

**Plan Local d'Urbanisme**  
**de la commune**  
**le Thillay**

**MODIFICATION**

**Pièce n° 3**

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**  
**ET DE PROGRAMMATION**  
**ZONE I AU**

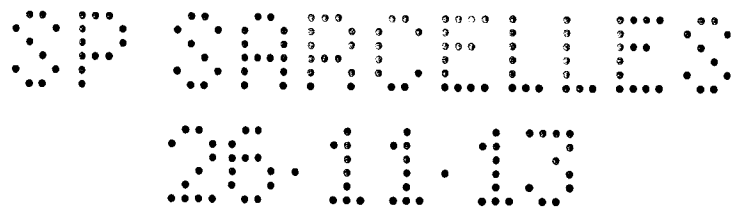
P.L.U. APPROUVÉ LE	: 12 février 2008
MODIFIÉ LE	: 26 mars 2012
REVISÉ SIMPLEMENT LE	: 27 juin 2012
MODIFIÉ LE	: 20 novembre 2013

Vu pour être annexé  
à la délibération en  
date du 20/11/2013



*Maire*  
*DELHAÏT*

23 LIBRARY 90  
511 25



### Préambule - Objectifs de la présente modification de PLU

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation établie dans le cadre de la procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, approuvée par le Conseil municipal le 27 juin 2012 doit être modifiée afin d'effectuer des ajustements en ce qui concerne la desserte et les aménagements paysagers projetés.

Les pages 7 à 13 et le Schéma de principe d'aménagement ont été modifiés en conséquence.

# **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE I AU Lieudit « les Grands Champs. »**

## **Présentation du site et objectifs de la commune**

Le terrain dénommé « les Grands Champs », constitué de champs de cultures et de friches, est situé en entrée de ville, au Nord-Ouest du territoire ; il s'insère entre la RD 317 en partie Ouest et des espaces naturels et agricoles qui le séparent de la zone habitée de Le Thillay.

### Zonage P.L.U. existant, approuvé le 12 février 2008.

Il est classé en zone d'urbanisation future I AU.

### Desserte :

Le secteur est bordé au nord par le giratoire de la Talmouse et la bretelle d'accès, RD 47a, qui se raccorde à la RD 317 RD à l'Est.

### Etat du parcellaire et superficie de la zone

Le terrain concerné présente une superficie de 283 434 m<sup>2</sup>.

L'emprise foncière porte sur les parcelles cadastrées section ZB n° 0020 à 0022, 0160,0163,0170 à 0173, 0177,0181,0183 à 0185,0190, 0201, 0203, 0204, 0217, 0219, 0220 à 0228.

### Etat des lieux et topographie

L'altitude du terrain varie de la cote 102,50 NGF au Nord à la cote 93,0 NGF au Sud.

La partie Nord présente très peu de relief, avec une pente de l'ordre de 0,5% sur une longueur de 360 m. (102,50 m à 100,50 m NGF).

La partie Sud est façonnée par une pente régulière plus affirmée, de l'ordre de 2% variant de l'altitude 100,50 à 93,50 NGF.

La longueur moyenne du terrain (Nord-Sud) est d'environ 685 m et la largeur moyenne (Est-Ouest) de 430 m .

Le terrain actuel est occupé par des champs de culture intensive, une zone de culture horticole en partie Sud et des délaissés en friches en bordure de la RD 317.

Un alignement d'arbres (peupliers) est présent au centre de la zone.

### Servitudes d'utilité publique :

Plusieurs servitudes d'utilité publique s'appliquent sur la zone I AU :

#### Arrêté portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Le Thillay au titre de la lutte contre le bruit du 28 janvier 2002

La RD 47a et la bretelle d'accès à la RD 317 sont des infrastructures classées en catégorie 3 et la RD 317 en catégorie 2.

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 indique les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans le secteur affecté par le bruit, selon la largeur maximale définie dans le tableau de classement des tronçons d'infrastructure.

#### Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Paris - Charles de Gaulle approuvé par arrêté interministériel du 3 avril 2007

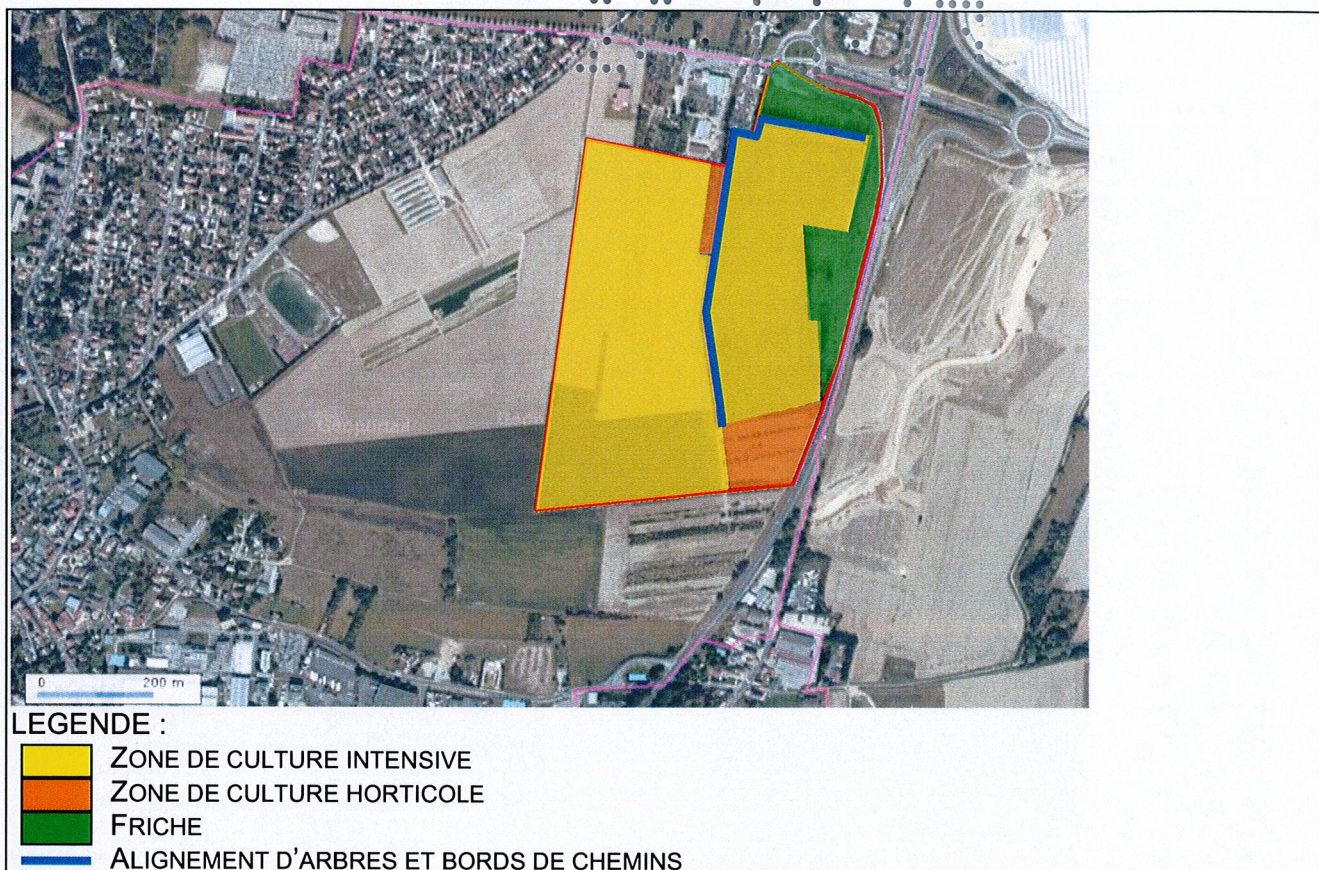
L'ensemble de la commune est en zone C. Des contraintes affectent les constructions d'habitation et les équipements publics.

#### Arrêté préfectoral n°2008-233 portant déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux souterraines et de l'instauration de périmètres de protection

Le secteur des Grands Champs est situé dans le périmètre de protection éloigné du forage d'eau potable « le stade » situé sur la commune de Le Thillay.

### Servitudes de protection des centres radio-électriques – Aéroport C. de Gaulle





**Carte des milieux naturels**

Sensibilité du site

La perception du site se fait essentiellement depuis les axes routiers qui le bordent, au niveau du rond-point de la Talmouse au nord et le long de la RD 317 à l'Est.

Ces abords apparaissent actuellement dégradés par le développement de friches sur des délaissés. Un alignement d'arbres de haute-tige (peupliers d'Italie) signale le secteur et assure la transition avec les espaces cultivés internes à la zone et peu perceptibles depuis la périphérie.

Les abords immédiats de la bretelle d'accès à la RD 317 (RD 47 a) sont constitués d'une plateforme de même niveau enherbée, ponctuée de quelques arbustes et signalée à environ 65 m de cet axe par le rideau de peupliers d'Italie, parallèle à la RD 47 a.

En partie Est, le terrain est masqué par une butte qui s'élève de 5 m au-dessus de son niveau, et par un rideau d'arbres le long de la RD 317 ;

En partie sud, le terrain, entouré d'espaces naturels et agricoles est perceptible depuis le chemin rural de sœur Colombe et la zone des Gliettes qui domine le vallon; en partie Ouest il est visible depuis le Chemin St Denis, au-delà des espaces naturels et agricoles voués à être préservés dans le PADD.

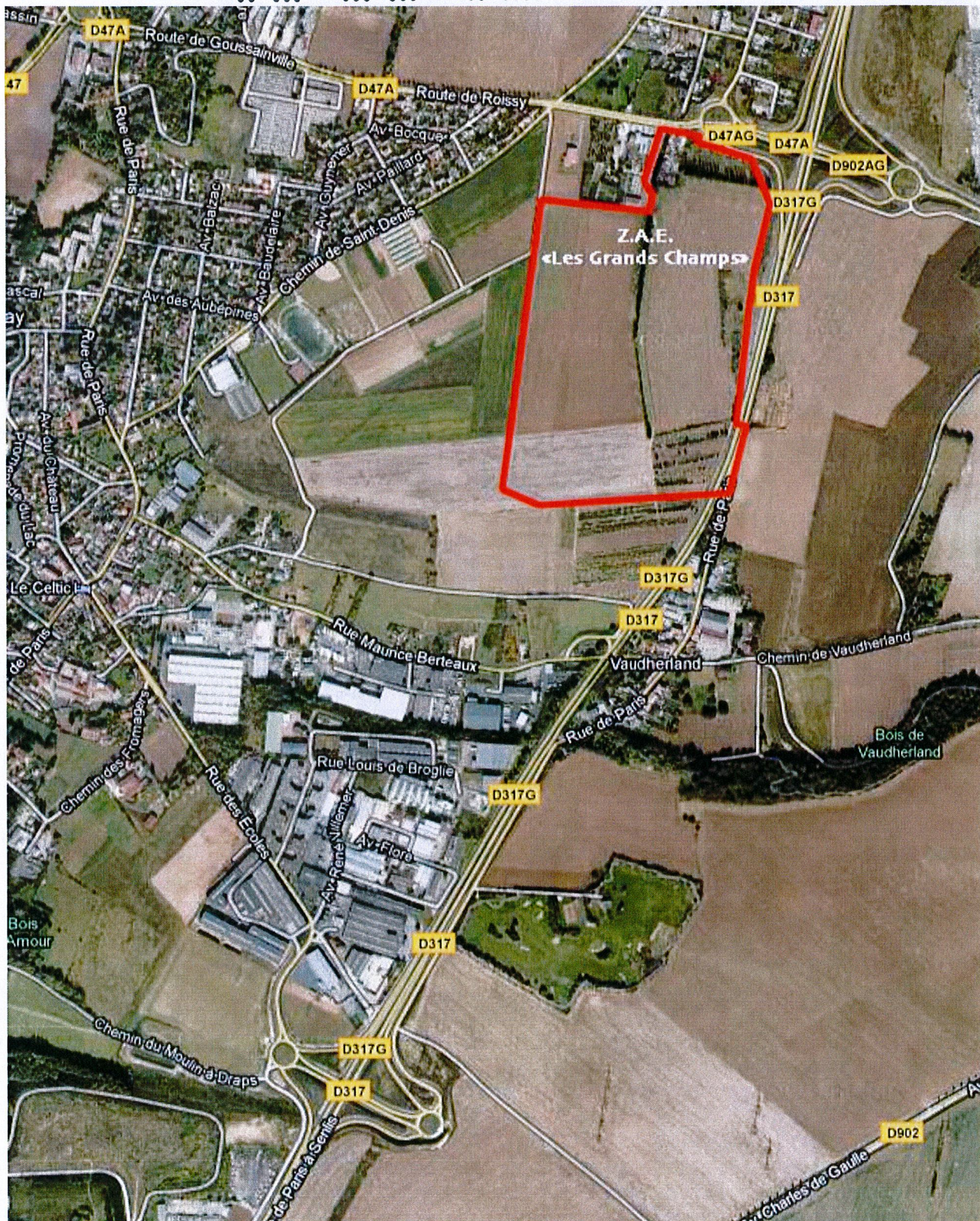
Contraintes techniques :

- Assainissement – Eau potable

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement public (eaux usées : Ø 200 et eaux pluviales) se situent sous le CD 47a au nord de la zone et sous la rue Maurice Berteaux au sud. L'aménageur devra assurer le raccordement de l'ensemble des constructions au réseau public existant. La régulation et l'infiltration des eaux pluviales devront se faire à la parcelle si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle.



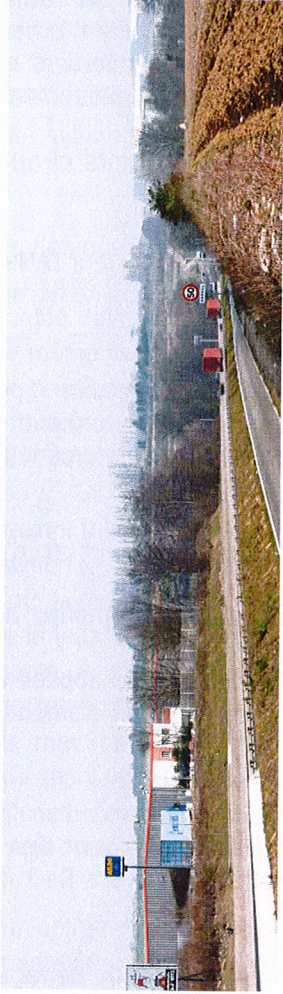
Secteur « Les Grands Champs »  
Plan de situation



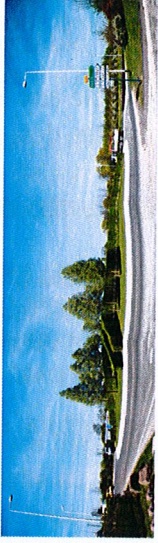
Modification du Plan Local d'Urbanisme de LE THILLAY  
Orientation d'aménagement et de Programmation



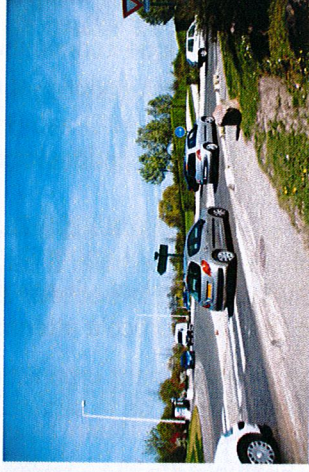
## Secteur « les Grand Champs - Vues du site



R.D. 317



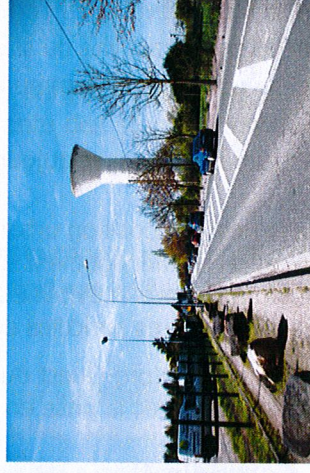
Giratoire de la Talmouse



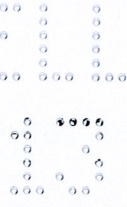
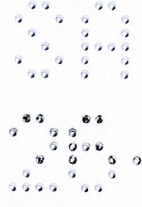
Les Grands Champs – Vue nord



Bretelle d'accès giratoire / RD 317



RD 47a





## **Objectifs de la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France et de la commune de Le Thillay**

La commune souhaite favoriser l'urbanisation de ce secteur dont la vocation est d'accueillir des activités économiques afin de :

- Renforcer le potentiel économique de la ville et de la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France pour développer l'offre d'emploi pour leurs habitants
- Améliorer l'attractivité du site pour créer une dynamique économique, favorable aux activités existantes sur le reste de la commune, grâce à un « effet de levier » sur l'ensemble des secteurs d'activité limitrophes
- Requalifier cet espace aujourd'hui dégradé par le développement de friches aux abords des voies.

Afin d'assurer une composition urbaine homogène et de qualité, il est envisagé l'ouverture à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement et de programmation d'ensemble. Il est prévu deux secteurs différenciés : la **zone IAU** dédiées à des activités économiques diversifiées et le **secteur IAUa**, dont la vocation est d'accueillir exclusivement des serres agricoles en liaison avec l'activité horticole attenante à la zone I AU.

Elle signalera l'entrée Nord-Ouest du village par un aménagement urbanistique, architectural et paysager de qualité, compatibles avec la prise en compte des nuisances et de la sécurité.

### **Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement**

L'objectif de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est d'imposer au futur aménageur une composition d'ensemble homogène, intégrant la desserte, les principes d'aménagement urbain, architectural et paysager, les modalités de rétention des eaux pluviales, les liaisons avec les quartiers environnants et le maillage de circulations douces, les plantations... Un volet paysager devra obligatoirement accompagner le projet d'aménagement.

Le **schéma d'aménagement** et la **coupe type** sur voirie principale, joints ci-après devront être **respectés dans leurs principes** par les futurs aménageurs de la zone.

Par ailleurs, il est souhaité le maintien des activités existantes d'horticulture ; le secteur IAUa en liaison directe avec les pépinières implantées le long de la RD 47a permettra de renforcer cette activité horticole existante.

#### **- Desserte et composition d'ensemble**

La zone d'activités disposera d'un accès véhicules et piétons, à double sens de circulation à partir du rond-point existant sur la RD 47a relié à un second accès à double branches (entrée-sortie) à créer en partie sud-est du terrain depuis la RD 317. Un rond-point de liaison à l'intérieur du parc d'activités sera aménagé pour une liaison future vers le sud (ZAE des Gliettes).

Intérieurement, la composition de la zone d'activités devra se structurer de part et d'autre d'une **voie principale de direction Nord/Sud**.

Cette voie principale sera traitée comme un espace public majeur intégrant l'emprise des trottoirs, noue paysagère, cheminement piétons, espaces verts.

L'aménagement doit permettre, une vision perspective d'un front bâti à l'Est et d'échappées visuelles à l'Ouest. Des préconisations intégrées à l'orientation d'aménagement définissent les principes d'aménagement qualitatifs à respecter par l'aménageur.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone impose la réalisation d'un front bâti dense et quasi continu, à l'Est, le long de la RD 47 a et de la RD 317, avec un **échelonnement des hauteurs** variant de R+4 à R+5 (20 m hors éventuels équipements techniques en toiture) au Nord à R+2 ou R+ 1 en partie centre et Sud (13 m hors éventuel équipements techniques en toiture)

Ce **front bâti sera longé** par un **écran paysager**, planté sur l'ensemble du linéaire de façades afin d'assurer son insertion dans le site visible depuis la RD 317.



**Un merlon** paysager d'une hauteur moyenne de 1,50 mètre et d'une largeur de 7,50m longeant la limite de la zone **côté Ouest** permettra une intégration douce des constructions et des aménagements dans le contexte environnant et notamment par rapport à la zone pavillonnaire située au Nord-Est de la Commune.

**L'espace paysager à créer en partie Sud** permettra d'adoucir la perception de la zone depuis la ZAE des Gliettes et la RD 317.

**Une piste cyclable et un cheminement piétons** sont prévus le long de la voie interne principale qui traversera la zone d'activité selon la **coupe de principe type** ci-après (page16/16).

Cette circulation douce sera prolongée depuis le rond-point à créer en partie Sud, lors de la réalisation de la future voie de liaison avec la ZAE des Gliettes, afin de rejoindre la sente des sœurs Colombe qui mène aux équipements sportifs du bourg, implantés à l'Ouest.

#### Principes de composition architecturale

La composition des volumes, des façades et l'aspect extérieur des constructions répondront à deux exigences principales. D'une part, tenir compte du terrain sur lequel la construction est édifiée et d'autre part signifier l'usage et la fonction du bâtiment.

L'architecture, les dimensions, l'aspect extérieur des constructions ou des installations à construire ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les matériaux devront permettre de garantir la pérennité de l'ouvrage.

Les préoccupations tenant au développement durable seront prises en compte, notamment dans le choix des matériaux. Les dispositifs liés à la qualité environnementale de la construction (tels que les panneaux solaires en toiture ou la récupération des eaux pluviales) ne sont pas pris en compte pour l'insertion de la construction, pourvu que soit toujours privilégiée leur intégration optimale dans l'enveloppe du bâtiment.

#### Façades

Le pourcentage des ouvertures sous forme de baies devra respecter la réglementation thermique en vigueur et devra être calculé afin de se conformer aux exigences liées à la démarche environnementale.

Une grande qualité devra être recherchée dans le traitement des façades. Les façades latérales devront être traitées avec le même soin, si ce n'est avec les mêmes matériaux, que la façade principale. Les murs pignons, les bâtiments accessoires seront traités dans un souci de bonne intégration.

À ce titre les matériaux utilisés doivent assurer, par leur nature et leur couleur, une bonne insertion avec les constructions avoisinantes et le site, de manière à s'intégrer dans l'environnement existant. Tout motif, sigle ou dispositif extérieur doit se conformer à cette règle. Le langage architectural sera sobre et contemporain. Tous les dispositifs visant à l'amélioration du confort d'été des occupants sont acceptés, tels que brise-soleil, double peau, végétalisation...

Dans le cas où la construction projetée présente un linéaire de façade supérieur à 40m, le traitement architectural de la façade devra proposer un rythme approprié de séquences.

Pour les bâtiments de grande dimension (supérieur à 200m), des retraits seront imposés ainsi qu'un travail en volumétrie pour l'intégration du bâtiment dans les mouvements du terrain.

La couleur des matériaux des façades ou des revêtements sera étudiée en collaboration avec l'architecte coordinateur, de manière à permettre une meilleure intégration du bâtiment dans le site, au regard de vues lointaines depuis les côtés Est et Sud du site.

#### Toitures

Les toitures peuvent être des toitures - terrasses, des toitures à pentes, et/ou végétalisées.

Les toitures à pentes recouvertes d'une étanchéité auto-protégée sont interdites.

Les mouvements de toiture pourront être réalisés en accord avec la topographie du terrain.

Les installations techniques en toiture visibles depuis l'extérieur du lotissement seront traitées de manière à minimiser, autant que possible, leurs impacts visuels, en prenant en compte la notion de grand paysage.

## Clôtures

Les prescriptions sur les clôtures ont pour objectif de gérer leur aspect si elles sont indispensables, mais n'ont pas pour objectif de rendre leur édification obligatoire.

Dans le cas où l'activité des futurs acquéreurs nécessiterait la présence d'une clôture, elle devra se conformer aux caractéristiques suivantes :

- les clôtures seront barreaudées ou constituées de panneaux grillagés à maille rectangulaire 5 cm x 20 cm de ton vert foncé RAL 6002 (vert feuillage), doublées d'une haie de végétaux arbustifs denses à feuilles persistantes, choisis dans la liste des essences recommandées jointe en annexe du présent règlement.

Les clôtures auront une hauteur constante sans décrochement ; elles n'excéderont pas 2,50 m de hauteur.

## Édicules techniques :

Les édifices et installations techniques situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement architectural et être intégrés à l'esthétique générale du bâtiment. Ils seront habillés de ventelles gris clair métallisé RAL 9600, ou intégrés dans le bâtiment.

Un retrait de 4 m par rapport aux façades est imposé pour les volumes techniques.

## Divers:

Les coffrets et boîtes aux lettres devront être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement, dans les piliers de portail de clôture des lots ou dans un ouvrage spécifique en alignement de la clôture.

## Principes d'aménagement paysager – Préverdissement de la zone par l'aménageur *Dominique Decourt – Paysagiste*

**Le préverdissement** de la zone sera réalisé par des écrans paysagers en limite de zone (Sud et Est), un merlon paysager en limite Ouest de zone et des plantations le long de la voirie principale, sur le rond-point à créer, sur les aires de stationnement et en limites séparatives des lots selon les principes suivants :

### Le merlon paysager, en limite Ouest de la zone (illustration p.14/16)

En limite des terres agricoles à l'ouest de la zone d'activités, le merlon est conçu pour recevoir une haie bocagère dont les espèces indigènes choisies tiennent compte des exigences de la DGAC. C'est un écran visuel, étagé, dont la silhouette rappelle le paysage naturel, aux couleurs variées qui s'insère harmonieusement dans la perspective de grand paysage.

La végétation sera composée de trois strates herbacées, arbustives et arborescentes avec un minimum de 3 arbres de haute tige/100 m<sup>2</sup>

Ces végétaux sont choisis pour leur capacité à lutter contre l'érosion et le ravinement, grâce à leur système racinaire.

Les dimensions en coupe de ce merlon sont :

- 1.50 m de largeur au sommet permettant la plantation d'arbres tiges, la protection des mottes et la réalisation de fosses d'arbres conséquentes,
  - 3.00 m de large pour les 2 talus en pente de deux pour un.
- soit 7.50 m d'emprise totale.

Les arbres de moyen développement à croissance modérée et rapide sont disposés en lignes. Ils sont espacés tous les 12.00 m en alternance avec des arbres de petit développement tous les 6.00 m – Quercus robur, chênes pédonculés, Carpinus, charmes, à croissance modérée Castanea sativa, châtaigniers, Acer campestre, érables champêtres, Fraxinus excelsior, frêne commun, à croissance rapide.

Les grands arbustes et arbrisseaux en cépées (le recépage des arbustes conduits en cépées constitue une protection efficace contre l'érosion des talus), de 3.00 à 6.00 m de haut, sont plantés en complément des tiges sur les deux versants : amélanchiers, cornouillers, Cornus alba, C.sanguinea, C.mas, viornes, V.obier et V.mancienne, Euonymus europaeus, fusains d'Europe.

Enfin la strate herbacée et arbustes tapissants : graminées, vivaces, rosiers, chèvre-feuille arbustif.  
Un paillage biodégradable recouvre l'ensemble de la butte.

L'écran paysager en limite Sud de la zone et en limite Est, le long de la RD 317 (illustration p.15/16)

L'effet recherché est une haie champêtre d'arbres tiges et d'arbustes plantés densément en taillis. D'une largeur minimum de 5.00 m, en limite des terres agricoles, cet écran paysager sera constitué de plantations en mélange de 3 strates herbacées, arbustives et arborescentes avec un minimum de 1 arbre de haute tige/100 m<sup>2</sup>

- La voie principale (illustration p.16/16)

Sur une emprise générale de 21 mètres de large, l'ensemble comprend une chaussée de 7.00 m de large, un trottoir unique côté Est de 2.00 m de largeur, une piste cyclable de 3.00 m de large séparée des piétons par un espace planté.

Cette voie se compose d'une noue recueillant les eaux de ruissellement de 4.50 m de large ainsi que d'une bande plantée de 2.50 m entre piétons et vélos, accueillant les arbres et les mâts d'éclairage. Enfin un accotement planté d'arbustes, côté limite ouest, de 2.00 m de large. Ce dispositif végétal complète la composition paysagère de cette voie principale.

Artère principale du site, l'objectif est de créer un paysage original révélant un caractère paysager ou le végétal domine.

La première action vise à créer dans cette noue un jardin en creux composé d'arbres de petit développement et de cépées. Les essences choisies expriment le caractère humide de la noue par des plantes de berges : saules, charmes, érables champêtres

Puis en accompagnement des circulations douces, un alignement d'arbres et d'arbustes tapissants dans une bande plantée de 2.50 m de large. Des arbres de grand développement 2 ou 3 essences différentes : Liquidambar styraciflua, copalme, Fraxinus angustifolia raywood, frênes, Métaséquoias glyptostroboides, seront plantés dans des fosses de 2.50 x 2.50 x 1.50. Ils sont situés sensiblement au milieu de la voie, éloignés des façades pour un meilleur développement. Des couvre-sols de graminées, potentilles contribueront à conforter un paysage de lieu humide

Sur le trottoir opposé, c'est une haie libre nécessitant peu d'entretien : arbustes à fleurs, wégélias et arbustes persistants, viornes, masquant la clôture, haie accompagnée d'une strate basse en bordure de chaussée : graminées, carex grayii. Ces plantes résistent aux éclaboussures.

Le tout assurant la continuité paysagère de la voie

Le projet propose, tenant compte des exigences posées par les réseaux, d'associer les luminaires à l'alignement d'arbres.

- les aires de stationnement

Les aires de stationnement seront plantées en bosquets d'arbres. À proximité des territoires ruraux très proches, l'effet recherché est un mode de plantation en groupe aléatoire se différenciant d'un mail aligné. Des groupements d'arbres sont insérés dès que le plan le permet pour respecter le rythme d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres de grand développement sont des chênes des marais, Quercus palustris, des frênes communs, oxyphylles, Fraxinus excelsior et angustifolia ou des chênes sessiles, Quercus petraea.

Les groupes constituent des ambiances particulières et par le mélange inspiré des modèles naturels, ils sont en continuité avec les écrans paysagers et la campagne environnante.

- les limites séparatives des lots

Les limites de lots seront définies par des clôtures et une noue paysagère enherbée accompagnée d'une haie champêtre : haie libre, arbustes 1.80 m de hauteur : arbustes à fleurs, wégélias, viornes obier et arbustes persistants, viornes tin, ligustrum vulgare, troëne.

- le traitement paysager du rond-point

Le rond-point est planté d'arbres tiges de grand développement choisis pour leur caractère champêtre et en harmonie avec les plantations retenues du site : Liquidambar styraciflua, copalme, Fraxinus angustifolia raywood, frênes et pins sylvestres, Pinus sylvestris. La strate basse sera composée d'arbustes tapissants : rosiers et chèvrefeuille arbustif.

- Dispositions réglementaires :

- À l'article 1 et 2, les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition particulières sont précisément détaillées : en secteur IAUa, seules les serres de production agricole sont autorisées.
- À l'article 6, il est préconisé, que les constructions puissent être édifiées à l'alignement des voies ou en retrait d'au moins 1 m. afin d'assurer une homogénéité du front bâti et une souplesse d'implantation à l'alignement des voies
- À l'article 7, il est demandé un retrait minimum des constructions de 5 mètres minimum par rapport aux limites de la zone qui seront traitées en espace vert afin de maintenir un tissu aéré en périphérie.
- À l'article 9, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60% de la surface de la parcelle.
- À l'article 10, la hauteur totale des constructions, hors éventuels équipements en toiture, est limitée à 20 m pour les bureaux et hôtels qui seront situés en partie nord de la zone à proximité du giratoire et à 13 m pour les autres constructions.  
Les hauteurs s'entendent hors locaux techniques éventuellement situés en toiture des bâtiments.

➤ À l'article 11, il est précisé que les toitures seront de type toitures-terrasses ou des toitures à pente. Les toitures-terrasses seront végétalisées ou pourront être recouvertes tout ou en partie par des panneaux photovoltaïques et/ou solaires hormis pour les bâtiments d'entrepôts de logistique compte tenu de la surcharge que cela engendre, pour lesquels seule la partie à vocation de bureaux sera assujettie à cette disposition.

En ce qui concerne les clôtures, celles-ci ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont prévues, elles devront se conformer à des caractéristiques précises et détaillées pour assurer l'homogénéité de ces clôtures à l'alignement des voies.

Un retrait de 4 m par rapport aux façades est imposé pour les volumes techniques disposés en toitures.

Les coffrets et boîtes aux lettres devront être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement, dans les piliers de portail de clôture des lots ou dans un ouvrage spécifique en alignement de la clôture .

- À l'article 13, pour chaque parcelle considérée, il est prévu au minimum 15% d'espaces de pleine terre, libres de toute construction et aire de stationnement, pour les destinations d'entrepôts de logistique, de bureaux et hôtels, parc d'activités PME/PMI et 20% pour toutes les autres destinations.

Les surfaces non bâties et non occupées par des aires de stationnement ou par des aires d'évolution des véhicules ou vouées à des destinations spécifiques seront aménagées en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (force 14/16), à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts.

**Le choix des plantations devra se faire en respectant les recommandations de la Direction Générale de l'Aviation Civile** jointe en annexe du règlement de la zone IAU (« liste des principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodrômes »).

Les espaces verts de pleine terre comprendront :

*Modification du Plan Local d'Urbanisme de LE THILLAY  
Orientation d'aménagement et de Programmation*



- des arbres de haute tige (force 14/16) à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> d'espace vert et composés d'arbres caducs et persistants ;
- des arbustes en mélange répartis sur l'ensemble des espaces verts ou groupés en massif.
- des espaces occupés par des prairies rustiques, des couvres sols.

Pour **les zones de recul dans les parties privatives et non construites**, les **espaces de pleine terre** feront l'objet d'un **préverdissement par l'aménageur**.

**Le préverdissement** des écrans paysagers réalisé par l'aménageur (force 14/16 pour les arbres de haute tige) mentionnés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sera constitué de plantations en mélange des 3 strates herbacées, arbustives et arborescentes avec au minimum 3 arbres de haute tige /100 m<sup>2</sup> (force 14/16) pour le merlon projeté à l'ouest du terrain et 1 arbre /100 m<sup>2</sup> pour les autres écrans paysagers ou espaces en pleine terre prévus dans le cadre du préverdissement de la zone.

Les autres surfaces pourront être traitées en prairies fleuries pour limiter l'entretien avant l'acquisition de la parcelle.

Pour tout projet de construction, les marges de recul de pleine terre seront plantées d'arbres de haute tige. Les arbres abattus seront remplacés par des forces équivalentes à l'arbre en place correspondant à la circonférence du tronc à 1 m du sol.

Tout parc de stationnement de surface fera l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Les aires de stationnement internes aux terrains aménagés seront paysagères et plantées d'arbres de moyennes tiges à raison d'au moins 1 arbre de moyenne tige toutes les 4 places. Elles pourront être fragmentées par des haies, et des plantations d'arbustes afin de réduire l'impact des stationnements.

➤ À l'article 14, le C.O.S. est sans objet pour l'ensemble de la zone.

La Surface de plancher totale projetée est de **195 000 m<sup>2</sup>**.

Pour certaines activités, il est prévu que les Surfaces de plancher maximales et minimales par destinations principales, en pourcentage de la Surface de plancher totale autorisée seront de:

	Maximum	Minimum
Bureaux		15%
Complexes hôteliers	15%	
Entrepôts	30%	0%









### **Programmation de l'urbanisation de la zone**

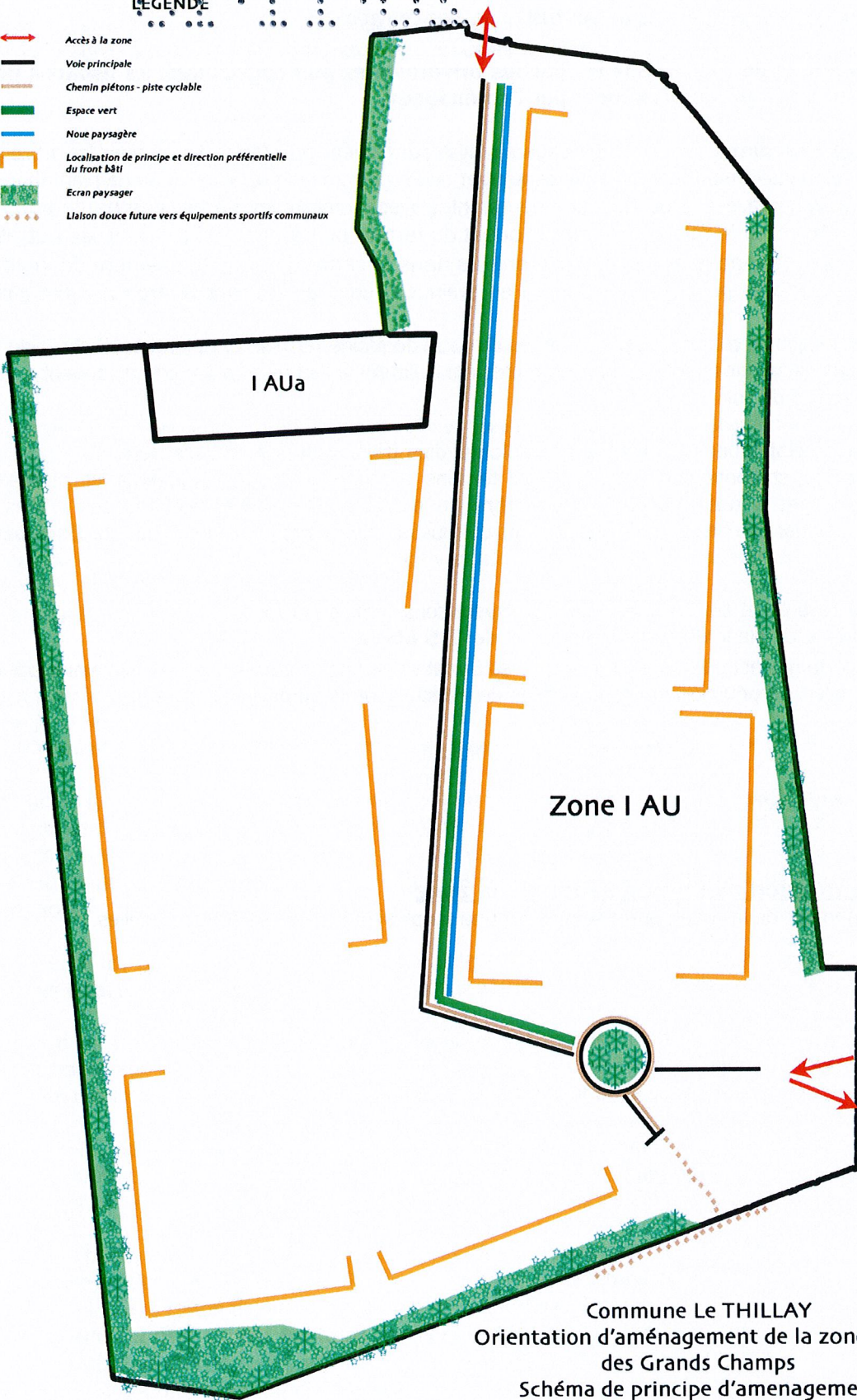
L'aménagement de la zone pourra se faire en une ou plusieurs tranches opérationnelles.

# Orientation d'aménagement et de programmation

## Schéma de principe d'aménagement

### LEGENDE

-  Accès à la zone
-  Voie principale
-  Chemin piétons - piste cyclable
-  Espace vert
-  Noue paysagère
-  Localisation de principe et direction préférentielle du front bâti
-  Ecran paysager
-  Liaison douce future vers équipements sportifs communaux



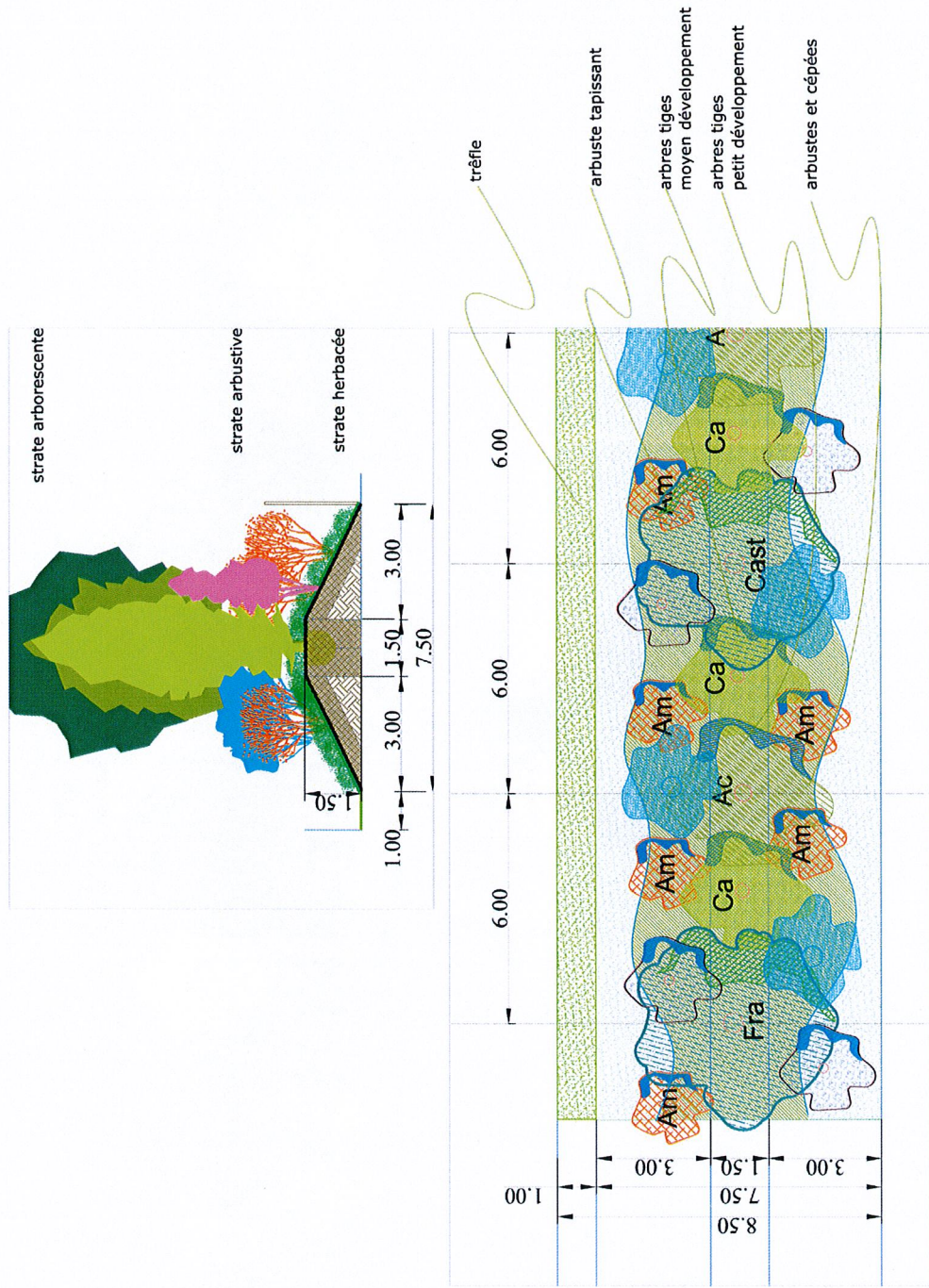
Commune Le THILLAY  
Orientation d'aménagement de la zone I AU  
des Grands Champs  
Schéma de principe d'aménagement



**Principe d'écran paysager en limite Ouest de la zone**

Z.A LES GRANDS CHAMPS.A.PARK. LE THILLAY (95)

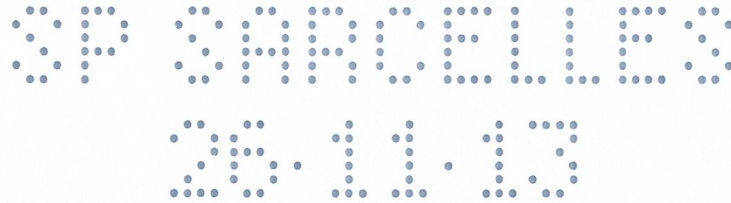
DETAIL 5  
LE MERLON



DOMINIQUE DECOURT PAYSAGE URBAIN  
138 bd VINCENT AURIOL 75013 PARIS TEL 01 45 82 00 73

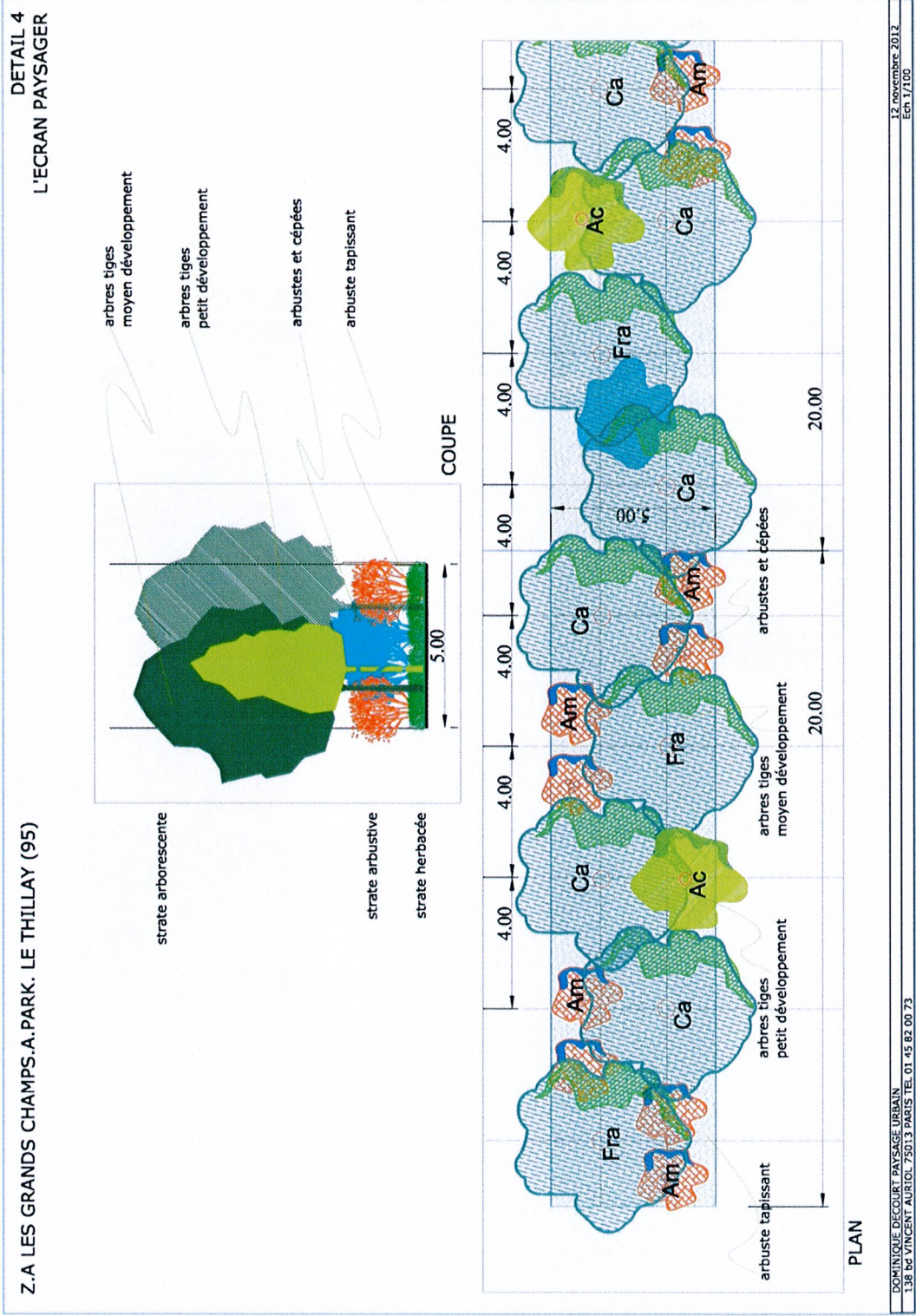
12 novembre 2012  
Ech. 1/100

Modification du Plan Local d'Urbanisme de LE THILLAY  
Orientation d'aménagement et de Programmation

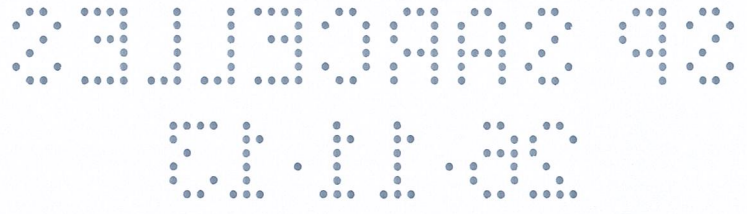




**Principe d'écran paysager en limites Sud et Est de la zone**



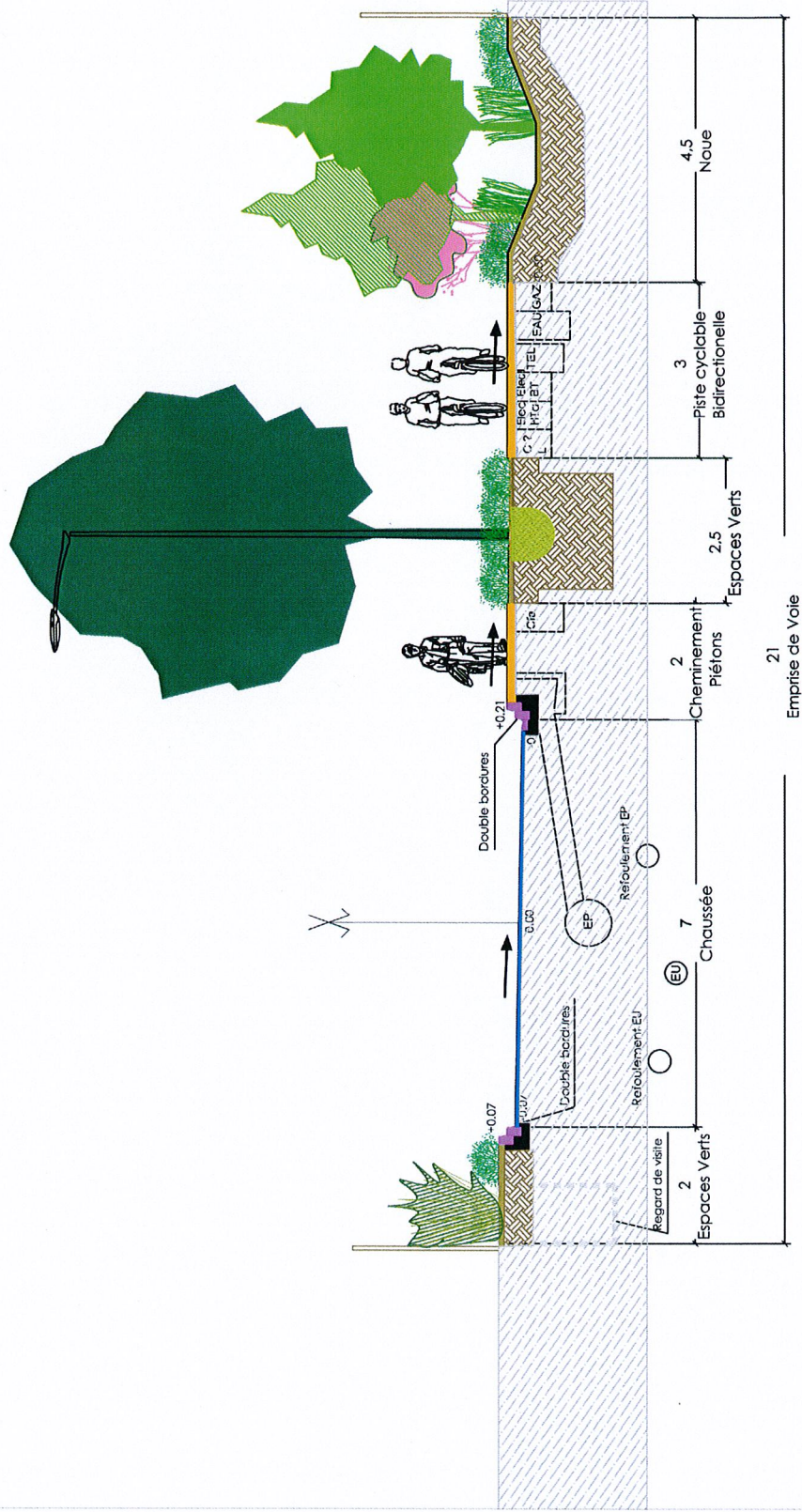
*Modification du Plan Local d'Urbanisme de LE THILLAY  
Orientation d'aménagement et de Programmation*





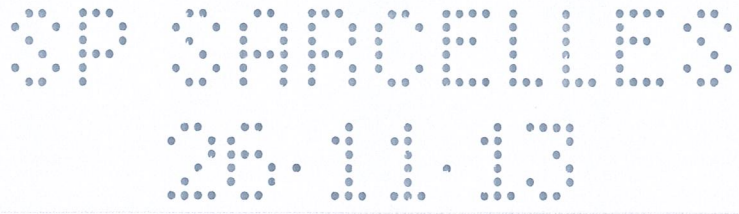
**Principe d'écran paysager le long de la voie principale**  
**Z.A LES GRANDS CHAMPS.A.PARK. LE THILLAY (95)**

**COUPE DE LA VOIE PRINCIPALE**



**DOMINIQUE DECOURT PAYSAGE URBAIN**

*Modification du Plan Local d'Urbanisme de LE THILLAY  
Orientation d'aménagement et de Programmation*



23130992 92

01.11.92