IND.	DATE	DESCRIPTION
P01	25/02/2026	PERMIS DE CONSTRUIRE

ARCHITECTE

Breitman & Associés

7 Rue Séguier
750006, Paris
Paris. France

BREITMAN & ASSOCIES
Sarl d'Architecture
7 rue Séguier 75006
www.breitman-breitman.com

Spécialiste DC MEP Designer

Black & White Engineering

Business Avenue Tower
Salam St, PO Box 128981
Abu Dhabi, U.A.E
Tel: +971 2 565 1398

Ingenieur Structure

Nortec

463, rue Jules Guesde
59 650 Villeneuve d'ascq 750002
France
Tel: +333 20 45 81 29

Project & Cost Management

Arcadis

200-216 rue Raymond Losserand
75014 Paris
Paris, France
Tel: +33 7 63 47 85 72

Maître d'ouvrage

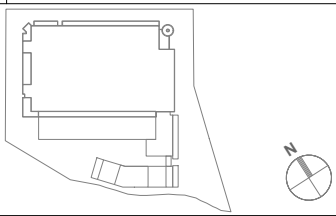
Plessis DC

22 Avenue Galilée
Plessis-Robinson 92350

SAS PLESSIS DC
121, avenue de Malakoff 75116 PARIS
SAS au capital social de 7500 Euros
904 353 808 R.C.S. Paris
Tél : 01.47.03.48.63 – Fax : 01.40.20.06.84

NUMÉRO PROJET	NOM ET ADRESSE DU PROJET
P10530	DC Plessis 22 Avenue Galilée 92350 Le Plessis-Robinson

PLAN DE REPÉRAGE



TITRE

Notice Paysagère

NUMÉRO DE PLAN

PC 4-02

CODE STATUS	PHASE	INDICE
S4	PC	P01

ÉCHELLE	FORMAT	DATE
SE	A4	25/02/2026

NOTICE PAYSAGERE

Le projet paysager de l'ensemble de l'équipement porte principalement sur les zones de recul imposées par la nature même de l'activité de l'équipement pour les questions de sécurité, d'achalandage et de risques d'incendie.

1. LES SOLS DE CIRCULATION

La construction est donc située au centre de la parcelle. Elle est entourée par une voie de circulation qui entoure le bâtiment. Les revêtements permettent de bien distinguer les différents espaces. La voie périmétrique est traitée majoritairement en surface par un enrobé noir drainant. Elle est conçue comme une voie « Pompiers » et une aire de livraisons pouvant accueillir des camions de grand tonnage. A l'avant de la construction s'ouvrant sur l'avenue de Galilée, il est aménagé une sorte de Parvis permettant d'accéder à l'immeuble de bureaux et de découvrir une vue d'ensemble de l'équipement. Il est couvert de pavés en granit sur toute la zone d'accès piétonnier, posés en queue de paon.



Figure 1: Enrobé drainant noir et pavés granit 10x10 pour les espaces carrossables et piétonniers.

2. LES PLANTES GRIMPANTES

Une colonnade monumentale marque la partie active du bâtiment que sont les bureaux avec des baies de fenêtres. Elle passe à gauche devant le transformateur. Sous la galerie, dans cette dernière partie, des treillages occupent l'entre-colonnes équipés de plantes grimpantes fleuries type Glycine ou chèvrefeuille, le lierre ou la vigne vierge peuvent également y être plantées. Un grand porche signale l'accès à la voie technique autour du bâtiment.



Figure 2: Types de plantes grimpantes fleuries ou non sur treillage (Lierre, glycines, chèvrefeuille, vigne vierge)

3. LES ARBUSTES ET MASSIFS COUVRE-SOLS

Le long des limites de propriété, des massifs arbustifs seront plantés pour assurer une densité verte et fleurie. Ce sont des couvre-sols résistants type Phlox mousse, Lolium perenne, Lotus corniculatus, Achillea millefolium, Salvia pratensis, thym rampant et haie champêtre. Ces massifs complétés d'arbres buissonnants comme le Cornouiller mâle, le Prunellier ou le pommier sauvage, rendent partiellement plus compliqué les tentatives d'incursion dans le site.



Figure 3: Phlox mousse



Figure 4: Couvre-sols à croissance rapide

4. LA CLOTURE

Cette disposition de haies arbustives est confortée par l'installation d'un barreaudage en acier muni de pointe de flèche doré d'une hauteur de 2m70. Le tout posé sur un mur bahut de 50 cm de haut.
En effet, le programme accueillant des serveurs, équipements réseaux et infrastructures électriques assurant la continuité des services numériques essentiels pour des acteurs publics et privés. Il relève donc de la catégorie des sites sensibles nécessitant des mesures de protection physique renforcées. C'est pourquoi la clôture atteindra 3,20m de haut, ce qui constitue un élément standard minimum pour atteindre le niveau de protection requis.



Figure 5: Sur le terrain, cette clôture atteindra 3.20m du sol aux pointes

5. LES ZONES ENGAZONNEES

Les arbustes sont précédés par des zones engazonnées. Le choix d'un gazon C4 assure d'être les plus résistants à la sècheresse et ne nécessite pas d'arrosage comme le Kikuyu ou le Zoysia tenuifolia qui ne nécessite presque pas de tonte.

6. LES ARBRES DE HAUTE TIGE

Les arbres de haute tige sont nombreux sur le site. 43 seront abattus dans la parcelle concernée, étant précisé que 6 d'entre eux sont morts ou sans avenir selon leur état phytosanitaire. Les arbres abattus sont repérés par les cercles rouge sur le plan paysager.

24 sujets seront conservés sur place et 33 seront plantés. Les arbres à racines dites fasciculées, bien ramifiées et restant à proximité du tronc sont à privilégier. L'érable rouge ou le prunier seront donc proposés. Les nouveaux arbres plantés respecteront bien par ailleurs l'article 4.6.3.2 du PLUi en ayant un espace de pleine terre d'un rayon de 2m autour de leurs tronc.
D'autres essences de haut-jet tels que le Tilleul à petites feuilles ou le Peuplier tremble seront également utilisées.



Figure 6: Les érables rouges



Figure 7: Les ifs sont de bons persistants

Certains choix se portent sur le type d'arbre de haute tige fleuris mais aussi des persistants formant un bon écran toute l'année. Les ifs d'Irlande et les ifs communs garantissent un verdissement permanent. Cette alternance d'essences persistantes et caduques assure une vitalité continue de l'environnement de l'équipement.

7. LE RESPECT DE LA PLEINE TERRE

La règlementation pour la préservation de la pleine terre impose un minimum de 15% de la surface du terrain dont le relevé par le géomètre indique 19 970.00m², emplacements réservés déduit. La surface minimale en pleine terre devrait donc être de 2995.5m² et le projet en propose 3214 m², soit 16%.
De plus, l'installation de 1745m² de terrasses végétalisées dont l'épaisseur de substrat est supérieure à 40cm, permet d'ajouter 873m² de surface comptabilisés avec un Coefficient de Biotope par Surface de 0,5.
Ceci porte le total à 4087m², soit plus que les 3976m² d'espaces verts existants.

8. CONFORMITE REGLEMENTAIRE ET COMPATIBILITE AVEC LES OAP

Conformité au chapitre 3 du règlement – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Le projet paysager a été conçu en cohérence avec les dispositions du **chapitre 3 du règlement du PLUi**, relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.
L'implantation du bâtiment au centre de la parcelle permet de dégager des zones de recul paysagères continues, traitées en pleine terre et largement végétalisées, assurant une transition qualitative entre le bâti et ses limites. Ces espaces non bâtis font l'objet d'un traitement paysager homogène, participant à l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager.
La préservation de la pleine terre est un principe structurant du projet : la surface de pleine terre représente environ 3 214 m², soit un taux supérieur au minimum réglementaire exigé de 15 %, garantissant la perméabilité des sols et le bon fonctionnement écologique du site.
Les abords immédiats du bâtiment sont plantés d'arbustes, de couvre-sols et d'arbres de haute tige, permettant de limiter les effets d'îlot de chaleur, de renforcer la présence du végétal en cœur d'îlot ainsi que d'assurer une intégration paysagère pérenne de l'équipement.
Les clôtures, nécessaires pour des raisons de sécurité liées à l'activité du site, sont accompagnées de haies arbustives plantées en pleine terre, limitant leur impact visuel et contribuant à la continuité végétale des limites de propriété.

Compatibilité avec les orientations « Paysages et biodiversité » et « Développement durable » de l'OAP sectorielle NOVEOS

Le projet s'inscrit pleinement dans les orientations de l'OAP sectorielle NOVEOS, notamment en matière de paysages, de biodiversité et de développement durable.
La création de masses végétales continues en limites de parcelle, l'alternance d'essences persistantes et caduques, ainsi que la plantation de nouveaux arbres de haute tige (33 sujets plantés pour 24 conservés) permettent de renforcer les continuités écologiques, de

créer des habitats favorables à la faune, ainsi que d'assurer une présence végétale qualitative tout au long de l'année.
Les toitures végétalisées ainsi que les plantes grimpantes sur treillis bois contribuent également à l'intégration architecturale du bâtiment et à l'enrichissement de la biodiversité ordinaire du site.

Développement durable
Le projet paysager s'inscrit dans une démarche de sobriété et de durabilité, par :

- Le recours à des végétaux peu exigeants en arrosage (gazon de type C4, essences adaptées au changement climatique) ;
- La valorisation de la pleine terre et des sols vivants ;
- L'utilisation de matériaux pérennes et sobres pour les aménagements extérieurs ;

Compatibilité avec les orientations de l'OAP thématique « Environnement »

Le projet est compatible avec les orientations de l'OAP thématique « Environnement », notamment en matière de **trame verte**, de **trame brune** et de **nature en ville**.
La continuité des espaces de pleine terre, le maintien et le renforcement des plantations, ainsi que le choix d'essences diversifiées (arbres, arbustes, couvre-sols, plantes grimpantes) participent :

- Au maintien de la perméabilité écologique du site ;
- A la limitation de l'artificialisation des sols ;
- A l'amélioration du microclimat local ;

Le projet contribue ainsi à l'intégration paysagère de l'équipement dans son environnement urbain tout en répondant aux enjeux de biodiversité, de gestion durable des sols et d'adaptation au changement climatique définis par le PLUi.

9. CONCLUSION

Le projet paysager est conçu dans un esprit de respect des conditions écologiques, en proposant des essences et des matériaux locaux, pérennes et naturels. Le choix des essences d'arbres porte sur celles qui sont peu consommatrices d'eau, demandent peu d'entretien et ne présentant pas de racines invasives. La pleine terre est généreuse, les sols sont majoritairement filtrants. Le site bénéficiera au total de 57 arbres de haute tige et de larges bandes d'arbustes et de couvre-sols, de bordures engazonnées.
La palette végétale est principalement composée d'essences indigènes d'Ile-de-France et adaptées à la biodiversité. La multiplication du choix des essences permet également de limiter la concentration du pollen d'une même espèce.

La sécurité de l'équipement est de ce fait garantie tant par ses accès que par son fonctionnement, dans un écrin de verdure soigné et composé.