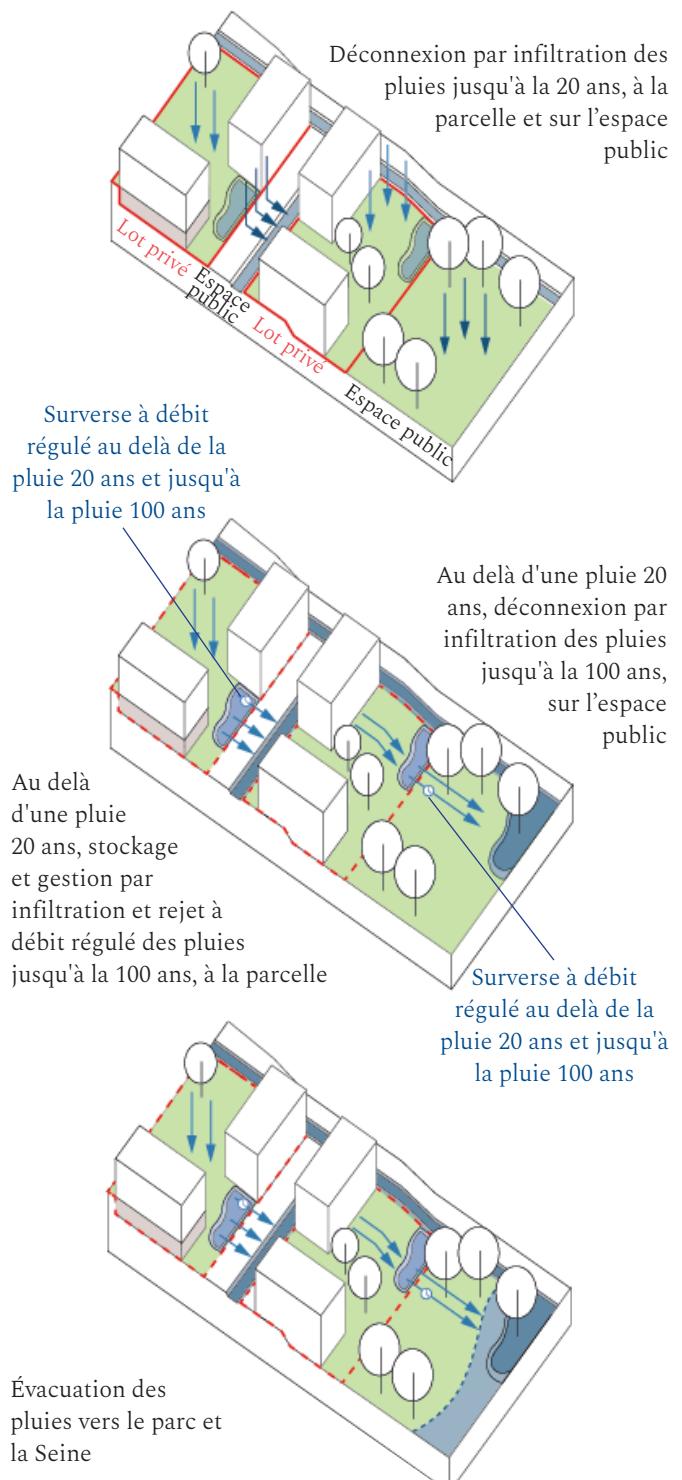
Les pluies fortes, à partir de la vicennale, sont gérées de manière partiellement mutualisée entre les parcelles privées et l'espace public.

- Les parcelles privées stockent, infiltrent, et rejettent à un débit régulé à 1 L/s/ha vers les espaces publics ;
- L'espace public infiltre ses propres eaux pluviales ainsi que celles provenant à débit régulé des lots privés.

## Les pluies extrêmes, au delà de la pluie centennale, sont dirigées à distance des bâtiments et évacuées vers l'aval

Une pluie extrême, comme un orage violent, peut se produire de façon très exceptionnelle. L'objectif de gestion est de s'assurer de l'absence d'inondation des zones sensibles (habitations, commerces, etc.).

Les eaux de pluie ruissent gravitairement vers le parc et le parvis des 26 couleurs, en transitant en surface sur la voirie. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales mis en place assurent ainsi un rôle de tampon afin de ralentir les ruissellements vers la Seine.



## Les dispositifs de gestion des eaux pluviales exploitent des solutions fondées sur la nature.

### La circulation et la gestion des eaux se fait à ciel ouvert et de manière gravitaire

Le projet intègre une gestion alternative et durable des eaux pluviales, privilégiant des solutions fondées sur la nature plutôt que des réseaux enterrés traditionnels. Cette approche repose sur des dispositifs variés tels que des noues paysagères, des tranchées d'infiltration avec des matériaux et des revêtements drainants adaptés à la géologie locale. Ces aménagements s'accompagnent de modalités d'entretien facilitées et planifiées pour garantir leur efficacité à long terme.

Les dispositifs d'infiltration, majoritairement à ciel ouvert et végétalisés, récupèrent et stockent temporairement les eaux pluviales avant leur infiltration dans le sol :

- Les jardins de pluie sont légèrement décaissés de 15 cm à 40 cm ;
- Les tranchées drainantes en grave enterrées prennent place sous la pelouse de la rue Pasteur.

Les espaces paysagers conçus pour la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert via des sols modulés et des revêtements adaptés, constituent également des espaces accessibles et attractifs pour les habitants, combinant utilité environnementale et qualité de vie.

### Les volumes d'eau pluviale à stocker sont accueillis dans les espaces verts décaissés et peu profonds

Les tableaux en annexe précisent les volumes abattus, et les volumes ruisselants à stocker, pour chaque bassin versant et pour une pluie courante (10 mm /6h), une pluie vicennale (58mm /24h), et une pluie centennale (78 mm /24h).

### La méthodologie du pré-dimensionnement des dispositifs de stockage et d'infiltration des eaux pluviales anticipe les études

Les ouvrages sont dimensionnés pour gérer une pluie de retour 100 ans. Les volumes générés sont calculés à l'aide de la méthode des pluies :

$$V(t) = 10 \times C \times S \times a \times t^{(1-b)} - Q \times t$$

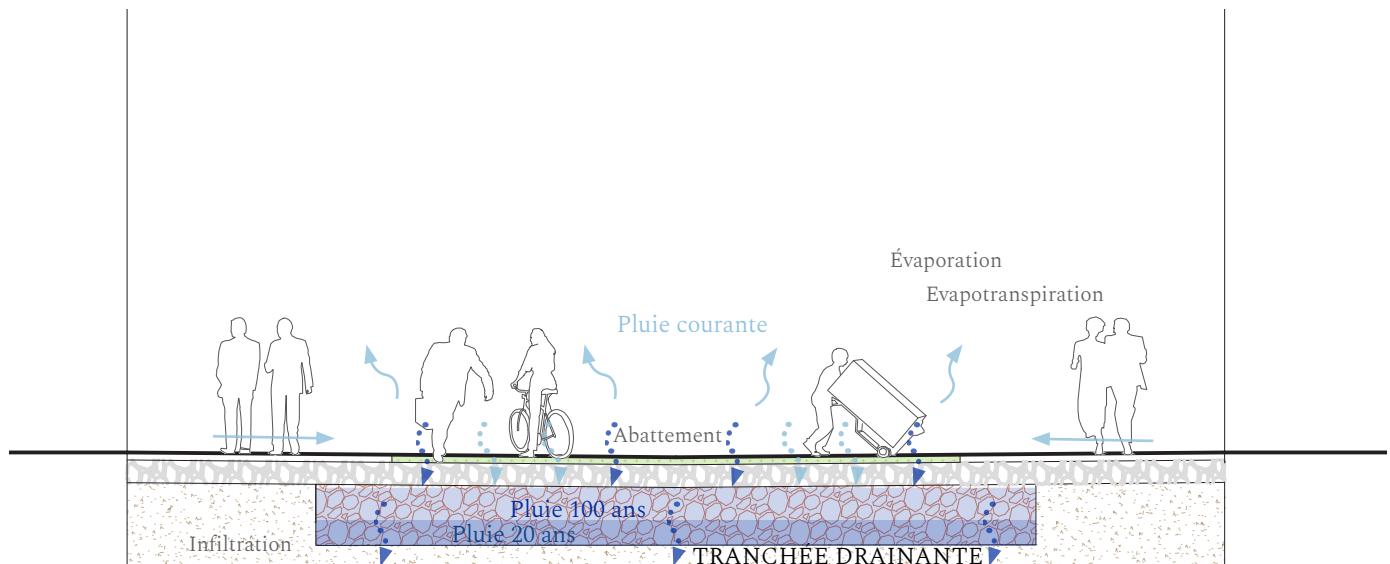
Avec :

- $V(t)$  : le volume à stocker à l'instant  $t$  (en min)
- $C$  : le coefficient de ruissellement
- $S$  : la surface de l'impluvium en ha
- $a$  et  $b$  les coefficients de Montana
- $Q$  : le débit de fuite en  $m^3/min$

Le volume à stocker correspond au maximum de  $V(t)$ . La pluie de référence est calculée à partir des coefficients de Montana de la station de Melun, conformément aux dispositions du zonage pluvial. Une marge de sécurité de 0.5 a été attribuée au débit d'infiltration pour chaque bassin versant.

Le débit d'infiltration est pris par hypothèse à  $5 \times 10^{-6} m/s$ . Des tests de perméabilité confirmeront cette valeur.

Un revêtement terre-pierre permet l'enherbement et l'infiltration dans la tranchée drainante



Les zones de végétation permettent l'infiltration directe des pluies courantes

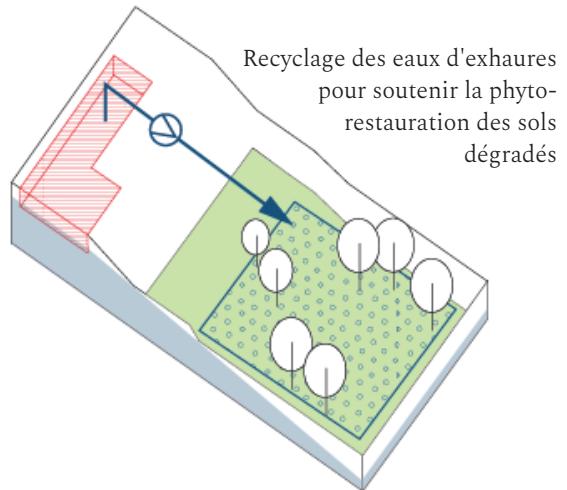


**La réutilisation des eaux grises soutient la végétation du quartier, au bénéfice du cadre de vie et du confort climatique.**

**La réutilisation des eaux d'exhaures lors  
chantier permet de soutenir la nouvelle  
végétalisation de l'est de la friche Pasteur**

Lors du chantier, la réalisation de sous-sols va nécessiter des rabattements de nappe. Les eaux d'exhaures pompées sont réutilisées pour hydrater l'est de la friche Pasteur. Cette zone aujourd'hui majoritairement imperméable et minérale sera végétalisée pour y créer un parc et des coeurs d'îlots verts.

L'apport d'eau pendant la durée des chantiers contribuera à la renaturation du site et à la restauration des sols.



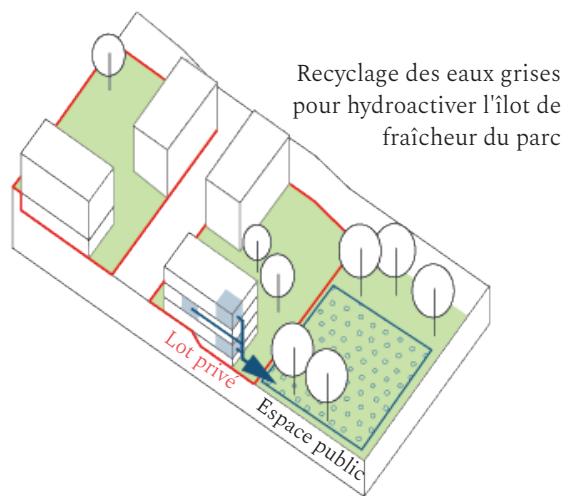
**La réutilisation des eaux grises domestiques  
en phase d'exploitation permet d'hydrater  
la végétation même lors d'épisodes de  
sécheresse, au bénéfice du confort  
thermique**

En phase d'exploitation, les îlots riverains (Pasteur 6 et École 9) du parc réutiliseront leurs eaux grises. Ces eaux grises, issues des usages domestiques (à l'exclusion des eaux noires), constituent une ressource présente tout au long de l'année, y compris lorsque la disponibilité des autres eaux diminue.

A l'aide d'un réseau dédié, ces eaux hydratent le parc, via des drains souterrains. La végétation est ainsi soutenue par un débit régulier, toujours disponible, ce qui active le potentiel d'évapotranspiration des végétaux, au bénéfice du confort climatique du quartier.

Les 2 îlots riverains accueilleront environ 60 logements. En considérant qu'un logement moyen produit 100m<sup>3</sup> d'eaux grise par an (entre 10 et 20 m<sup>3</sup> d'eaux noires ne sont pas réutilisables), un gisement d'environ 15m<sup>3</sup> en moyenne est disponible chaque jour.

En période estivale, l'arrosage d'un espace vert consomme 4L/m<sup>2</sup>. L'eau grise des lots privés Pasteur 6 et École 9 suffit donc à hydrater une surface de près de 4 000 m<sup>2</sup>.



# LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LE RECYCLAGE DES EAUX GRISES CONTRIBUENT À LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DU QUARTIER DES BORDS DE SEINE

Le réseau de noues plantées permet l'acheminement et le stockage des pluies fortes ainsi que l'infiltration directe de la pluie courante



REQUALIFICATION DU MAIL, VAURÉAL  
LAND'ACT SCHEMA, 2014

L'installation d'une tranchée drainante sous les voiries principales stocke les eaux pluviales



TRANCHÉES DRAINANTES, STOCKHOLM

Les eaux de pluies courantes peuvent être stockées et infiltrées sur les parcelles privées grâce à des jardins de pluie



CONCEPTION D'UN QUARTIER RÉSIDENTIEL DURABLE, HEILOO  
PETER DE RUYTER, 1996

Les cheminements et pistes cyclables sont rendus accessibles grâce à des revêtements de sols stabilisés et infiltrants



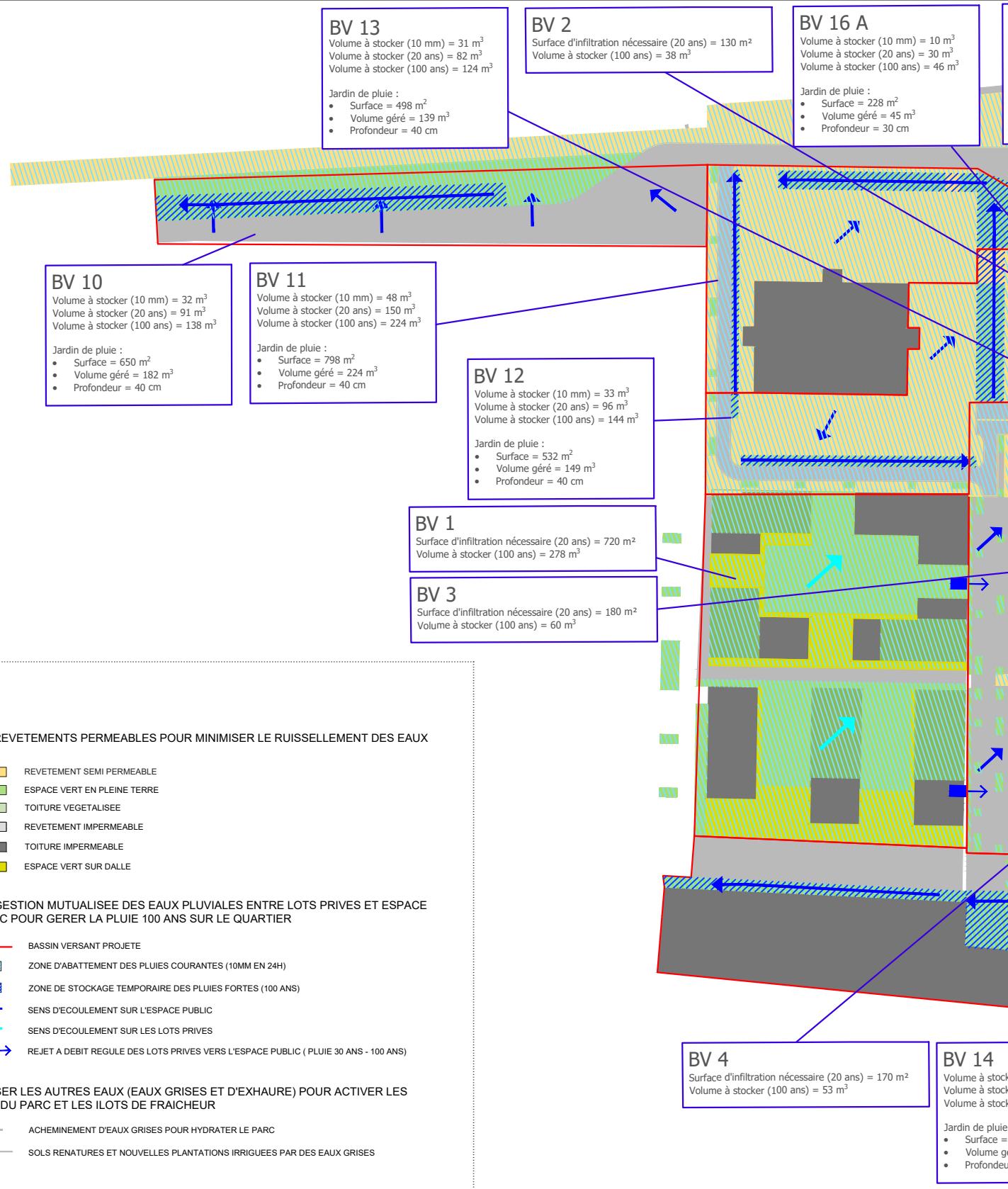
AMÉNAGEMENT DE LA PLACE DU GÉNÉRAL DE GAULLE STEENWERCK  
PAYSAGES, 2012

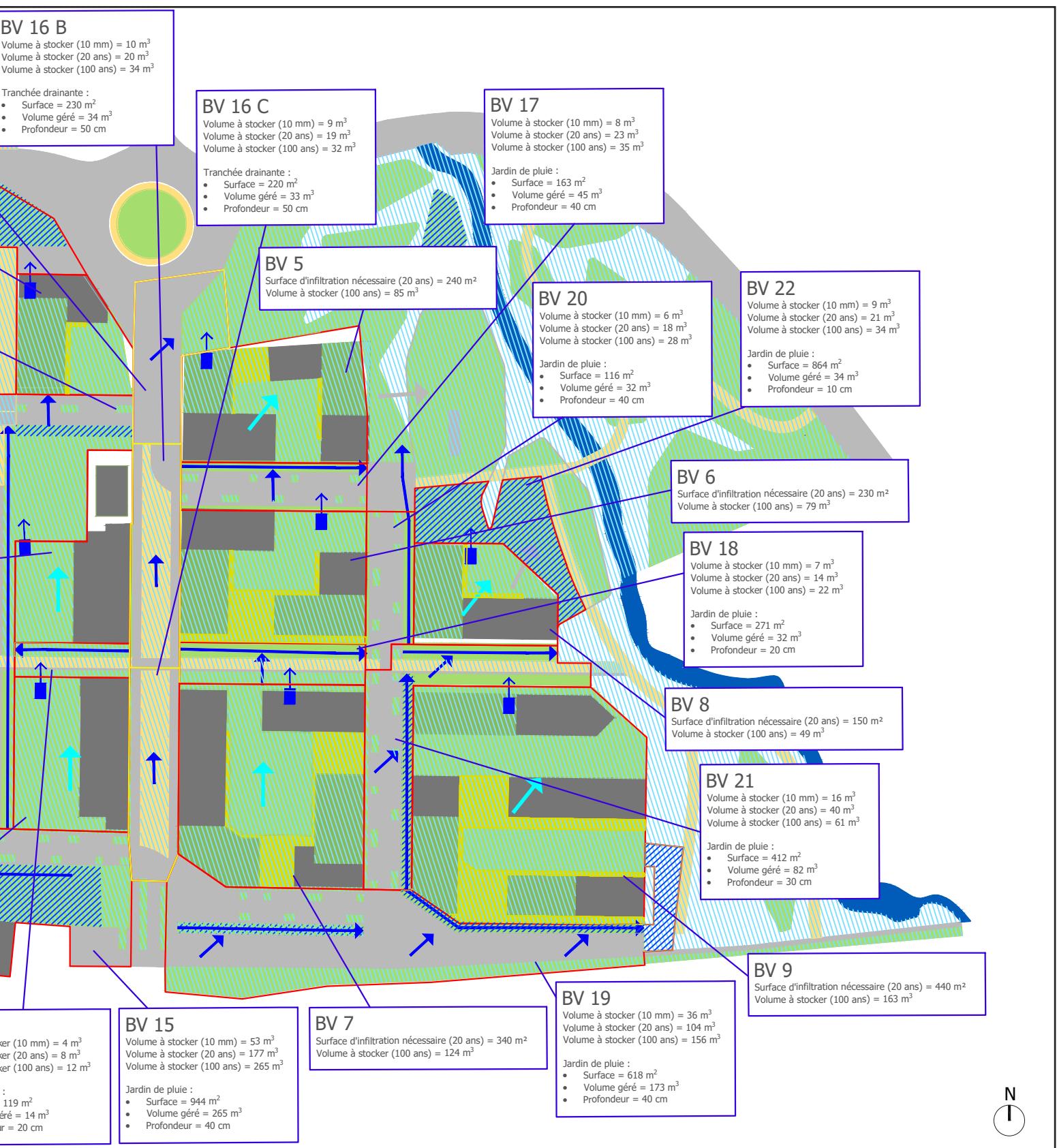
Le revêtement terre pierre enherbé permet l'infiltration des eaux et assure la stabilité de la voirie ou des zones de stationnement



PARKING ENHERBÉ STABILISÉ MONTAGE PARC DE LA VALLÉE-AUX-LOUPS  
CHÂTENAY-MALABRY

# UN SCHÉMA DE GESTION DES EAUX AU SERVICE DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE





DOCUMENT	AUTEUR	PHASE	FORMAT	DATE	ECHELLE	INDICE
SCHEMA DE GESTION	UW	PLAN GUIDE	A3	02/04/2025	1/1 500 (A3)	A

LE  
STUDIO SANNA  
BALDÉ

2 rue des Couronnes - 75020 Paris  
*contact@lestudiosb.com*