



**ZA LES GRANDS CHAMPS
LE THILLAY
A PARK**

**Projet ONYX
A PARK**

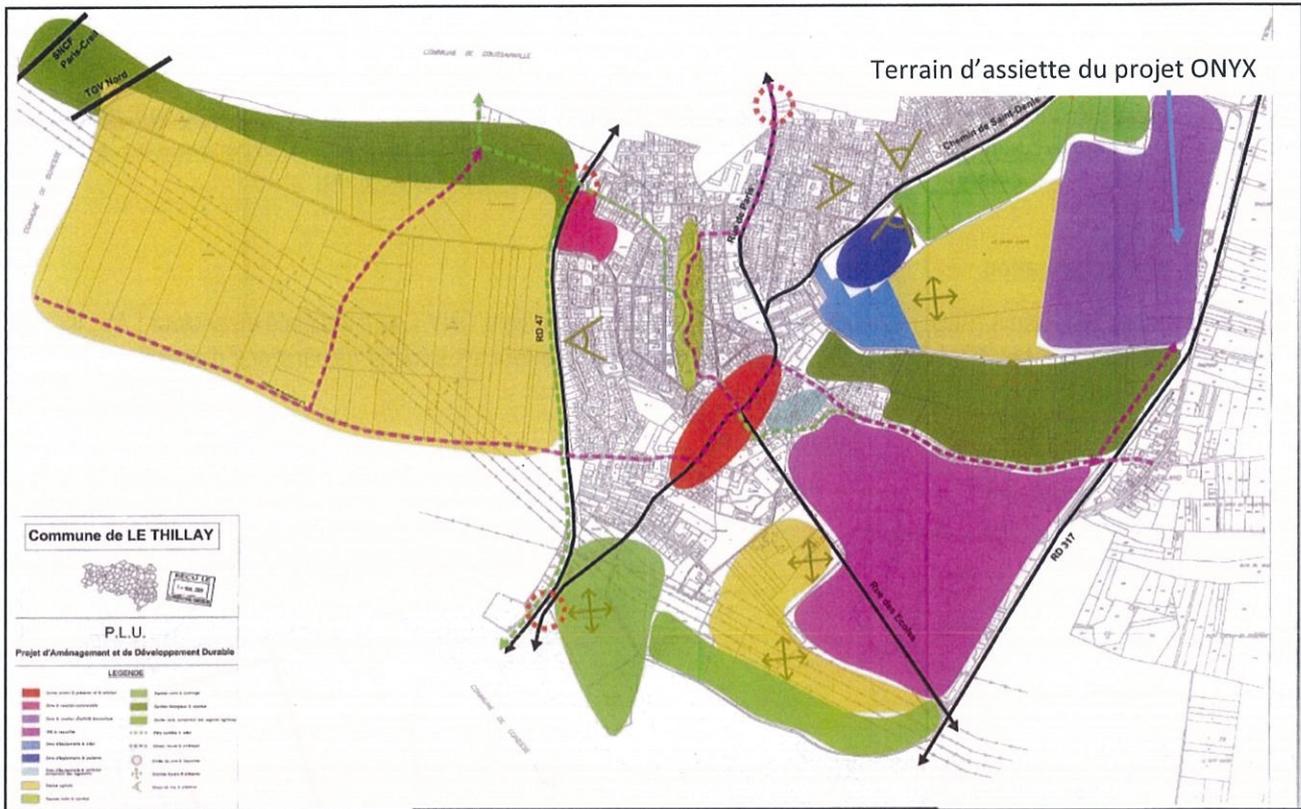
**PJ 4
Rapport de compatibilité au PLU**

<i>ICPE</i>		<i>SOCOTEC</i>	
<i>INDICE</i>	<i>Ind 1</i>	<i>DATE</i>	<i>14/12/2020</i>

MAITRISE D'OUVRAGE	LES GRANDS CHAMPS DEVELOPPEMENT 1 avenue Eugène Freyssinet GUYANCOURT 01 30 60 21 04	SAS Les Grands Champs Développement SAS au capital de 37 000 € Challenger - 1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt Tél. : 01.30.60.66.07 - Fax : 01.30.60.50.08 510 665 870 RCS Versailles Siret 819 665 870 0001
-------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Architecte : Atelier M3 - 83, boulevard du Montparnasse 75006 PARIS
Coordination des études : COTEC - 4, rue des grilles, 93500 Pantin
BE Structure : Brezillon - 50, allée des impressionnistes, 95944 Roissy CDG cedex
BE Fluides : M3C Ingénierie - 54, rue de bois Bernard, 62580 Arleux-en-Gohelle
BE Sprinkler : ELITHIS Ingénierie - 1C, Boulevard de Champagne BP 41249, 21012 Dijon Cedex
BE Acoustique : GAMBIA - 163, rue du Colombier, 31670 LABEGE BE VRD
: GTA Environnement - 152, rue de Picpus, 75012 Paris AMO
Environnement : Dauchez Payet - 19, rue Vignon, 75008 Paris
BE ICPE : Socotec - 90-112 Avenue de la Liberté, 94700 Maisons-Alfort
Bureau de contrôle : Qualiconsult - 16 rue de la république, 95570 Bouffemont
CSSI - Conseil SI : Sastec - 1 Avenue de l'Europe Centre commercial Belle Epine, 94320 Thiais
CSPS : LS Conseil - 1/3 rue Montéa, 75015 Paris

Compatibilité du Projet ONYX au PLU de la ville du Thillay (95)



Cartographie de l'occupation des sols de la commune du Thillay

4.2 Règlement

Le règlement de la zone AU du PLU de la commune du Thillay est présenté en pages suivantes.

4.3 Compatibilité

Comme le stipule le préambule du règlement de la zone AU, cette zone est destinée à accueillir des activités économiques. La ZA « Les Grands Champs » terrain d'assiette du projet ONYX s'inscrit directement dans ce type d'activité.

Compatibilité du Projet ONYX au PLU de la ville du Thillay (95)

PLU du Thillay		
1 AU - ZONE A URBANISER DESTINÉE A ACCUEILLIR DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES		
La zone I AU comprend le secteur I AUa qui est soumis à des dispositions particulières aux articles 1, 2, 4, 6, 7, 10, 11, 12, 13,14		
N°	Intitulé	Situation sur le site
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL		
1	<p>Sont interdites toutes constructions à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'habitations hormis celles autorisées à l'article 2 ; - de commerce hormis celles autorisées à l'article 2 ; - d'exploitation agricole ou forestière à l'exception du secteur i AUa ; - les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ; - le stationnement des caravanes ou camping-car ; - l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ; - les habitations légères de loisirs ; - les carrières ; - les décharges ; - les dépôts de toute nature. 	<p style="text-align: center;">Conforme</p> <p>Dans le cadre du projet ONYX, aucune des constructions ou occupations citées ci-contre n'est projetée.</p>
2	<p>Sont autorisées sous conditions :</p> <p>Secteur I AU</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés, dans la limite d'une surface de plancher totale de 150 m² par logement et d'un logement par lot ; - Les établissements à usage de commerce de proximité à condition qu'ils soient regroupés dans un pôle de services liées aux activités à créer et les établissements à usage de commerces de gros ; - les établissements ou installations à destination de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts, de parc d'activités PME/PMI dans le respect des surfaces de plancher maximales et minimales définies dans le document intitulé « les orientations d'aménagement et de programmation » 	<p style="text-align: center;">Conforme</p> <p>Le projet ONYX consiste en l'aménagement d'un entrepôt logistique associé à des bureaux et des aménagements extérieurs (bassins, parkings, espaces verts). Ces occupations sont autorisées par le présent article.</p> <p>La surface de plancher retenue à l'échelle de la zone d'activités respecte les prescriptions du document intitulé « les orientations d'aménagement et de programmation ».</p>
	<p>Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :</p> <p>✓ <u>Isolation acoustique</u></p> <p>L'isolement acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme.</p>	<p style="text-align: center;">Conforme</p> <p>Les terrains d'implantation du projet ONYX sont localisés en zone C du PEB de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle. Dans cette zone, les constructions à usage industriel sont autorisées sous-réserve d'isolation acoustique et à condition de ne pas risquer d'entraîner l'implantation d'une population permanente. Le site est également concerné par les nuisances sonores générées par le passage de la RD317 et RD47. A cet effet, les bâtiments à construire, dont l'entrepôt ONYX, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique. Ces nuisances sonores ont bien été prises en compte par le porteur de projet qui mettra en œuvre les mesures nécessaires visant à isoler le bâtiment des bruits extérieurs.</p>

Compatibilité du Projet ONYX au PLU de la ville du Thillay (95)

PLU du Thillay		
1 AU - ZONE A URBANISER DESTINÉE A ACCUEILLIR DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES		
La zone I AU comprend le secteur I AUa qui est soumis à des dispositions particulières aux articles 1, 2, 4, 6, 7, 10, 11, 12, 13,14		
N°	Intitulé	Situation sur le site
	<p>✓ <u>Protection du captage d'eau potable</u> Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieu-dit le « stade » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 8 avril 2006. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les périmètres de protection qui ont été délimités dans le cadre de cette DUP. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral du 8 avril 2006 joint aux annexes du PLU précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.</p> <p>✓ <u>Vestiges archéologiques</u> Les travaux peuvent-être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'obtention des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur du site ou de vestiges archéologiques.</p>	<p>Conforme Les modalités d'aménagement et d'exploitation de l'établissement ONYX respecteront les prescriptions de l'arrêté du 8 avril 2006. Afin de limiter le risque de pollution de la nappe phréatique, les eaux pluviales de voiries seront traitées avant d'être infiltrées dans les sols. Par ailleurs l'établissement ONYX sera doté d'un bassin étanche permettant de confiner les eaux produites par l'extinction d'un éventuel incendie.</p> <p>Conforme Les terrains d'implantation de l'établissement ONYX, comme l'ensemble des parcelles composant la zone d'activités « Les Grands Champs », ont fait l'objet d'une opération de diagnostic archéologique. Par courrier en date du 5 juin 2013, la DRAC d'Île-de-France a signifié que les terrains de la zone d'activités ne feraient pas l'objet de nouvelles prescriptions d'archéologie préventive. Ce courrier est présenté en <i>Pièce Jointe n°33</i> du présent dossier de demande d'enregistrement. En tout état de cause, si des éléments susceptibles de relever de l'archéologie étaient découverts lors des opérations d'aménagement de l'établissement ONYX, les services de l'archéologie seraient avertis sans délai.</p>
ARTICLE I AU 3 ACCES ET VOIRIE		
3.1	<p>ACCES Les accès et la desserte de l'opération devront respecter les principes et les directives d'aménagement figurant dans " l'orientation d'aménagement et de programmation » de la zone. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p>	<p>Conforme L'axe de desserte du futur établissement ONYX sera réalisé dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités « Les Grands Champs » Cet axe est lui-même desservi au nord par le rondpoint de la Talmouse et au sud par un nouvel accès depuis la RD 317. L'établissement sera doté de trois accès distincts débouchant sur la future desserte de la zone d'activités (2 accès réservés aux véhicules déchets et un accès réservé aux poids lourds). Ces accès seront contrôlés depuis les bureaux. Les accès piétons sont séparés des accès véhicules, ils sont sécurisés par des portillons qui seront équipés par l'exploitant de contrôles d'accès.</p>
3.2	<p>VOIRIE Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.</p> <p>Les voies devront respecter les principes et caractéristiques d'aménagement figurant dans" l'orientation d'aménagement et de programmation» de la zone.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.</p>	<p>Conforme Le projet ne prévoit pas la construction de voiries publiques. Au sein de l'établissement ONYX, les accès et les voies internes au site seront dimensionnés pour permettre le passage des services d'incendie et de secours.</p> <p>Le site ne comportera pas de voies en impasse. La voie « engins » de l'établissement permettra de circuler sur toute la périphérie de l'établissement ONYX.</p>

Compatibilité du Projet ONYX au PLU de la ville du Thillay (95)

PLU du Thillay		
1 AU - ZONE A URBANISER DESTINÉE A ACCUEILLIR DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES		
La zone I AU comprend le secteur I AUa qui est soumis à des dispositions particulières aux articles 1, 2, 4, 6, 7, 10, 11, 12, 13,14		
N°	Intitulé	Situation sur le site
ARTICLE I AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX		
4.1	<p style="text-align: center;">EAU POTABLE</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public</p>	<p style="text-align: center;">Conforme</p> <p>L'établissement ONYX sera alimenté en eau potable par l'intermédiaire du réseau de distribution public de la commune du Thillay.</p>
4.2	<p style="text-align: center;">EAUX USEES DOMESTIQUES</p> <p>L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur. Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.</p>	<p style="text-align: center;">Conforme</p> <p>L'établissement ONYX sera doté de réseaux séparatifs distinguant les eaux usées domestiques produites au niveau des sanitaires de l'établissement et les eaux pluviales produites au niveau des surfaces imperméabilisées. Le site sera raccordé au réseau public d'assainissement de la commune.</p>
4.2	<p style="text-align: center;">EAUX INDUSTRIELLES</p> <p>Pour l'application du présent article sont classés dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales. Conformément à l'article L. 11.31-10 du Code de Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable après sollicitation de l'avis du SIAH qui transporte et traite les eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.</p>	<p style="text-align: center;">Sans-objet</p> <p>Aucune eau industrielle ne sera produites dans le cadre des activités projetées au sein de l'établissement ONYX.</p>
4.2	<p style="text-align: center;">EAUX PLUVIALES</p> <p>Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est demandé à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, 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.</p> <p>Cette gestion des eaux à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage des ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débil de vidange; aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...)</p> <p>Le long des limites séparatives se trouvant dans l'emprise des ouvrages collectifs plantés de recueil des eaux pluviales (mail, fossé) ou réseaux divers, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres de part et d'autre de la limite d'emprise de l'ouvrage.</p> <p>En cas de bassins de rétention extérieurs hors incendie, ils devront être paysagers et non bâchés. Par ailleurs, les noues situées au niveau des girations principales seront imperméabilisées afin de préserver le sol en cas de déversement accidentel de produits nocifs pour l'environnement.</p>	<p style="text-align: center;">Conforme</p> <p>L'établissement sera doté de trois ouvrages de gestion des eaux pluviales. Un premier, étanche, qui sera dédié au confinement des eaux d'extinction incendie et deux autres bassins dédiés à l'infiltration des eaux pluviales. Le bassins d'infiltration seront déotés d'une surverse vers le réseau public de gestion des eaux pluviales. Les ouvrages seront dimensionnés pour un débit de rejet au réseau équivalent à 0,7 l/s/ha.</p> <p style="text-align: center;">Conforme</p> <p>Une noue sera créée le long des parkings réservés au véhicules légers de l'établissement. Aucune construction ne sera présente à proximité.</p> <p style="text-align: center;">Conforme</p> <p>Les bassins d'infiltration de l'établissement seront paysagers. En complément, le bassin de confinement étanche sera également engazonné.</p>

Compatibilité du Projet ONYX au PLU de la ville du Thillay (95)

PLU du Thillay		
1 AU - ZONE A URBANISER DESTINÉE A ACCUEILLIR DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES		
La zone I AU comprend le secteur I AUa qui est soumis à des dispositions particulières aux articles 1, 2, 4, 6, 7, 10, 11, 12, 13,14		
N°	Intitulé	Situation sur le site
	Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de conventions d'entretien.	Conforme Les eaux pluviales produites au niveau des voiries transiteront pas un séparateurs d'hydrocarbures avant de rejoindre les bassins d'infiltration de l'établissement. Le dispositif sera entretenu à minima une fois par an par un prestataire extérieur agréé.
4.3	AUTRES RESEAUX Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) doivent être conçus en souterrain. L'autonomie énergétique, notamment par panneaux photovoltaïques ou solaires, l'économie des ressources naturelles et le développement durable seront privilégiés pour le choix des dispositifs en rapport avec les réseaux électriques. Tout utilisateur d'une puissance supérieure à celle desservant le lot en énergie électrique, devra construire un poste de transformation HT/BT sur son lot, si nécessaire.	Conforme L'établissement sera raccordé au réseau de distribution de gaz naturel, d'électricité ainsi qu'à la fibre optique. Pour l'ensemble de ces réseaux, le raccordement sera effectué en sous-terrain. Sans-objet Au regard des puissances électriques projetées, la construction d'un poste de transformation ne sera pas nécessaire sur les terrains de l'établissement ONYX. Deux postes de transformation seront implantés en limite de propriété de l'établissement. A ce titre une servitude, au profit d'Enedis, sera créée.
4.4	Chaque lot sera équipé d'un local déchet. Ce local pourra être intégré au bâtiment pour le stockage des déchets des activités. Ce local sera suffisamment dimensionné par rapport aux besoins des activités prévues afin de garantir une collecte sélective. Il facilitera l'évacuation des déchets du lot en favorisant un accès direct vers l'extérieur.	Conforme Les déchets sont gérés par chaque exploitant dans l'emprise privée des constructions (le stockage des déchets se fera au niveau des zones de préparation de chaque cellule). Aucun local déchets communs à plusieurs preneurs n'est prévu sur le projet.
ARTICLE I AU - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS		
5	Aucune prescription	Aucune prescription
ARTICLE I AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES		
6	L'implantation des constructions devra se conformer aux principes et directives d'aménagement figurant dans « l'orientation d'aménagement et de programmation » de la zone. Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies ou en retrait d'au moins 1 m. Marge de recul : Le long de la RD 317, les constructions ne peuvent être édifiées dans la marge de recul indiquée sur le plan de zonage. CAS PARTICULIERS Aucune règle d'implantation ne s'impose : - aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.). - aux locaux de collecte de déchets.	Conforme Le bâtiment logistique de l'établissement ONYX sera implanté à plus de 20 mètres par rapport à la bordure de la RD317.

Compatibilité du Projet ONYX au PLU de la ville du Thillay (95)

ARTICLE I AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES		
7	<p>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE LA ZONE Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites de la zone.</p> <p>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES A l'intérieur de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance de H/2, H étant la hauteur totale définie à l'article I AU10 du présent règlement par rapport au sol fini au droit de la limite séparative ou de la limite de fond de parcelle avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>CAS PARTICULIERS Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc...).</p>	<p>Conforme Le bâtiment logistique de l'établissement ONYX sera implanté à plus de 20 mètres des limites de propriété. Par ailleurs la hauteur de l'entrepôt sera limité à 13 m, soit une marge de recul de 6,5 m, tandis que la hauteur des bureaux sera limitée à 9,3 m.</p>
ARTICLE I AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AIXX AUTRES SU.RUNE MEME PROPRIETE		
8	Aucune prescription	Aucune prescription
ARTICLE I AU-9 • EMPRISE AU SOL		
9	L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 60% de la surface de la parcelle.	<p>Conforme L'emprise au sol du bâtiment logistique et des bureaux associés s'élèvera à 24 710 m², représentant 47,1% de l'emprise totale de la parcelle du projet.</p>
ARTICLE I AU - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS		
10	<p>La hauteur totale (HT) des constructions telle que définie dans l'annexe du présent règlement et hors équipements et toiture devra être mesurée à partir du terrain fini, correspondant au rez-de-chaussée des constructions. Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction. La hauteur totale (HT) des constructions ne peut excéder : Bureaux et Hôtels : 20 mètres mesurée à partir du terrain fini (rez-de-chaussée des constructions), Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction. Autres destinations : 13 mètres mesurée à partir du terrain fini (rez-de-chaussée des constructions).</p> <p>CAS PARTICULIERS Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.</p> <p>SECTEUR I AUa La hauteur totale (HT) des serres de production agricole ne peut excéder : 4,50 m.</p>	<p>Conforme La hauteur totale du bâtiment logistique s'élèvera à 13 mètres. Les bureaux et les locaux techniques présenteront une hauteur moindre avec respectivement 9,3 et 7 m à l'acrotère.</p>

Compatibilité du Projet ONYX au PLU de la ville du Thillay (95)

ARTICLE I AU – 11 ASPECT EXTÉRIEUR	
11	<p align="center">TOITURES</p> <p>Les toitures seront de type toiture-terrasse ou des toitures à pentes. Les toitures à pentes recouvertes d'une étanchéité auto protégée sont interdites. Les toitures terrasses seront végétalisées ou pourront être recouvertes tout ou en partie par des panneaux photovoltaïques ; pour les bâtiments de logistique, seule la partie à vocation de bureaux sera assujettie à cette disposition.</p> <p align="center">CLOTURE</p> <p>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.</p> <p align="center">ÉDICULES TECHNIQUES</p> <p>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.</p> <p align="center">LES ENSEIGNES</p> <p>Elles seront intégrées à la façade de la construction.</p> <p align="center">DIVERS</p> <p>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.</p>
	<p align="right"><u>Conforme</u></p> <p>Les toitures de l'entrepôt seront des toitures terrasses (pente de 3,1%) les toitures des bureaux seront végétalisées. L'implantation de panneaux photovoltaïque n'a pas été retenue conformément aux dispositions de l'arrêté du 5 février 2020 pris en application de l'article L. 111-18-1 du code de l'urbanisme.</p> <p align="right"><u>Conforme</u></p> <p>En limite Nord, Sud et Est (et donc la limite de la ZA le long de l'écran paysager) est prévue une clôture en panneaux grillagés à maille rectangulaire de ton vert foncé RAL 6002 (vert feuillage) d'une hauteur 2,20 mètres sans décrochement implantée en limite parcellaire. En limite Ouest est implantée une clôture barreaudée de ton gris foncé RAL 7016 (gris anthracite) et de 2,20 mètres de hauteur sans décrochement.</p> <p align="right"><u>Conforme</u></p> <p>Les édifices et installations techniques seront situés en toiture des bureaux et seront habillés de pare vues constitués de ventelles gris clair métallisé RAL 9600. Les équipements techniques en toiture respectent un retrait de 4m par rapport aux façades.</p> <p align="right"><u>Conforme</u></p> <p>Les enseignes du bâtiment seront intégrées à la façade de l'entrepôt logistique.</p> <p align="right"><u>Conforme</u></p> <p>Les boîtes aux lettres sont intégrées aux murets techniques au niveau des deux accès aux parkings VL Ouest et Nord. Elles sont de couleur identique aux clôtures et au portail. Il est prévu une boîte par cellule.</p>
ARTICLE I AU -12 - STATIONNEMENT	
12	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, en dérogation de l'annexe II du règlement, le nombre de places minimum fixé comme suit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements: 2 places/logement de plus de 2 pièces; 1 place pour les studios. - Bureaux/ professions libérales/ Services - déduction faite des parties communes, locaux sanitaires, sociaux, techniques, des mezzanines et de stockage : une place par 5.0 m² de surface de plancher <p>Lorsque les bureaux viennent en accessoire de l'activité principale : une place pour 80 m² de plancher</p>
	<p align="right"><u>Conforme</u></p> <p>L'entrepôt de l'établissement ONYX présentera une surface de 23 325 m², 94 places de stationnement doivent donc être associées à l'activité logistique future de l'établissement. En complément, les bureaux de l'établissement présenteront une surface de plancher de 1 873 m². De fait, 24 places de stationnement devront être associées aux futures activités administratives du site. Le site comptera au total 125 places de stationnement ce qui est supérieur aux dispositions du présent article (118 places : 94 + 24).</p>

Compatibilité du Projet ONYX au PLU de la ville du Thillay (95)

<p>Ateliers de Réparation - Dépôts - Entrepôts, déduction faite des locaux sanitaires, sociaux, techniques et de la surface de stationnement des camions :</p> <p>Ateliers de réparation : 10 places/1000 m² de surface de plancher Entrepôts avec activité de livraison-exposition : 4 places/1000m² de surface de plancher</p> <p>Industrie et professions artisanales, déduction faite des parties communes, locaux sanitaires, sociaux, techniques, de stockage et de la surface de stationnement des camions :</p> <p>Bureaux : une place par 40 m² de surface de plancher Ateliers de fabrication : 18 places /1000 m² surface de plancher.</p> <p>Magasins - Surfaces commerciales de gros/Show-room - Entrepôts déduction faite des parties communes, des mezzanines, locaux sanitaires, sociaux, techniques et de la surface de stationnement des camions : 4 places / 1000 m² de surface de plancher.</p> <p>Hôtels: 1 place /4 chambres - 1 place de car par tranches de 100 chambres les établissements d'une capacité supérieure à 60 chambres doivent prévoir sur leur terrain une place de stationnement pour autocars par tranche de 100 chambres, avec un minimum d'un emplacement. Restauration : 3 places / 10m² de salle de restauration. Si le restaurant est regroupé avec un hôtel, ou en accessoire ou en complément d'une activité autorisée: 1 pl /10 m²</p> <p>Toute création d'aire de stationnement est interdite dans les marges de recul. Pour le calcul du nombre d'aires de stationnement devant être réalisées pour chaque construction, les normes applicables sont appliquées par types de locaux à l'intérieur de chacune de la construction. Dans le cas de calcul par tranche de surface de plancher, toute tranche commencée est intégralement appliquée. Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Les besoins en places de stationnement varient en fonction du type d'activité. Si à l'intérieur d'un même établissement coexistent des locaux de plusieurs types, les normes de stationnement seront calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement. Il sera prévu une aire de stationnement pour les cycles et les véhicules à deux roues. Les aires de stationnement ne seront pas accolées à la limite de l'espace public. Il est compté par emplacement et surfaces associées (voie de desserte, aire de retournement..), 25 m² en moyenne.</p>	<p>Les parkings de l'établissement seront implantés au sein de l'emprise foncière de l'établissement ONYX et ne seront pas accolés à la limite de l'espace public. L'emprise totale des parkings réservés aux véhicules légers de l'établissement s'élèvera à 3 125 m² (125 * 25 m²).</p> <p>Enfin une aire de stationnement pour les cycles et les véhicules à deux roues (30 places) sera disponible au sein de l'établissement.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Compatibilité du Projet ONYX au PLU de la ville du Thillay (95)

ARTICLE I AU-13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS· ESPACES BOISES

ZONE I AU sauf SECTEUR I AUa

Pour chaque parcelle considérée, il est prévu au moins 15% d'espaces de pleine terre, libres de toute construction et aire de stationnement, pour les destinations d'entrepôts de logistique, bureaux et hôtels, parc d'activités PME/PMI et au moins 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 plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 100 m² de surface d'espaces verts. Les arbres et essences seront choisis dans la liste des essences recommandées jointe en annexe du présent règlement.

Le Choix des plantations devra se faire en respectant les recommandations de la Direction Générale de l'Aviation Civile jointe en annexe du règlement.

Les espaces verts de pleine terre comprendront :

- des arbres de haute tige (force 14/16) à raison d'un arbre au moins par 100 m² 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 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 m² pour le merlon en périphérie Ouest de la zone et 1 arbre de haute tige/100 m² pour les autres écrans paysagers ou espaces en pleine terre qui feront l'objet d'un préverdissement par l'aménageur (force 14/16 pour les arbres de haute tige). Des arbres en cépée de force équivalente pourront être plantés.

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 (force 14/16). 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.

L'aménagement paysager des espaces communs et publics devra respecter les principes et directives d'aménagement figurant dans "l'orientation d'aménagement et de programmation " de la zone.

Conforme

Dans le cadre du projet ONYX, environ 22% de l'emprise de l'établissement sera occupé par des espaces verts.

Conforme

L'ensemble des surfaces libres de l'établissement sera aménagé en espaces verts. La surface totale occupée par des espaces verts s'élèvera à 11 637 m², de fait, au moins 117 arbres de haute tige et 32 arbres de moyenne tige doivent être implantés sur le site, soit 149 au total. En réalité, 178 arbres seront implantés sur la parcelle (138 arbres de haute tige et 40 arbres de moyenne tige), et ce en raison de la présence d'écrans paysagers sur la périphérie du site. Le choix des essences sera réalisé conformément à la liste jointe au présent règlement.

Conforme

Les recommandations de la DGAC ont bien été prises en compte dans le choix des plantations.

Conforme

Le détail des espaces de pleine terre est précisé au sein de la notice paysagère présentée en Pièce Jointe n°21C du présent dossier de demande d'enregistrement.

Conforme

La périphérie Est de l'établissement fera l'objet d'un préverdissement qui sera réalisé par l'aménageur de la zone d'activités (3 strates de haute tige). Ces opérations de préverdissement seront réalisées conformément aux prescriptions du présent article. Précisons toutefois que ces opérations ne seront pas prises en charge par le porteur du projet ONYX et seront réalisées indépendamment des travaux de construction de l'établissement ONYX.

Conforme

Des arbres de haute tige (1 strate de haute tige) seront implantés sur les périphéries Nord, Ouest et Sud de l'établissement ONYX dans le cadre de l'aménagement du site par le porteur de projet. Si des arbres devaient être abattus durant la période d'exploitation de l'établissement ils seraient remplacés par un arbre de taille équivalente.

Sans-objet

L'établissement ONYX ne comptera pas d'espaces communs ou publics.

Compatibilité du Projet ONYX au PLU de la ville du Thillay (95)

<p>Tout parc de stationnement de surface fera l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.</p> <p>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.</p> <p>Les aires de stationnement des véhicules légers pour les entrepôts de logistique seront traitées en espaces perméables.</p>	<p style="text-align: center;">Conforme</p> <p>L'établissement ONYX comptera deux zones dédiées au stationnement des véhicules légers du personnel. Ces parkings compteront au total 125 places de stationnement. Ces parkings seront donc dotés de 32 arbres de moyenne tige. En tout état de cause, les parkings de l'établissement ONYX feront l'objet d'aménagements paysagers soignés permettant une bonne insertion paysagère de l'ensemble.</p> <p style="text-align: center;">Conforme</p> <p>Des places de stationnement seront aménagées en revêtement perméable. De plus, un réseau de noues au sein parking permettra l'infiltration d'une partie des eaux pluviales produites au niveau des parkings dédiés au stationnement des véhicules légers.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

