

Commune de Boigny sur Bionne  
Commune de Vennecy  
Lotissement COSMETICPARK®

**COSMETIC PARK®**  
**DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**  
LOT B3 (subdivision du lot B)

**EXTENSION D'UN BATIMENT**  
**Notice Espaces Verts**

DEMANDEUR

**AREFIM**  
Foncière en Immobilier d'Entreprise

28, Rue Buirette  
51100 Reims  
Tel. +33 (0)9 53 02 07 36

DEVELOPPEUR

**ACCIL**  
Conseil Immobilier Logistique

6 rue Victor hugo  
80190 Nesle  
www.accil-sas.fr

ARCHITECTE

**A<sup>GL</sup>  
26**

165 bis Rue de Vaugrard  
75015 PARIS  
Tel. +33 (0)9 70 75 52 80  
www.A26-ARCHITECTES.COM

BUREAU ETUDE ICPE

**B<sup>SDE</sup>  
27**

165 bis Rue de Vaugrard  
75015 PARIS  
Tel. +33 (0)9 70 75 52 80  
www.A26-ARCHITECTES.COM

ARCHITECTE PAYSAGISTE

**B<sup>SDE</sup>  
27**

165 bis Rue de Vaugrard  
75015 PARIS  
Tel. +33 (0)9 70 75 52 80  
www.A26-ARCHITECTES.COM

BUREAU ETUDE FLUIDES

**B<sup>BIGS</sup>  
27**

165 bis Rue de Vaugrard  
75015 PARIS  
Tel. +33 (0)9 70 75 52 80  
www.A26-ARCHITECTES.COM

AFFAIRE 1531-11

ECH. : -  
-

**PC2A**

PHASE PC

DATE : 2022-09-29

DESSIN PAR : CT

VERIFIE PAR : TG

INDICE 0

---

## NOTICE PAYSAGERE

---

# COSMETIC PARK

Lot B3 – DIOR II  
Boigny sur Bionne / Vennecey



Maître d'ouvrage

**AREFIM**  
Foncière en Immobilier d'Entreprise

Architecte

**A**  
**26**<sup>GL</sup>

Conceptrice paysagiste

**B**  
**27**

Autre intervenant

**ACCIL**  
Conseil Immobilier Logistique

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>CONTEXTE</b> .....	<b>4</b>
2.1	Situation du projet .....	4
2.2	Situation réglementaire .....	4
2.2.1	Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	4
2.2.2	PLU .....	5
<b>3</b>	<b>PROGRAMME</b> .....	<b>6</b>
3.1	Etat initial .....	7
3.2	Parti d'aménagement.....	8
3.3	Références de conception .....	8
<b>4</b>	<b>LA PALETTE VEGETALE</b> .....	<b>9</b>
4.1	La strate arborée .....	9
4.2	La strate arbustive .....	9
4.3	La strate herbacée.....	10
4.4	Les engazonnement et les prairies .....	12
<b>5</b>	<b>QUANTITATIF</b> .....	<b>12</b>
5.1	Global .....	12
5.2	Quantitatif pollinisateur .....	13
<b>6</b>	<b>CONFORMITE REGLEMENTAIRE</b> .....	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>MESURES D'ENTRETIENS</b> .....	<b>14</b>
7.1	Strate arborée.....	14
7.2	Strate arbustive.....	14
7.3	Strate herbacée .....	14
7.3.1	Massifs .....	14
7.3.2	Engazonnement et prairie .....	15

*SUIVI DES REVISIONS*

DATE	LIBELLE	INDICE
09/2022	Original	0

# 1 INTRODUCTION

Il s'agit d'un projet d'extension de la plateforme logistique construite en 2019 sur le lot B1 afin de permettre à DIOR de pouvoir continuer son développement.  
Le projet d'extension est situé sur le Lot B3.

# 2 CONTEXTE

## 2.1 SITUATION DU PROJET



La parcelle se trouve à cheval sur le territoire communal de Boigny sur Bionne et de Venneçy.

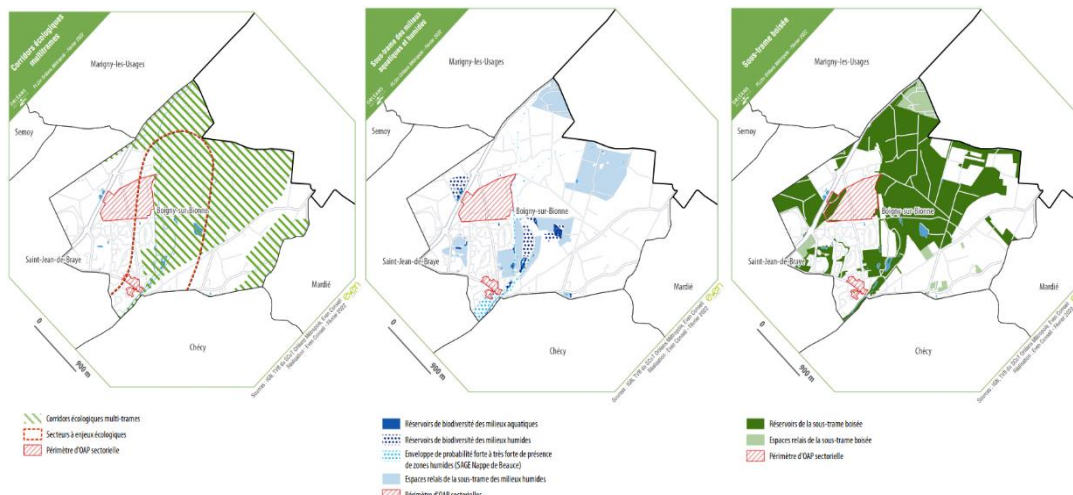
Ces deux communes sont dans le bassin de vie d'Orléans, au sein du département du Loiret et de la région Centre-Val de Loire.

Le projet se trouve au sein du cosmetic park. Il s'agit d'un parc thématique tourné vers l'industrie cosmétique, avec une grande volonté de réaliser un parc qualitatif offrant un ensemble de services tels que crèche, restaurant, hôtel, terrains sportifs, trame viaire de liaison douce, ...

## 2.2 SITUATION REGLEMENTAIRE

### 2.2.1 *Projet d'Aménagement et de Développement Durable*

Le site fait partie des sites où il est préconisé des orientations pour préserver les milieux ouverts et boisés ainsi que des orientations pour les milieux aquatiques et humides.



Ainsi, il est porté à l'attention de l'aménageur d'intégrer au sein du projet :

- Le maintien des réservoirs de biodiversité dans leur emprise actuelle
- La réalisation aux interfaces avec le bâti d'aménagements extérieurs en tampon
- Le maintien de la fonctionnalité écologique existant sur le site
- Le maintien de la fonctionnalité écologique et hydraulique sur le site par rapport à l'existant

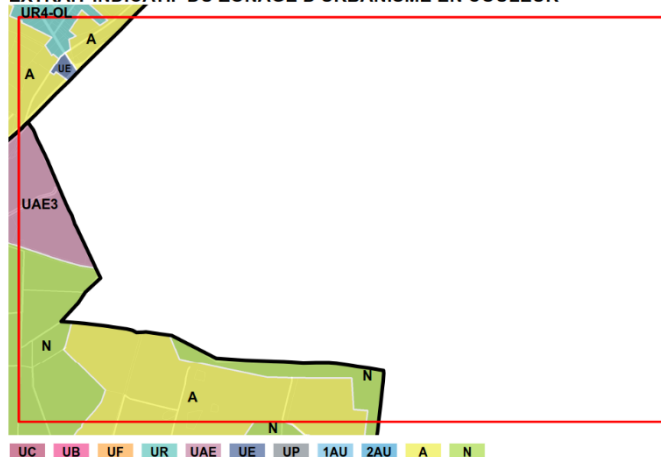
## 2.2.2 PLU

Au niveau du PLU, le site est sur deux communes et donc 2 PLU.

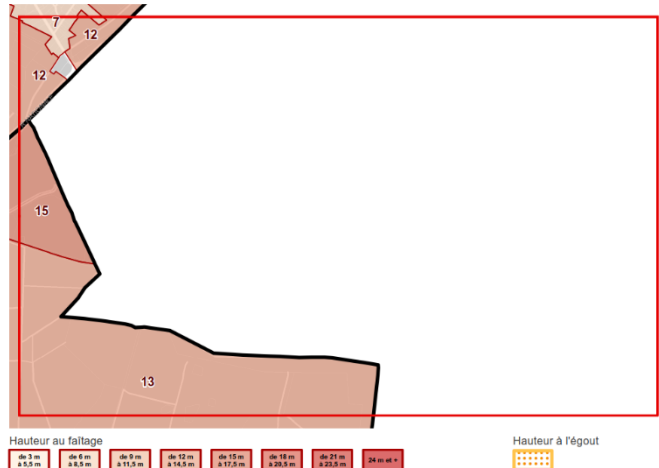
### 2.2.2.1 Le PLU de BOIGNY SUR BIONNE

Le site est classé dans le zonage UAE3, il s'agit de la Zone Urbaine d'Activités Economique 3 : secteurs d'activités industrielles.

EXTRAIT INDICATIF DU ZONAGE D'URBANISME EN COULEUR



EXTRAIT INDICATIF DU PLAN DES HAUTEURS

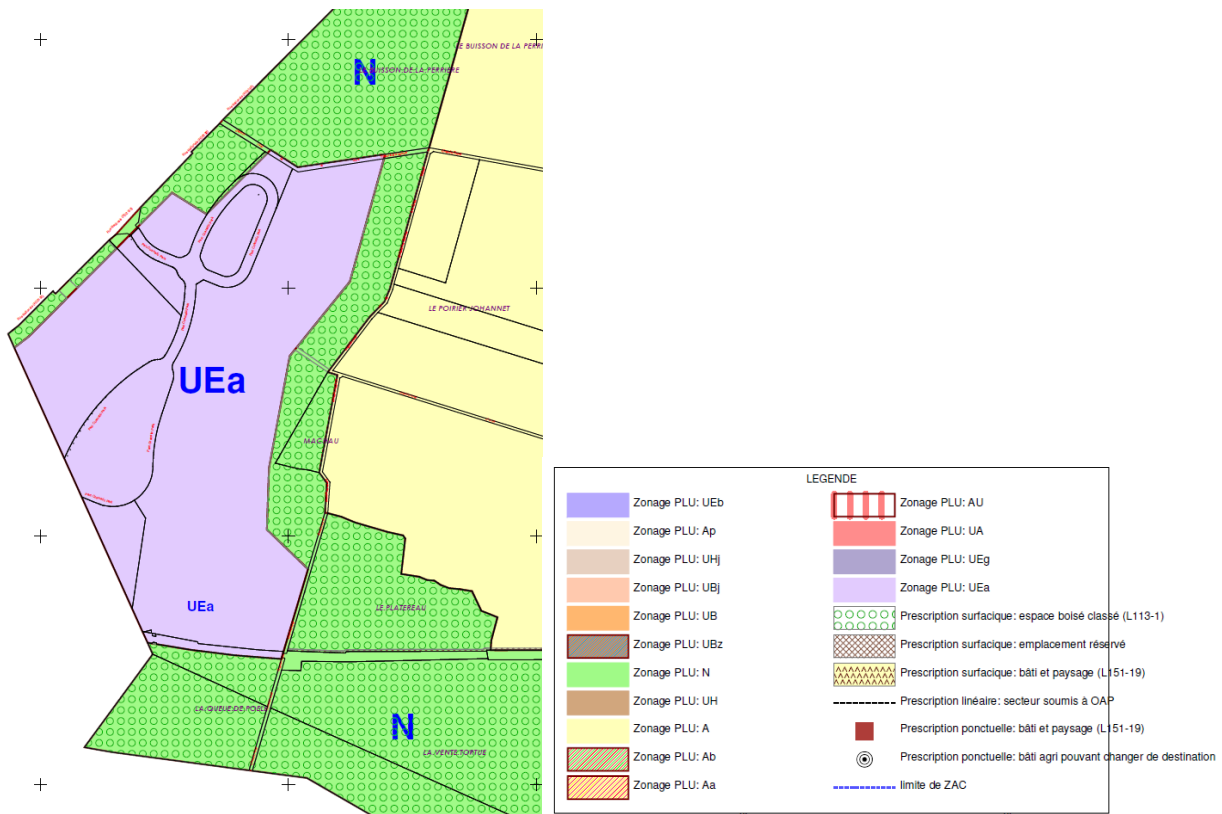


- Prescriptions générales
  - En cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de 2 essences locales au minimum
  - Les arbres d'alignements doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, plantées dans la logique paysagère de l'alignement préexistant
  - Des arbres de haute et moyenne tige seront plantés à proximité des constructions en prenant en compte leur capacité de développement pour créer un ombrage naturel
  - Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places
- Prescriptions particulières à la zone
  - Il n'est pas demandé d'emprise de pleine terre ni de coefficient de biotope

- Il n'y a pas de prescriptions complémentaires aux prescriptions générales.

### 2.2.2.2 Le PLU de VENNECY

Pour la partie de la parcelle sur la commune de Vennechy est classée dans les zones à urbaniser UEa



- Prescriptions particulières à la zone :

- Les dépôts et stockage doivent être masqués par un écran construit ou végétal ;

## 3 PROGRAMME

Il s'agit d'une extension de la plateforme logistique DIOR existante sur le site.

Cette extension comporte la création de :

- 7 cellules construites dans le prolongement des 2 cellules existantes (projet DIOR 1), soit un total de 9 cellules
- 1 ensemble de bureaux à RDC au milieu du bâtiment d'activités regroupant les fonctions administratives de bureaux et les locaux sociaux, vestiaires, sanitaires, réfectoire et salle de pause
- 1 ensemble de locaux technique répartie sur la façade arrière en fonction des besoins des cellules
- Un ensemble de stationnement de 125 places VL (dont 105pl existantes au sein de DIOR I)

- Un ensemble de 7 places de stationnements pour PL à proximité du poste de garde (dont 5 existantes et 2 créés dans le cadre du projet d'extension).

### 3.1 ETAT INITIAL

La zone concernée par le projet d'extension, ne comporte pas de végétation particulière en dehors de l'écrin boisé qui l'entoure sur sa limite est et sud.

Cet ourlet boisé est conservé au sein du projet.



D'après les documents de recollement fourni par l'entreprise qui a réalisé les travaux d'aménagements paysagers il y a des plantations réalisées sur la zone d'extension.



L'ensemble de ces plantations ont été intégrées afin de conserver celles qui le peuvent et compenser celles qui ne peuvent être maintenues.



### 3.2 PARTI D'AMENAGEMENT

Le parti d'aménagement du projet d'extension est de s'inscrire dans le vocabulaire développé au sein du cosmetic park :

- Créer et offrir un cadre paysager fort et qualitatif
- Créer des espaces engazonnés libre d'accès pour permettre aux usagers du site de pouvoir profiter de cet espace de nature
- S'insérer dans le cadre boisé existant







Pour se faire, le traitement du projet utilise un vocabulaire

- Urbain de parc sur la limite nord avec l'implantation de haies libres, des alignements d'arbres de hautes tiges et des massifs de vivaces et graminées ;
- Forestier pour le traitement des limites en contact avec les espaces de bois classés avec la création de bosquets

Ainsi, les deux vocabulaires se croisent au sein de la parcelle créant une transition paysagère entre la zone urbanisée et les espaces naturels.

### 3.3 REFERENCES DE CONCEPTION

Voici quelques images de références illustrant les différentes ambiances végétales souhaitées au sein du projet :

<p>Massifs</p> 	<p>Haie libre</p> 	<p>Alignements d'arbres</p> 
<p>Ambiance sous-bois</p> 	<p>Bosquets</p> 	<p>Espace de parc paysager</p> 

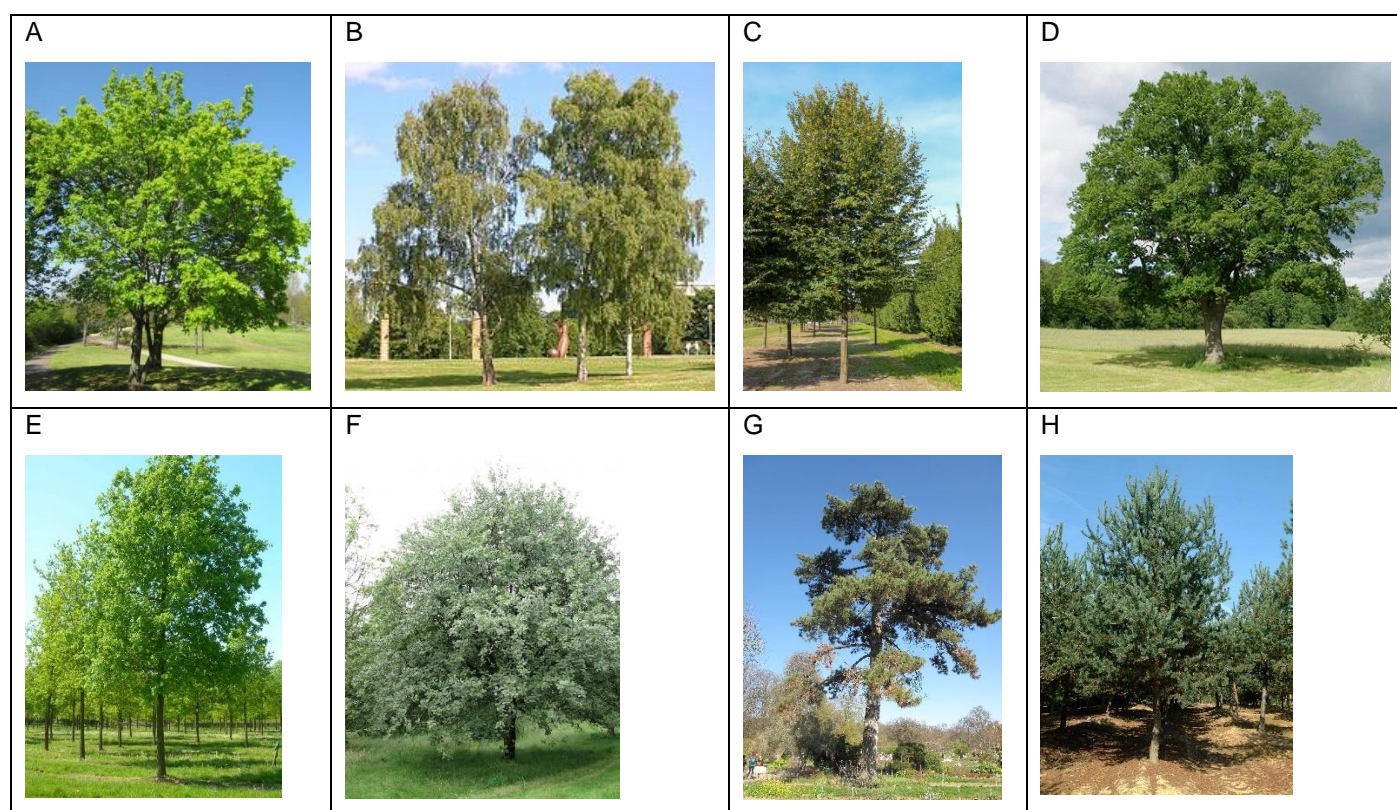
## 4 LA PALETTE VEGETALE

La palette végétale proposée pour le projet est issue du croisement du contexte géographique, des prescriptions réglementaires, de la biodiversité locale et du contexte d'implantation.

### 4.1 LA STRATE ARBOREE

Les essences proposées :

- (A) Acer campestre - Erable champêtre
- (B) Betula pendula - Bouleau commun
- (C) Carpinus betulus - Charme
- (D) Quercus petraea - Chêne sessile
- (E) Quercus robur - Chêne pédonculé
- (F) Sorbus aria - Alisier blanc
- (G) Pinus nigra laricio - Pin de Corse
- (H) Pinus sylvestris - Pin sylvestre

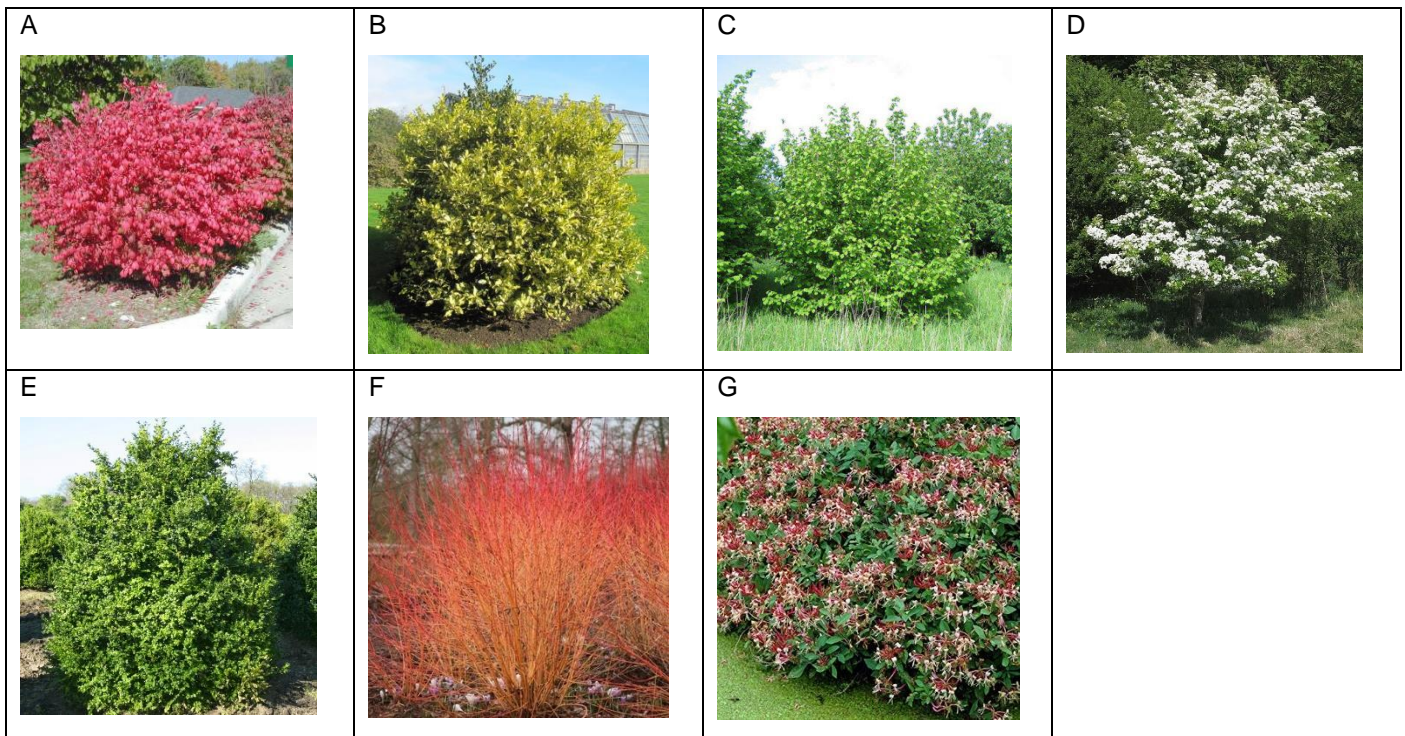


### 4.2 LA STRATE ARBUSTIVE

Les essences proposées :

- (A) Euonymus europaeus - Fusain d'Europe
- (B) Ilex aquifolium - Houx
- (C) Corylus avellana - Noisetier ;

- (D) *Crataegus monogyna* - Aubépine monogyne
- (E) *Ligustrum vulgare* - Troène commun
- (F) *Cornus sanguinea* - Cornouiller sanguin
- (G) *Lonicera periclymenum* – Chèvrefeuille



### 4.3 LA STRATE HERBACEE

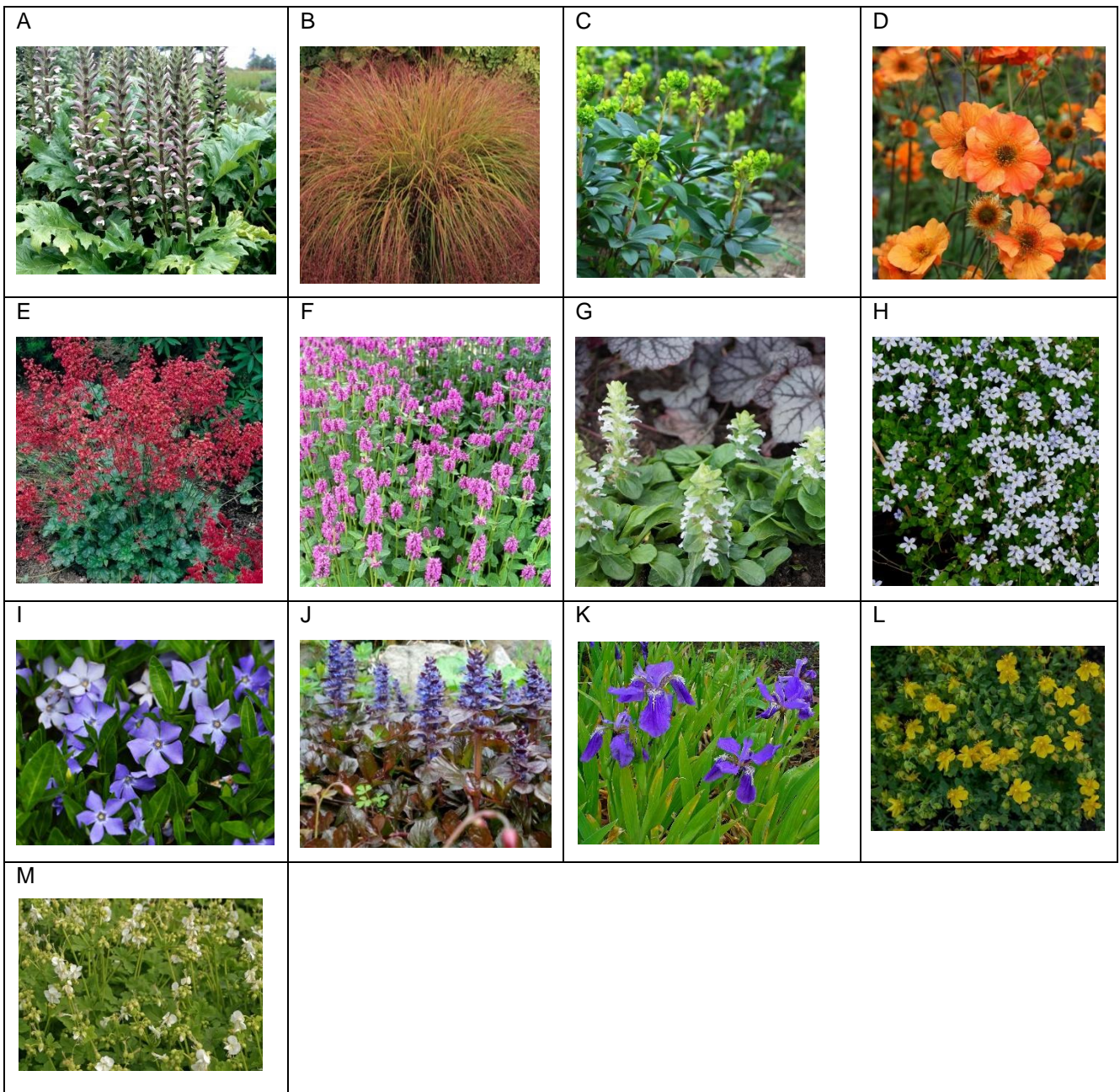
Les massifs sont implantés de façon à accompagner les cheminements piétons et les aires de stationnement afin de créer un cadre paysager qualitatif pour les usagers.

Les essences ont été sélectionnées de façon à limiter l'entretien et à assurer une bonne pérennité de l'ambiance paysagère.

Essences proposées :

- Massif de vivaces et graminées :
  - (A) *Acanthus mollis* - Acanthe à feuille molle
  - (B) *Stipa arundinacea* - Stipe
  - (C) *Euphorbia amygdaloïdes* var. *robbiae* - Euphorbe des bois
  - (D) *Geum* 'Totally Tangerine' - Benoîte
  - (E) *Heuchera sanguinea* 'Ruby Bells' - Heuchère
  - (F) *Stachys grandiflora* – Epiaire
  - (G) *Ajuga reptans* - Bugle rampant
  - (H) *Pratia pedunculata* – Pratia

- (I) Vinca major - Pervenche
- Massif de couvre-sol :
  - (J) Ajuga reptans 'Atropurpurea' - Bugle rampant
  - (K) Iris tectorum – Iris des toits
  - (L) Hypericum cerastioides - Millepertuis
  - (M) Geranium macrorrhizum 'White Ness' – Géranium vivace Bec de Grue



## 4.4 LES ENGAZONNEMENT ET LES PRAIRIES

Les espaces enherbés le sont de deux natures.

Les espaces à proximité des lieux de vies et de travail sont engazonnés pour des raisons de praticité et de bonne lisibilité des espaces du site.

En revanche les espaces en bordure des espaces naturels sont en prairies rustiques afin de créer une lisière aux bois existants et de ne pas amener des pratiques d'entretien contre productives pour leur bon développement et leur bon maintien.

## 5 QUANTITATIF DES PLANTATIONS PROJETEES

### 5.1 GLOBAL

<i>Nom latin</i>	Nom commun	Quantité	Unité
<b>Strate arborée</b>			
Acer campestre	Erable champêtre	33	U
Betula pendula	Bouleau	19	U
Carpinus betulus	Charme commun	26	U
Quercus petraea	Chêne sessile	5	U
Quercus robur	Chêne pédonculé	4	U
Sorbus aria	Alisier blanc	25	U
Pinus nigra laricio	Pin de Corse	6	U
Pinus sylvestris	Pin sylvestre	5	U
<b>TOTAL</b>		<b>123</b>	<b>U</b>
<b>Strate arbustive</b>			
Corylus avellana	Noisetier	148	U
Ligustrum vulgare	Troène commun	149	U
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	148	U
Crataegus monogyna	Aubépine	149	U
Lonicera peryclymenum	Chèvrefeuille des bois	149	U
Ilex aquifolium	Houx	149	U
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	149	U
<b>TOTAL</b>		<b>1 041</b>	<b>U</b>
<b>Strate herbacée</b>			
Ajuga reptans	Bugle rampant	99	U
Stipa arundinacea	Stipe	99	U
Euphorbia amygdaloïdes var. robbiae	Euphorbe des bois	99	U
Geum 'Totally Tangerine'	Benoîte	99	U
Heuchera sanguinea 'Ruby Bells'	Heuchère	99	U

Stachys grandiflora	Epiaire	99	U
Pratia pedunculata	Pratia	99	U
Acanthus mollis	Acanthe	99	U
Vinca major	Pervenche	100	U
Ajuga reptans 'Atropurpurea'	Bugle rampant	739	U
Iris tectorum	Iris des toits	739	U
Hypericum cerastioides	Millepertuis	738	U
Geranium macrorrhizum 'White Ness'	Geranium vivace Bec de Grue	738	U
<b>TOTAL</b>		<b>3 846</b>	<b>U</b>
<b>Enherbement</b>			
Engazonnement		35 788	M <sup>2</sup>
Prairie rustique		18 711	M <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>54 499</b>	<b>M<sup>2</sup></b>

## 5.2 QUANTITATIF POLLINISATEUR

Dans l'objectif de s'inscrire dans une démarche en faveur de la biodiversité faunistique, une grande place a été donnée aux essences nectarifères et pollinifères.

<i>Nom latin</i>	Nom commun	Quantité	Unité
<b>Strate arborée</b>			
Acer campestre	Erable champêtre	33	U
Sorbus aria	Alisier blanc	25	U
Betula pendula	Bouleau	19	U
<b>TOTAL</b>		<b>77</b>	<b>U</b>
Soit 62% des plantations arborées			
<b>Strate arbustive</b>			
Ligustrum vulgare	Troène commun	149	U
Crataegus monogyna	Aubépine	149	U
Corylus avellana	Noisetier	148	U
Lonicera peryclymenum	Chèvrefeuille des bois	149	U
Ilex aquifolium	Houx	149	U
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	149	U
<b>TOTAL</b>		<b>893</b>	<b>U</b>
Soit 85% des plantations arbustives			
<b>Strate herbacée</b>			
Ajuga reptans	Bugle rampant	99	U
Ajuga reptans 'Atropurpurea'	Bugle rampant	739	U
Geum 'Totally Tangerine'	Benoîte	99	U
Geranium macrorrhizum 'White Ness'	Geranium vivace Bec de Grue	738	U
Vinca major	Pervenche	100	U

Heuchera sanguinea 'Ruby Bells'	Heuchère	99	U
Hypericum cerastioides	Millepertuis	738	U
Acanthus mollis	Acanthe	99	U
Euphorbia amygdaloïdes var. robbiae	Euphorbe des bois	99	U
<b>TOTAL</b>		<b>2 810</b>	<b>U</b>
Soit 73% des plantations herbacées			

## 6 CONFORMITE REGLEMENTAIRE

Exigence réglementaire	Quantitatif réglementaire	Projet
Arbres conservés	Autant que possible	67 u
Arbres supprimés et remplacés	Le moins possible	22 u

## 7 MESURES D'ENTRETIENS

Les aménagements paysagers ont été conçus pour que les actions d'entretiens soient minimisées tout en permettant le bon développement de la biodiversité floristique et faunistique.

### 7.1 STRATE ARBOREE

L'ensemble des arbres sont implantés en fonction de leur développement afin de leur offrir l'espace de développement nécessaire et ainsi limiter le nombre de tailles.

Il s'agira d'un suivi léger se limitant à des interventions sanitaires et potentiellement de mise en sécurité pour l'ensemble des arbres implantés sous forme de bosquet.

Quant aux arbres d'alignement à proximité de voie et d'usages, il s'agira d'un suivi de formation dans un premier temps afin de ne pas créer de gênes pour les usages et usagers.

Puis dans un second temps, il s'agira d'un suivi léger se limitant à des interventions sanitaires et potentiellement de mise en sécurité.

### 7.2 STRATE ARBUSTIVE

Concernant la haie arbustive, elle ne devra pas faire l'objet de tailles sévères. Les végétaux ont été implanté de façon à leur permettre un développement sans nuire au bon fonctionnement du site.

### 7.3 STRATE HERBACEE

#### 7.3.1 Massifs

Les massifs sont composés de plantes couvre-sols de type vivaces et graminées. Ils sont implantés de façon à apporter un couvert végétal et un cadre esthétique mais aussi de faciliter l'entretien des espaces les plus contraints à savoir espace étroit difficile à entretenir, espace très ombragé...

Le choix des vivaces et graminées permettent d'assurer un couvert végétale durable avec des actions d'entretien limiter, à savoir, la suppression des hampes florales et le rabattage de graminées avant le redémarrage de printemps.

### **7.3.2 Engazonnement et prairie**

---

Les surfaces engazonnées nécessiteront un entretien plus ou moins régulier de tonte en fonction des besoins. Il s'agit des espaces en contact direct avec les lieux de vies et des fréquentations régulières.

Les surfaces de prairies rustiques, ne nécessiteront qu'une fauche annuelle afin de créer une lisière, un ourlet protection de la biodiversité des espaces naturels limitrophes.