

**PAYS DE THELLE**

**PROJET DE DÉVELOPPEMENT D'UN PÔLE DE  
SERVICES, COMMERCE, ACTIVITÉS ET LOGISTIQUE**

**60 540 - BELLE-EGLISE / 60 230 - CHAMBLY**



**PERMIS D'AMENAGER**

**PA 11**

**ATTESTATION DE LA GARANTIE  
D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX**

échelle:

date:  
21 / 08 / 2020

**alsei**

Immobilier d'entreprise

**MAITRISE D'OUVRAGE**  
**SNC PAYS DE THELLE**  
**AMENAGEMENT**  
251 boulevard Pereire  
75017 PARIS

**BOGAERT**  
ARCHITECTURE

**MAITRISE D'OEUVRE CONCEPTION**  
**BOGAERT ' ARCHITECTURE**  
33 rue Henri Barbusse  
75005 PARIS

**aic**

ingénierie construction

**MAITRISE D'OEUVRE EXECUTION**  
**ALSEI INGENIERIE CONSTRUCTION**  
251 boulevard Pereire  
75017 PARIS

**l'Atelier  
Mathilde Martin**

**BE PAYSAGE**  
**Atelier Mathilde Martin**  
7 rue de Montrichard  
41120 CHAILLES

**OGI**  
Omnium Général d'Ingénierie

**BE VRD**  
**OGI**  
27 rue Garibaldi  
93100 MONTREUIL

Cachet et signature du maître d'ouvrage

**PAYS DE THELLE AMENAGEMENT**  
251 boulevard Pereire  
75017 PARIS  
75821 Paris Cedex 17  
tel : 01 40 40 29 40  
RCS PARIS 838 778 873

Cachet et signature de l'architecte

0150-60-2015

PAYS DE THELLE

60 540 - BELLE-EGLISE / 60 230 - CHAMBLY

PHASE PA / PC



**GARANTIE D'ACHÈVEMENT DES V.R.D.**  
**(Articles R 442-14 b) du Code de l'urbanisme)**  
**LHG/0404-20/22100/GFA-VRD0509-20**

La **Compagnie Européenne de Garanties et Cautions**, société anonyme au capital de 160 995 996,00 euros régie par le Code des assurances, dont le siège social est au 16 rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 39999 à La Défense Cedex (92919), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro B 382 506 079, représentée par Valérie DUMONT, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée la « **Caution** »,

Préalablement au présent cautionnement, objet des présentes, expose ce qui suit :

**I - EXPOSÉ PRÉALABLE**

**1-ACQUISITION DU TERRAIN PAR L'AMENAGEUR :**

La société **PAYS DE THELLE AMENAGEMENT**, société en nom collectif au capital de 1 000,00 euros, dont le siège social est au 251 Boulevard Pereire à PARIS 17 (75017), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 838 728 673,

Ci-après dénommée le « **Lotisseur** »,

Est bénéficiaire d'une promesse de vente signée en date du 12/19/2016 et des avenants à la promesse signé en date des 25/10/2017 / 24/06/2019, avec le vendeur :

La société dénommée **CONSEIL GESTION FINANCEMENT IMMOBILIER COGEFIM**, société par actions simplifiée au capital de 800 000 €, dont le siège social est au 60 rue François à Paris (75008), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris et identifié sous le numéro SIREN 324 991 728,

Portant sur des biens et droits immobiliers constituant l'assiette foncière du projet, sis à Le bois Saint Ladre à BELLE EGLISE (60540), cadastré :

Lieudit LE BOIS SAINT LADRE, section ZA, numéro 73 d'une contenance de 272 067 m<sup>2</sup>,

Lieudit LA DAME PARIS, section ZA, numéro 56 d'une contenance de 142 163 m<sup>2</sup>,

D'une superficie totale de 414 230 m<sup>2</sup>

Ladite promesse de vente a été conclue sous conditions suspensives dont notamment l'obtention d'un permis d'aménager.

## 2-PROJET D'AMENAGEMENT:

Le Lotisseur réalise un lotissement de 14 lots pour la création d'un pôle de service, commerces, activités et logistique dénommé Parc du Pays de Thelle, ce pôle est composé de trois parcs : Parc paysagé, Parc services, activités, commerces et le Parc logistique, dont la surface plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 250 000 m<sup>2</sup>, sur l'assiette foncière définie ci-dessus.

La réalisation des trois parcs est projeté comme suit :

### Le Parc Paysagé (lot 1)

Espace vert privé et commun à tous les lots, le Parc Paysagé longe la RD 1001 pour constituer une zone tampon en limite du Pôle. Il abrite un jardin maraîcher de 1ha, un parcours de santé avec des agrès, des bancs et tables de picnic. Le Parc Paysagé assure un rôle important – y sont notamment installés les bassins d'infiltration pour la totalité des lots. Le Parc Paysagé se présente comme une continuité végétale du bois du Saint-Just qui fait la transition vers le paysagement des lots services, commerces, activités, logistique. Des ruches, des nichoirs à oiseaux et des hôtels à insectes y sont installés.

### Le Parc Logistique (lots 2 à 7)

La SNC PAYS DE THELLE AMENAGEMENT souhaite le développement d'un parc logistique destiné à la logistique du dernier kilomètre en direction de Paris. Il est composé de trois bâtiments, nommés A, B et C qui occupent les lots 4, 5 et 7. Le lot 6, géré en ASL par les bâtiments A et B, assure l'installation sprinklage commune aux deux bâtiments.

### Le Parc Services, Activités, Commerces (lots 8 à 14)

Le Parc d'Activités et de Services se développe près du rond-point, à proximité de Belle-Eglise. Le découpage du Parc présenté est un allotissement de principe qui pourra être adapté selon la commercialisation du site. Il est privilégié des activités tertiaires, de service et commerces de proximité le long de la route de Fresnoy (lot 9), et des locaux d'activités et de bureaux pour l'accueil de PME sur les lots 10 à 14.

## 3-AUTORISATION ADMINISTRATIVE D'AMENAGER :

La demande de deux permis d'aménager portant sur la création d'un pôle de service, commerces, activités et logistique dénommé Parc du Pays de Thelle a été déposée en date du 31/01/2020 auprès de la mairie de CHAMBLY sous les références PA 6013920T0001 et auprès de la mairie de BELLE- EGLISE sous les références PA 06006020T0001 et les pièces complémentaires ont été déposées en date des 25/05/2020 et 18/06/2020 auprès de la mairie de CHAMBLY et en date des 25/05/2020 et 12/06/2020 auprès de la mairie de BELLE- EGLISE. La surface plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 250 000 m<sup>2</sup>

Ci-après désigné le « **Permis d'Aménager** ».

## 4-VENTES DE LOTS

La commercialisation à venir portera sur 14 lots dans le cadre de la création d'un pôle de service, commerces, activités et logistique dénommé Parc du Pays de Thelle.

Afin de pouvoir procéder à la commercialisation des lots susmentionnés avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits par le Permis d'Aménager, le Lotisseur doit justifier d'une garantie d'achèvement conforme à l'article R 442-14 du Code de l'urbanisme.

C'est ainsi que le Lotisseur s'est rapproché de la Caution afin d'obtenir un cautionnement, ci-après dénommé la « GFA VRD », garantissant l'achèvement portant uniquement sur les travaux du Lotissement comprenant 14 lots, tel qu'ils devront être édifiés en exécution des demandes de Permis d'Aménager susvisées, des plans des demandes du Permis d'Aménager dont la liste constitue l'annexe I du présent acte et de la notice descriptive de travaux des demandes du Permis d'Aménager dont une copie constitue l'annexe II, lorsque ledit Permis d'Aménager sera définitivement obtenu et conforme en tous points demande de Permis d'Aménager et ses annexes dont le dépôt est effectué en date du 31/01/2020 auprès de la mairie de CHAMBLY et la mairie de BELLE- EGLISE.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

## II – CAUTIONNEMENT

### ARTICLE 1 - DÉFINITION ET ÉTENDUE DE L'ENGAGEMENT :

La Caution déclare, par les présentes, et en application de l'article R 442-14 b) du Code de l'urbanisme, se porter caution solidaire du Lotisseur, en cas de défaillance de ce dernier, pour le paiement des sommes nécessaires à l'achèvement des travaux de VRD (Voiries et Réseaux Divers), tels qu'ils doivent être édifiés en exécution du Permis d'Aménager tel qu'il sera obtenu et définitif, des plans du Permis d'Aménager et de la notice descriptive de travaux du Permis d'Aménager susvisés et portant sur 14 lots, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes de :

- Obtention des Permis d'Aménager susvisés devenus définitifs, dont les dépôts réalisés en date du 31/01/2020 auprès de la mairie de CHAMBLY et la mairie de BELLE- EGLISE, affiché, et purgé de tous recours et de retrait administratif, et conforme en tous points à la demande des permis d'aménager susvisée et ses annexes, dont notamment les plans et la notice descriptive, déposée effectuée en date du 31/01/2020 auprès de la mairie de CHAMBLY et la mairie de BELLE- EGLISE,
- Signature de l'acte d'acquisition foncière susvisé, devenu définitif suite à la levée de toutes conditions suspensives ;

En cas de non réalisation desdites conditions suspensives dans un délai de 14 mois (soit au plus tard le 24/10/2021), la présente garantie sera caduque.

La Caution renonce expressément aux bénéfices de discussion et de division.

L'engagement de la Caution porte uniquement sur les travaux autorisés par le Permis d'Aménager, tels qu'ils doivent être réalisés en exécution du Permis d'Aménager sus-visé tel qu'il sera obtenu et devenu définitif, des plans des demandes du Permis d'Aménager qui devront être conformes aux plans du Permis d'Aménager tel qu'il sera obtenu et définitif dont la liste constitue l'annexe I du présent acte et de la notice descriptive des demandes du Permis d'Aménager qui devra être conforme à la notice du Permis d'Aménager tel qu'il sera obtenu et définitif dont une copie constitue l'annexe II du présent acte, il ne peut être étendu à des travaux relatifs à des lots qui feraient l'objet d'une autorisation par un arrêté ultérieur.

Sont exclus en tout état de cause de la garantie :

- les dépenses de construction de bâtiments devant être édifiées sur les lots dépendant du lotissement,

- les dépenses liées à toutes modifications apportées aux plans, à la notice descriptive du Permis d'Aménager et au Permis d'Aménager ci-dessus visés susceptibles d'augmenter le prix des travaux d'aménagement et la réalisation de la voirie et des réseaux divers fournie aux attributaires des lots,
- les malfaçons ou non-conformité,
- les obligations contractées par le Lotisseur, autres que celles concernant les travaux V.R.D susvisés, notamment celles contractées sous forme de participations financières, les dépenses exceptionnelles occasionnées par la force majeure et les dégradations provenant de circonstances exceptionnelles telles que guerre civile ou étrangère, tremblement de terre, explosion de gaz, cyclone, explosion atomique, etc.
- les dépenses occasionnées par les dégradations ou dommages quelconques résultant de sinistres indemnisés au titre des polices d'assurance,
- les dépenses destinées à couvrir les conséquences du non-respect des règles de l'art par le Lotisseur, les entrepreneurs et généralement tout intervenant à l'opération de Lotissement dont la responsabilité doit être garantie par des compagnies d'assurance,
- les conséquences d'injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ou les conséquences d'injonction d'un expert commis pour suspendre ou arrêter tout ou partie des travaux,
- les dépenses autres que celles concernant les travaux, telles que les dépenses d'entretien et de gestion des immeubles ou parties d'immeubles achevés.
- tous intérêts de retard qui pourraient être dus par le Lotisseur.

Il est rappelé que la Cautions n'est tenue que d'une obligation de financement des travaux nécessaires à l'achèvement travaux de Voiries et Réseaux Divers (VRD) du Lotissement susvisé, et qu'en aucun cas, elle n'encourra une obligation quelconque au titre de l'exécution desdits travaux.

## **ARTICLE 2 - BÉNÉFICIAIRES :**

Conformément à l'article R 442-15 du Code de l'urbanisme, la présente garantie pourra être mise en œuvre par :

- les attributaires des lots,
- l'association syndicale,
- le maire de la commune,
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou
- le préfet.

## **ARTICLE 3 – PRISE D'EFFET ET LA DURÉE DE L'ENGAGEMENT :**

Le présent engagement prendra effet au jour de sa signature et de la délivrance de l'arrêté autorisant la vente des lots avant l'exécution des travaux, sous les conditions suspensives cumulatives suivantes :

- Obtention du Permis d'Aménager susvisé devenu définitif, dont le dépôt réalisé en date du 31/01/2020 auprès de la mairie de CHAMBLY et la mairie de BELLE- EGLISE, affiché, et purgé de tous recours et de retrait administratif, et conforme en tous points aux demandes de permis d'aménager susvisés et leurs annexes, dont notamment les plans et la notice descriptive, déposés en date du 31/01/2020 auprès de la mairie de CHAMBLY et la mairie de BELLE- EGLISE,
- Signature de l'acte d'acquisition foncière susvisé, devenu définitif suite à la levée de toutes conditions suspensives ;

En cas de non réalisation desdites conditions suspensives dans un délai de 14 mois (soit au plus tard le 24/06/2021), la présente garantie sera caduque.

Le présent engagement prendra fin au jour du jour de la délivrance par l'autorité compétente, de l'attestation prévue à l'article R 462-10 du Code de l'urbanisme, qui certifie que la conformité des travaux avec le permis d'aménager n'a pas été contestée. À compter de cette date, il ne pourra plus y être fait appel.

#### **ARTICLE 4 - MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE :**

Le présent engagement pourra être mis en jeu par les bénéficiaires par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Caution en son siège social en cas de défaillance du Lotisseur telle que définie par l'article R 442-17 du Code de l'Urbanisme.

La Caution versera les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux dans les conditions de l'article R 442-16 du Code de l'urbanisme.

Les acquéreurs de lots sont informés, que la Caution qui finance l'achèvement des travaux de lotissement abandonné par le Lotisseur du fait de sa défaillance financière, est seul fondé, à exiger des acquéreurs des lots, le paiement du prix ou du solde du prix demeurant dû audit Lotisseur.

Par conséquent, si, par suite de la défaillance du Lotisseur, les travaux ne sont pas achevés dans le délai fixé à l'article R 442-16 précité, la Caution versera les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux :

- soit à une personne qu'elle aura choisie pour se substituer au Lotisseur,
- soit à une personne désignée par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet ou l'association syndicale selon que la garantie a été mise en œuvre par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet, l'association syndicale ou les attributaires de lots.

La Caution se réserve le droit, dès lors que son cautionnement sera mobilisable, de faire poursuivre les travaux par toute personne qu'elle jugerait compétente, le tout aux frais, risques et périls du Lotisseur.

A ce titre, la Caution intervient au titre du mandat irrévocable que lui a consenti le Lotisseur, avec faculté de substituer toute personne physique ou morale de son choix pour poursuivre les travaux et notamment traiter avec les entrepreneurs, les architectes, dans l'hypothèse exclusivement où l'entreprise ou les entreprises, le ou les architectes et tous signataires de ou des marchés de travaux, ne voudraient pas poursuivre le ou lesdits contrats de marchés de travaux, déposer en mairie la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, poursuivre la commercialisation des lots, etc..., sans que le Lotisseur ne soit déchargé de sa responsabilité, tant es qualité qu'au titre de la garantie des vices apparents ou cachés.

Il est cependant bien entendu qu'il s'agit là d'une simple faculté pour la Caution qui ne saurait être tenue de s'en prévaloir.

Ou bien, la Caution se réserve le droit, dès lors que son cautionnement sera mobilisable, de faire désigner un administrateur ad hoc sur requête par le président du tribunal compétent dont la rémunération sera à la charge de la Caution, sans préjudice de la désignation des personnes prévues par le Livre Sixième du code de commerce, étant encore précisé que la Caution, en vertu dudit pouvoir, pourra proposer le nom de cet administrateur ad hoc et que ce dernier:

- aura pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement des travaux du Lotissement, et plus particulièrement, de faire poursuivre toutes les opérations techniques, juridiques, administratives et financières concourant à cet objet, y compris celui de prononcer la constatation de l'achèvement,
- sans pour autant intervenir en qualité de mandataire de la Caution.

#### **ARTICLE 5 - ATTESTATION :**

La présente Garantie vaut attestation.

#### **ARTICLE 6 - CONVENTION DE PREUVE APPLICABLE AUX GARANTIES SIGNÉES ELECTRONIQUEMENT**

Le présent article constitue une convention de preuve au sens de l'article 1316-2 du Code civil.

Dans le cas où, la présente garantie serait signée électroniquement par CEGC, elle produira les mêmes effets juridiques qu'une garantie signée de façon manuscrite. Les termes de cette garantie seront ainsi valablement opposables aux parties.

Sa sécurité et son intégrité seront garanties par le prestataire de signature électronique de CEGC conformément à la réglementation européenne sur la signature électronique.

Après signature de la garantie, un exemplaire de cette dernière sera remis à CEGC par e-mail et au Client par e-mail ou mis à sa disposition sur tout autre support durable, l'exigence d'une pluralité d'originaux est donc réputée satisfaite.

#### **ARTICLE 7 - DROIT APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION :**

La présente garantie est soumise au droit français, tout litige relatif à son interprétation ou exécution sera de la compétence exclusive des tribunaux de Paris.

Fait à La Défense, le 21 août 2020  
En un seul exemplaire original



Signé par Valérie Dumont  
Le 21/08/2020



Pour la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

## Annexes

### **Annexe I : liste des plans du Permis d'Aménager**

PA 4 – plan de masse  
PA 8b – plan réseaux humides  
PA 8c – plan réseaux secs

### **Annexe II : copie de la note descriptive (PA 2)**

**PAYS DE THELLE**

PROJET DE DÉVELOPPEMENT D'UN PÔLE DE SERVICES, COMMERCES, ACTIVITÉS ET LOGISTIQUE

60 540 - BELLE-EGLISE / 60 230 - CHAMBLY



PERMIS D'AMENAGER - dossier incomplet

PA 2

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE  
PROJET D'AMENAGEMENT

échelle:

date:  
15 / 05 / 2020

**alsei**

Immobilier d'entreprise

MAITRISE D'OUVRAGE  
**SNC PAYS DE THELLE  
AMENAGEMENT**  
251 boulevard Pereire  
75017 PARIS

**BOGAERT**  
ARCHITECTURE

MAITRISE D'OEUVRE CONCEPTION  
**BOGAERT ' ARCHITECTURE**  
33 rue Henri Barbusse  
75005 PARIS

**l'Atelier  
Mathilde Martin**

BE PAYSAGE  
**Atelier Mathilde Martin**  
7 rue de Montrichard  
41120 CHAILLES

**dic**

Ingénierie construction

MAITRISE D'OEUVRE EXECUTION  
**ALSEI INGENIERIE CONSTRUCTION**  
251 boulevard Pereire  
75017 PARIS



BE VRD  
**OGI**  
27 rue Garibaldi  
93100 MONTREUIL



ETUDE THERMIQUE  
**FOBIS**  
10 av de la Croix Rouge  
84000 AVIGNON

Cachet et signature du maître d'ouvrage

Cachet et signature de l'architecte

**BOGAERT ' ARCHITECTURE**

ORDRE DES ARCHITECTES N° 23383  
SIREN 379 975 154 / TVA FR 01379975154  
33 RUE HENRI BARBUSSE, 75005 PARIS  
TEL +33 1 43 26 05 78  
Info@bogaert-architecture.com

**PARC DU PAYS DE THELLE**  
**DEVELOPPEMENT D'UN PÔLE DE SERVICES, COMMERCES, ACTIVITES ET LOGISTIQUE**  
Route de Fresnoy 60540 BELLE- EGLISE / 60230 CHAMBLY

**Demande de PERMIS D'AMENAGER**  
**Janvier 2020**

# PA 2

## NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT PREVU

### Objet

Le présent dossier est établi en vue d'obtenir le Permis d'Aménager pour un Pôle de services, commerces, activités et logistique dénommé Pays de Thelle. Ce pôle est composé de trois parcs :

- Parc Paysagé
- Parc Services, Activités, Commerces
- Parc Logistique

### Aménageur

Le projet est porté par la SNC PAYS DE THELLE AMENAGEMENT, 251 boulevard Pereire, 75017 Paris, représentée par ALSEI entreprise, elle-même représentée par son président Monsieur Jean-Christophe COURNÉ-NOLÉO.

### Cadre réglementaire

DECLARATION DE PROJET valant Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Belle-Eglise : zone 1 AU<sub>i</sub>  
Chambly : zone 1 AU<sub>e</sub>

### Surface de l'emprise du projet

Il est à noter qu'il y a une différence entre la surface cadastrale et celle mesurée par le géomètre

*Contenance cadastrale – 414 230 m<sup>2</sup>*

*Superficie mesurée dans les possessions – 412 030 m<sup>2</sup>*

Pour le calcul des surfaces des lots et pour l'élaboration des plans est prise en compte la surface réellement mesurée de 412 030 m<sup>2</sup>.

## 1. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL

### 1.1 Le terrain et ses abords :

Le terrain est situé à l'Est de Belle-Eglise, à Sud-Est par rapport au rond-point de la RD1001 et la route de Fresnoy, à cheval sur les communes de Belle-Eglise et de Chambly.

Il est bordé :

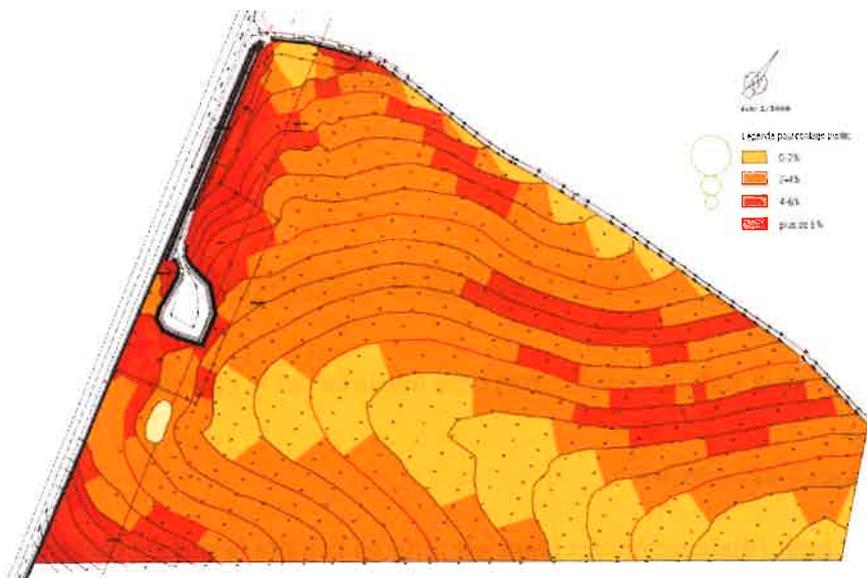
- A l'Ouest – par la RD 1001, et le Bois de Saint-Just ;
- Au Nord – par la route de Fresnoy, et par des terrains de monoculture agricole ;
- Au Sud-Est – par des terrains de monoculture agricole



### 1.2 Cadastre

Le terrain est composé de deux parcelles : ZA 73 d'une surface de 272 067 m<sup>2</sup>, située dans la partie Est de la commune de Belle-Eglise et la ZA 56 d'une surface de 142 163 m<sup>2</sup>, située dans la partie Nord de la commune de Chambly.

### 1.3 Relief



Le terrain présente une déclivité d'Est à l'Ouest d'une quinzaine de mètres avec une pente moyenne de 2 à 4%, pouvant aller ponctuellement de 0 à 6% et une crête située plus ou moins à la limite entre les deux communes.

## 1.4 Végétation et éléments du paysage existants

Dans sa majeure partie le terrain est agricole, exploité en monoculture (céréales).

Un merlon longe la RD 1001 au Nord du terrain. Derrière ce merlon, une friche végétale couvre un espace vallonné. La végétation présente est en lien avec le bois de Saint-Just. La friche se compose de jeunes arbres en bosquets linéaires composés d'essences indigènes et de prairies où l'on identifie des espèces mellifères et quelques plantes rares, comme des orchidées sauvages.

Le terrain présente plusieurs décaissements dus à l'activité humaine lors de la recherche ou l'extraction de sable à cet endroit. Dans une de ces déclivités se trouve une zone humide.

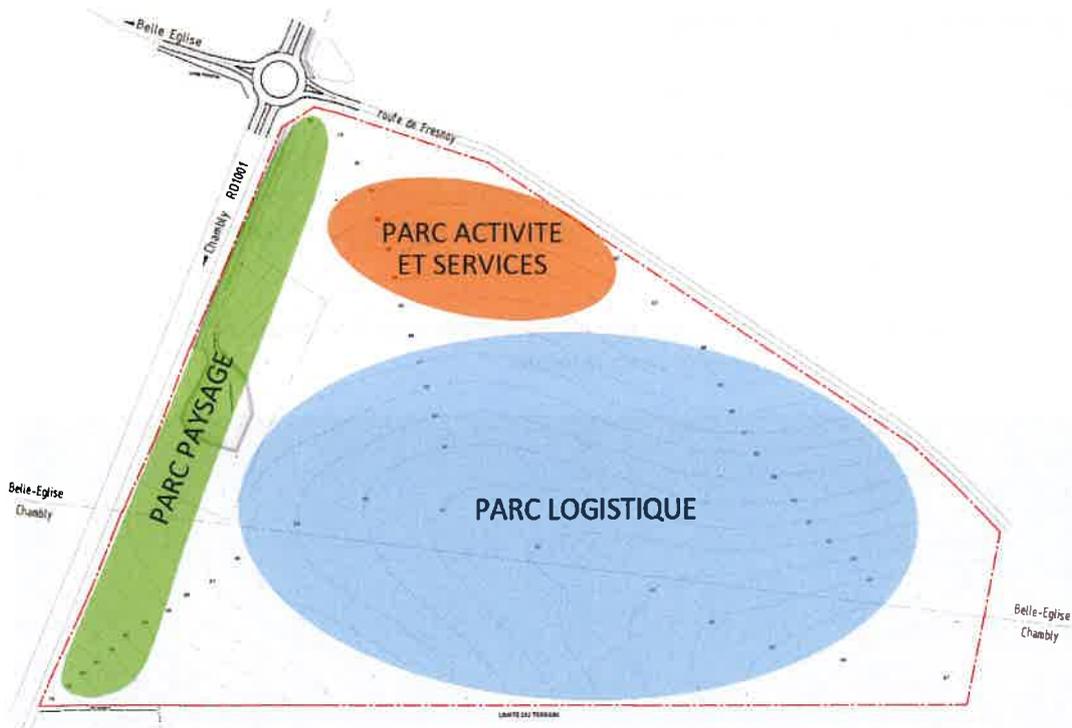


## 2. PRESENTATION DU PROJET

Le projet prévoit la création de trois grands ensembles : Parc Paysagé, Parc Activités et Services et Parc Logistique.

Conformément à l'article 6 du PLU, les constructions réalisées, autres que les aménagements d'intérêt collectif ou bâtiments et installations techniques autorisées par le PLU, respectent un recul minimum de 100 mètres à compter de la RD 1001 correspondant à la bande paysagère.

Le parc paysager est également compatible avec l'OAP prévue dans le PLU à cet effet. Le projet prévoit un parc paysager et projette même une zone humide finalement plus étendue que celle prévue à l'OAP et ce, en remplacement d'une partie de la voirie interne projetée au sein de la bande paysagère de l'OAP. Cet élargissement de la zone humide permet de renforcer la prise en compte des contraintes écologiques du projet.



## 2.1 Aménagement du terrain

Deux grandes plateformes parallèles à la limite Sud-Est du terrain sont créés (90.40 NGF et 88.70 NGF) pour répondre aux exigences des bâtiments logistiques. Le Parc d'activités se trouve en contrebas du Parc Logistique, il épouse au plus près le terrain naturel.

Les affouillements et exhaussements du terrain sont reparties comme suit :

<b>Avec remblais</b>	:	<b>183382.39 m<sup>2</sup></b>
<b>Avec déblais</b>	:	<b>231970.25 m<sup>2</sup></b>
<b>Sans écart</b>	:	<b>637.78 m<sup>2</sup></b>
<b>Total</b>	:	<b>415990.42 m<sup>2</sup></b>

Les remblais sont en moyenne de 2m de hauteur, les déblais son en moyenne de 3 m de profondeur.

Le merlon existant le long de la RD 1001 est sauvegardé et prolongé vers le sud. La végétation existante côté voirie est sauvegardée et reconduite sur le nouveau remblai pour créer un écran visuel naturel entre la RD 1001 et les futures constructions.



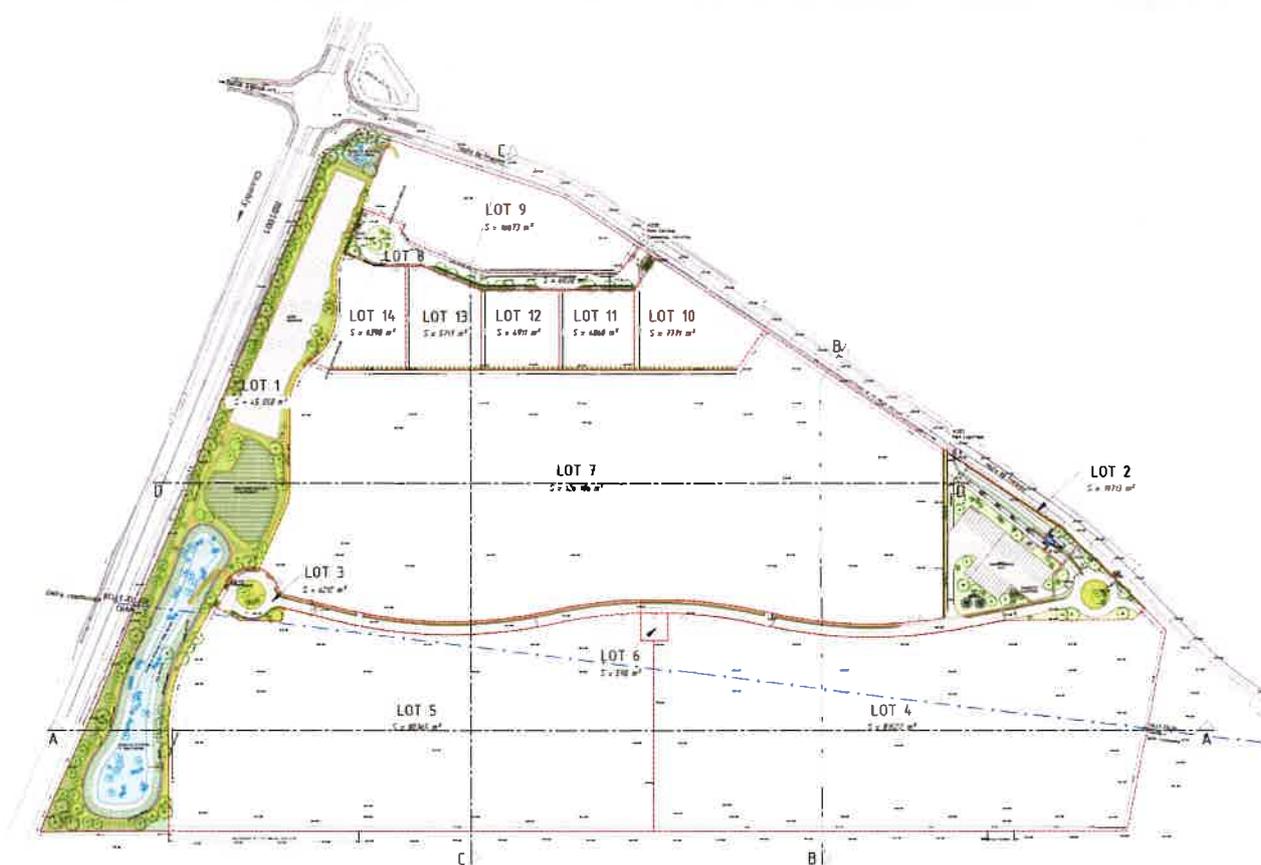
Vue depuis le Sud de la RD 1001

La zone humide est conservée et inscrite dans les aménagements du Parc Paysagé.

## 2.2 Organisation et composition des aménagements nouveaux

Le projet s'étale sur 412 303 m<sup>2</sup>. Il est prévu sa subdivision en 14 lots comme suit :

N° lot	Surface m <sup>2</sup>	Destination	ZA 73 - dans Belle-Eglise	ZA 56 - dans Chambly
LOT 1	45 058	parc paysagé	29 298	15 760
LOT 2	19 713	voirie Parc Logistique EST	19 713	0
LOT 3	6 212	voirie Parc Logistique OUEST	6 183	29
LOT 4	81 522	Parc Logistique bâtiment A	29 786	51 736
LOT 5	80 365	Parc Logistique bâtiment B	6 292	74 073
LOT 6	598	sprinklage A/B	598	0
LOT 7	126 186	Parc Logistique bâtiment C	126 186	0
LOT 8	6 038	voirie Parc Activités	6 038	0
LOT 9	16 673	activités, services	16 673	0
LOT 10	7 771	activités, services	7 771	0
LOT 11	4 868	activités, services	4 868	0
LOT 12	4 911	activités, services	4 911	0
LOT 13	5 717	activités, services	5 717	0
LOT 14	6 398	activités, services	6 398	0
<b>Surface totale</b>	<b>412 030</b>		<b>270 432</b>	<b>141 598</b>



### Le Parc Paysagé (lot 1)

Espace vert privé et commun à tous les lots, le Parc paysagé longe la RD 1001 pour constituer une zone tampon en limite du Pôle. Il abrite un jardin maraîcher de 1ha, un parcours de santé avec des agrès, des bancs et tables de picnic. Le Parc paysagé assure un rôle important – y sont notamment installés les bassins d'infiltration pour la totalité des lots. Le Parc paysagé se présente comme une continuité végétale du bois du Saint-Just qui fait la transition vers le paysagement des lots services, commerces, activités, logistique. Des ruches, des nichoirs à oiseaux et des hôtels à insectes y sont installés.

### Le Parc Logistique (lots 2 à 7)

La SNC PAYS DE THELLE AMENAGEMENT souhaite le développement d'un parc logistique destiné à la logistique du dernier kilomètre en direction de Paris. Il est composé de trois bâtiments, nommés A, B et C qui occupent les lots 4, 5 et 7. Le lot 6, géré en ASL par les bâtiments A et B, assure l'installation sprinklage commune aux deux bâtiments.

### Le Parc Services, Activités, Commerces (lots 8 à 14)

Le Parc d'Activités et de Services se développe près du rond-point, à proximité de Belle-Eglise. Le découpage du Parc présenté est un allotissement de principe qui pourra être adapté selon la commercialisation du site. Il est privilégié des activités tertiaires, de service et commerces de proximité le long de la route de Fresnoy (lot 9), et des locaux d'activités et de bureaux pour l'accueil de PME sur les lots 10 à 14.



*Vue depuis le rond-point, avec au premier plan une hypothèse pour l'aménagement du lot 9*

## **2.3 Voies et espaces communs**

### Parc Paysagé

Le parcours de santé est conçu comme une boucle parcourant le Parc paysagé. Un cheminement en stabilisé d'une largeur variant de 1,5 à 2,4m fait le tour des bassins d'infiltration des eaux, de la zone humide et du jardin maraîcher. Des agrès de sport sont installés tout le long de ce chemin. Des aires de picnic sont aménagées à proximité des entrées.

### Voirie Parc Logistique (lots 2 et 3)

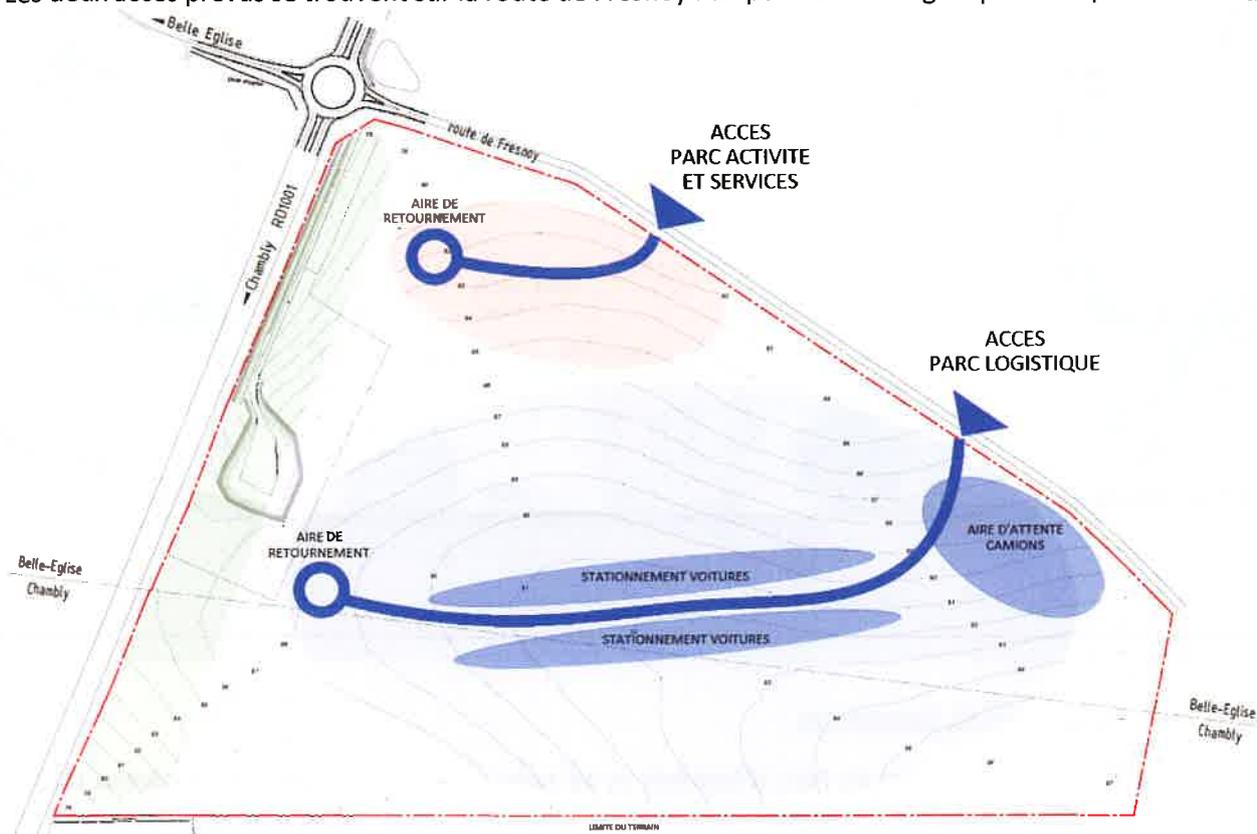
Une voie centrale sinusoïdale dessert le Parc Logistique et se termine par un rond-point au niveau duquel sont aménagés quelques places de stationnement pour les véhicules légers et les vélos. A proximité du rond-point se situe un des deux accès au Parc Paysagé. Cet accès permet notamment le passage pour l'entretien des bassins d'infiltration.

La voirie permet le passage et la distribution de tous les réseaux. Elle est doublée par une voirie douce de largeur 2m traitée en enrobé. Les deux voies sont séparées par une bande végétale de 1,4 m de largeur.



## 2.4 Accès au terrains et aires de stationnement

Les deux accès prévus se trouvent sur la route de Fresnoy : un pour le Parc Logistique et un pour le Parc d'Activités.



### Accès Parc Services, Activités, Commerces :

Accès unique pour les véhicules, piétons, 2 roues. Il est ouvert au public et de ce fait sans portail. D'une largeur de 8m, il est bordé de trottoirs de chaque côté. Le bateau d'accès est aménagé avec des rayons de 13m minimum.

### Accès Parc Logistique

L'entrée/sortie de poids lourds et des véhicules légers s'effectue par un portail coulissant avec contrôle d'accès. Réalisé en barreaudage, il est de couleur vert foncé. Le bateau d'accès est aménagé avec des rayons de 13m minimum. Les passages à sens unique font 6m de largeur minimum pour permettre le passage des engins pompiers.

Au-delà du portail une voirie permet l'attente des camions avant leur contrôle au Poste de Garde. Il est aménagé un parking de stationnement des poids lourds en attente, réalisé en enrobé, ainsi qu'un petit bâtiment de commodités destinés aux chauffeurs (sanitaires H/F).

L'accès des piétons et vélos se trouve en remontant vers le Sud-Est de la route de Fresnoy, à l'endroit où la SCN PAYS DE THELLE AMENAGEMENT négocie avec les collectivités locales l'aménagement d'un arrêt de bus. Le portail d'accès (90cm de passage libre, 2m de hauteur) est réalisé en barreaudage métallique de couleur vert foncé.

Un accès d'urgence pour les pompiers depuis la route de Fresnoy est prévu au niveau du rond-point.

5 places de stationnement desservant le Poste de Garde sont réalisées en dalles alvéolaires remplies de terre et engazonnées.

## 2.5 Clôtures et aménagement des limites du terrain

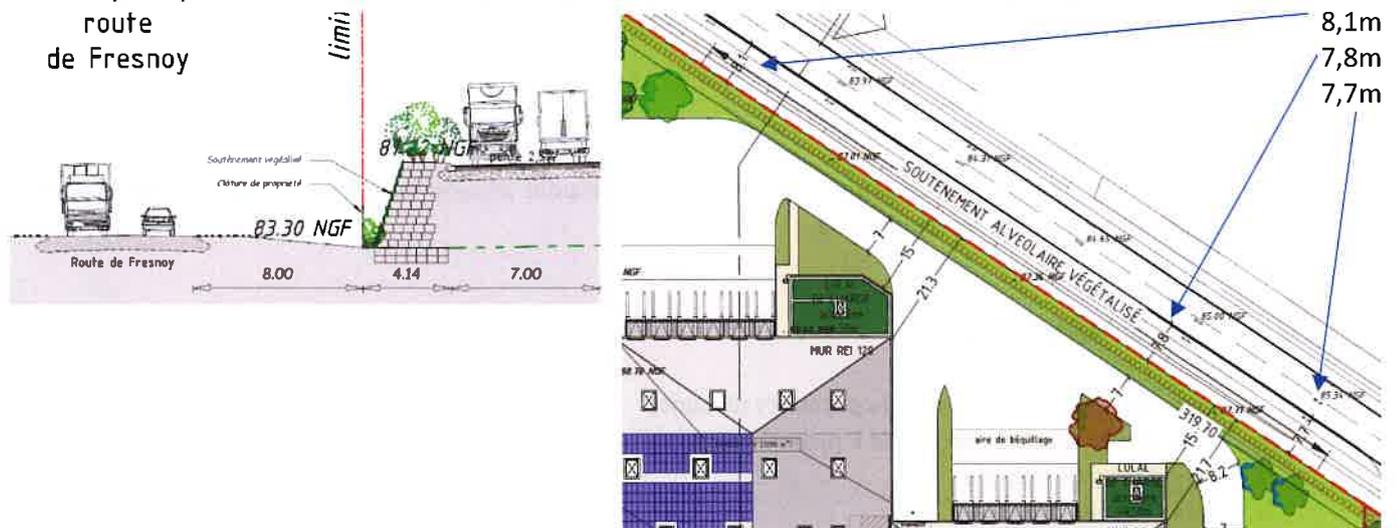
En limite de propriété, une clôture de hauteur 2m ceinture le site. La clôture, de couleur vert foncé, est réalisée en panneaux de mailles métalliques rigides soudées. Ceci, exception faite de l'accès à la voirie du Parc Services, Activités, Commerces qui est une voie ouverte au public.

Le schéma suivant représente la position de la clôture par rapport au terrain avoisinant dans les cas de quand des déblais, remblais ou de soutènements. Un passage à plat sur 90cm de largeur est assuré à l'intérieur de la clôture sur toute sa longueur.



Le même type de clôture est prévu le long des limites séparatives des trois parcs – Parc Paysagé / Parc Services, Activités, Commerces / Parc Logistique. Des accès par des portails et portillons piétons en acier laqué de couleur vert foncé sont aménagés pour accéder au Parc Paysagé.

Soutènement qui se trouve le long de la route de Fresnoy est bien éloignée, sur toute sa longueur, à plus de 7m de la voirie publique :



Les bassins d'infiltration sont cernés par des clôtures en bois de hauteur 1m. Des portails d'accès en bois permettent l'entretien.

## 2.6 Equipements à usage collectif

### Gestion des déchets

Dans les espaces communs 4 lots de poubelles de tri sont installés sur la voirie piétons :

- Lot 8, proche de l'accès route de Fresnoy
- Lot 8 à l'entrée du Parc Paysagé
- Lot 2 à proximité du bâtiment Commodité Chauffeurs
- Lot 3 à l'entrée du Parc Paysagé



Des points de collecte sont mis en place par chaque acquéreur de lot, exception faite des lots logistiques 4, 5 et 7 qui utiliseront leurs propres prestataires pour le ramassage des déchets liés à leur activité et des DIB.

### Point d'attache vélos

Un parc de stationnement pour 5 vélos est installé à chacune des deux entrées du Parc Paysagé.

### Parking véhicules légers

- 5 places dans le lot 2 au niveau du Poste de Garde
- 5 places dans le lot 3 à l'entrée du Parc Paysagé
- 4 places dans le lot 8 à l'entrée du Parc Paysagé

Ces places de stationnement sont réalisées en dalles alvéolaires remplies de terre et engazonnées, exception faite des places pour personnes à mobilité réduite.

Toutes les places de stationnement se trouvent sur la commune de Belle-Eglise.

### Aire d'attente camions

Un parking en enrobé pour 38 poids lourds est prévu à l'entrée du Parc Logistique pour les camions qui, une fois passés par le Poste de Garde devront éventuellement attendre. Un bâtiment de commodités est mis à disposition des chauffeurs.

### Cuves de réserve d'eau incendie

Il est prévu deux cuves d'une contenance de 600m<sup>3</sup> chacune pour assurer la réserve d'eau pour les bornes incendie des futurs bâtiments logistiques.

### Equipements du Parc Paysagé

Il est prévu :

- Des agrès de sport le long du parcours de santé
- Des bancs et tables de picnic à proximité des deux entrées
- Des bacs à composte
- Des nichoirs à oiseaux
- Des hibernaculum pour crapaud commun
- Des hôtels à insectes
- Des ruches

## 2.7 Constructions

Deux constructions sont prévues dans le lot 2 – voirie Parc Logistique Est.

### Poste de Garde – SDP= 24.2m<sup>2</sup>

Conçu pour accueillir deux gardiens, il intègre une kitchenette et des WC. Le niveau intérieur est surélevé de 64cm pour que les personnes assises puissent facilement échanger avec les chauffeurs au volant des camions. Un auvent protège les parties vitrées et abritent les échanges entre chauffeurs et gardiens.

Les matériaux utilisés sont :

- Le bardage en tôle ondulée petite onde, pose à l'horizontale en façade – couleur brique
- Le béton brut pour le soubassement
- La menuiserie en aluminium de couleur gris anthracite pour les parties vitrées.
- Le métal laqué couleur gris anthracite pour l'auvent et les garde-corps.

### Commodités Chauffeurs – SDP= 20m<sup>2</sup>

Installé à proximité du parking poids lourds, le bâtiment abrite les sanitaires PMR hommes/femmes. C'est un volume simple avec des impostes vitrées pour la ventilation et l'éclairage naturel. Le toit est mono-pente, dissimulé derrière des acrotères sur les pignons.

Les matériaux utilisés sont :

- Le bardage en tôle ondulée petite onde, pose à l'horizontale en façade – couleur brique
- La menuiserie en aluminium de couleur gris anthracite pour les parties vitrées.

## NOTICE DECRIVANT LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS PREVUS

Cette note décrit les aménagements paysagers prévus sur le site afin de répondre aux besoins réglementaires du PLU, aux besoins du fonctionnement de l'ensemble des lots, aux objectifs du label Biodiversity et aux attentes des utilisateurs.

### ✓ Objectifs des aménagements paysagers / généralités

Les aménagements paysagers du site tiennent compte à la fois :

- des caractéristiques du site actuel (éléments patrimoniaux, qualité écologique des habitats existants, rôle dans la trame verte / trame bleue)
- des éléments de programme pour le projet (opportunités, contraintes programmatiques, impacts environnementaux)
- de la dimension « aménités et services écologiques » que souhaite valoriser le label BiodiverCity.

Les principaux enjeux identifiés sont les suivants :

1. Enjeu de préservation et de valorisation de la flore patrimoniale recensée sur site et de préservation de la zone humide.
2. Enjeu de biodiversité fonctionnelle : attractivité des espèces cibles et insertion dans la Trame verte et bleue locale (habitats favorables, connexions écologiques extra- et intra-site, végétalisation du bâti,...) .
3. Enjeu de limitation de l'imperméabilisation du site et de restauration de sols «vivants» (optimisation des déblais remblais, renaturation des sols appauvris par les cultures).
4. Enjeu de développement de plusieurs services écologiques (nature « multifonctionnelle ») : régulation des cycles naturels, production maraîchère, aménagements pour les usagers. L'objectif final est de proposer un site présentant une plus forte valeur écologique que le site existant, et ce, malgré son imperméabilisation (construction de bâtiments sur un site initial non imperméabilisé mais assez pauvre sur l'ensemble).
5. Enjeu d'insertion paysagère : Les aménagements paysagers créent un écrin paysager à la ZAC et limitent les vues depuis l'extérieur (côté sud depuis la D1001 / Chambly et depuis la route de Fresnoy)

### ✓ Moyens mis en place pour répondre aux objectifs

Pour répondre à ces objectifs, les 5 points suivant décrivent les moyens mis en œuvre pour y tendre (milieux, biotopes, aménagements, essences choisies...) :

1. Les aménagements paysagers disposent d'habitats favorables aux espèces cibles déjà présents (notamment 2 espèces d'orchidées, des oiseaux, insectes et chiroptères). Les habitats sont existants et préservés ou sont créés pour favoriser l'accueil de ces espèces cibles ainsi que la biodiversité.

La zone humide existante est conservée et préservée.

Il en est de même pour la végétation existante sur les merlons le long de la RD.

De plus, parmi les 2 espèces d'orchidées sauvages (Orchis incarnat et Orchis pyramidale) présentes sur le site. 2 stations d'Orchis incarnata sont déplacées dans le lot 1, dans un espace assez proche de leur milieu naturel et isolé de l'agitation due à l'exploitation du site.



LÉGENDE			
	Prairie mésophile		Zone humide sauvegardée
	Lisière boisée - bosquet		Zone de grande culture
	Orchis incarnat		

Extrait du dossier de dérogation des espèces protégées (rédaction Planète verte)

De plus, l'objectif étant de rendre attractif le site à la faune existante, des nichoirs et des abreuvoirs ainsi que de nombreux arbres et arbustes fructifères sont répartis sur le site. En plus d'offrir la nourriture, les arbustes créent un gîte, un abris.

Les nichoirs sont installés dans les arbres les plus matures et les haies ont une palette végétale riche (plus de 10 espèces d'arbres et plus de 20 espèces d'arbustes champêtres de haies).

#### Les essences d'arbres plantés sont les suivants :

*Pour les milieux humides : Alnus glutinosa (Aulne), Salix alba (Saule blanc), Betula pendula (Bouleau blanc), Sorbus torminalis (Sorbier).*

*Pour les zones champêtres : Tilia cordata (Tilleul à petites feuilles), Acer campestre (Erable champêtre), Quercus robur (chêne pédonculé), Prunus avium, Carpinus betulus (Charme), Fagus sylvatica (Hêtre), Quercus pubescens (Chêne pubescens), Populus tremula (Peuplier tremble), Crataegus germanica (Néflier), Sorbus aucuparia*

#### Les essences d'arbustes de la haie champêtre sont les suivants :

*En faveur des oiseaux nicheurs : Ilex aquifolium (houx), Crataegus monogyna (aubépine), Prunus spinosa (prunellier).*

*En faveur (de par leur tige creuse) des nids d'abeilles et de quêtes : Sambucus nigra, Frangula alnus (bourdaine), Rosa canina (rosier des chiens), Rubus idaeus (framboisier).*

*En faveur d'une floraison attractive pour les insectes à une époque tardive de l'année, des fruits appréciés par les oiseaux et un feuillage persistant et touffu, propice à leur nidification : Hedera helix (lierre)*

En faveur des oiseaux et des mammifères, grâce à leurs fruits : *Hippophae rhamnoides* L (argousier), *Cornus mas* (cornouiller mâle), *Hedera helix* (lierre), *Mespilus germanica* L. (néflier), *Corylus avellana* (noisetier), *Sorbus aucuparia* (sorbier), *Sambucus nigra* (sureau), *Viburnum lantana* (Viorne lantane).

Des végétaux caducs : *Cornus sanguinea* (cornouiller sanguin).

Des végétaux persistants : *Cytisus scoparius* (genêt à balai), *Juniperus communis* (genévrier), *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe).

Les oiseaux disposent de nichoirs pour s'abriter, de même, des gîtes à Chiroptères adaptés pour les 2 espèces présentes à proximité sont installés au niveau de la toiture du bâtiment... et des hibernaculum pour crapaud commun sont disposés au plus près de la zone humide.



## 2. Les aménagements paysagers prennent en compte les micro-conditions locales (du sol, du climat, de la topographie...).

Le projet tiens compte de l'exposition aux vents et au soleil, ainsi, les agrès sont disposés de telle façon à être abrités et ombragés par des arbres à proximité.

De plus, dans un milieu ouvert du parc paysager, associés à des arbres fruitiers, une prairie type mésophile avec la présence d'essences nectarifères, mellifère et pollinifère offre un habitat de prairie et fourrés supplémentaires pour, entre autres le Tarier pâtre, le Grillon d'Italie ou la Mante religieuse. Des ruches seront disposées dans cet espace.



Dans la zone humide, afin d'offrir les vues vers le bassin, de limiter les ombrages sur le bâtiments et lui apporte le plus de lumière possible, la frange est du bassin est laissée sans arbres.

Les toitures des zones bureaux et locaux techniques sont végétalisées afin d'offrir des surfaces végétales en hauteur, isolées. Ces surfaces sont peu perturbées par les activités humaines directes (pas de dérangement, de piétinement...) et sont donc un moyen efficace pour la recolonisation de l'espace bâti. Ces surfaces végétalisées ont donc un intérêt pour la biodiversité.



### 3. Les aménagements paysagers sont conçus pour améliorer le potentiel écologique (PE) existant.



L'emprise des parkings et des bâtiments a été optimisée de telle façon à occuper le strict minimum d'espace.

Les places de stationnements sont en dalles alvéolées remplies de terres et engazonnées.

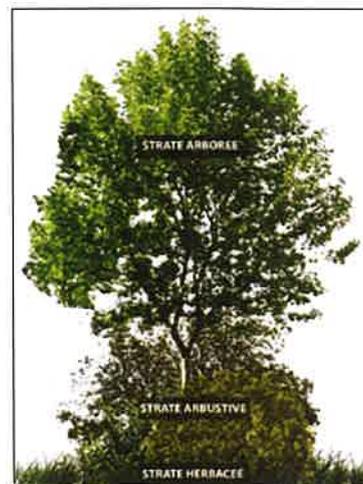
Plus de 30% de la parcelle est en partie infiltrante.

Chaque zone plantée dispose d'au moins 2 strates végétales (herbacée/arbustive ou paillage/arbustive ou herbacée/arborée ou arbustive/arborée). Pour le cas des haies champêtres et des zones de fourrés arbustifs nourriciers, 3 strates sont présentes (strate muscinale et herbacée basse, strate arbustive, strate arborée). Ces différentes strates créent des milieux et des sources alimentaires variées.

**Toutes les clôtures sont doublées d'une haie champêtre ou fleurie (plus basse et plus horticole).**

Pour améliorer le potentiel écologique du site, il est prévu une palette végétale riche afin de créer des biotopes hétérogènes. De plus, les essences sont locales et indigènes, il est privilégié pour les prairies, les espèces sauvages (sans cultivars).

Les différents milieux décrits et décomposés ci-après montrent la multiplicité des espèces présentes sur le site. Ils montrent également comment sera enrichi le potentiel écologique existant (PE).



**Les essences arborées plantées sont les suivantes :**

*Alnus glutinosa (Aulne), Salix alba (Saule blanc), Sorbus torminalis (Alisier), Tilia cordata (Tilleul à petites feuilles), Acer campestre (Erable champêtre), Quercus robur (chêne rouvre), Betula pendula (Bouleau blanc), Prunus avium, Carpinus betulus (Charme), Fagus sylvatica (Hêtre), Quercus pubescens (Chêne pubescens), Populus tremula (Peuplier tremble), Crataegus germanica (Néflier), Sorbus aucuparia.*



*Alnus glutinosa*



*Sorbus torminalis*



*Tilia cordata*



*Acer campestre*



*Quercus robur*



*Prunus avium*



*Carpinus betulus*



*Fagus sylvatica*

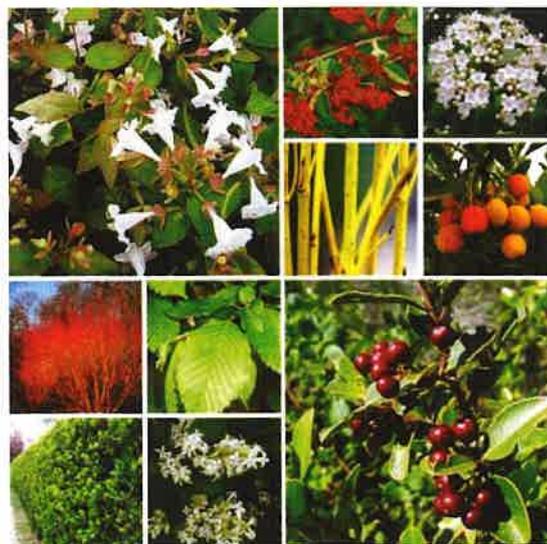


*Sorbus aucup.*

**242 arbres tiges (dont 25 arbres fruitiers) sont plantés dans le parc paysager et les voiries communes.**

**Les essences d'arbustes de la haie champêtre sont les suivants :**

*Ilex aquifolium* (houx), *Crataegus monogyna* (aubépine), *Prunus spinosa* (prunellier), *Sambucus nigra*, *Frangula alnus* (bourdaine), *Rosa canina* (rosier des chiens), *Rubus idaeus* (framboisier), *Hedera helix* (lierre), *Hippophae rhamnoides* L (argousier), *Cornus mas* (cornouiller mâle), *Hedera helix* (lierre), *Mespilus germanica* L. (néflier), *Corylus avellana* (noisetier), *Sorbus aucuparia* (sorbier), *Sambucus nigra* (sureau), *Viburnum lantana* (Viorne lantane), *Cornus sanguinea* (cornouiller sanguin), *Cytisus scoparius* (genêt à balai), *Juniperus communis* (genévrier), *Euonymus europeus* (fusain d'Europe), *symphoricarpos doorenbosii* white hedge snowberry (Symphorine), *Abelia grandiflora* (Abelia).



**Les prairies de fauche mellifères** sont composées de 24 espèces de fleurs sauvages et les 4 graminées. Le mélange a été méthodiquement sélectionné afin d'offrir du nectar et du pollen en abondance à l'ensemble des pollinisateurs sauvages.  
*Composition partielle : Campanula rotundifolia, Centaurea cyanus, Cichorium intybus, Chrysanthemum leucanthemum, Daucus carota, Echium vulgare, Malva moschata, Papaver rhoeas, Prunella vulgaris, Ranunculus acris, Salvia pratensis, Scabiosa columbaria, Dactylis glomerata, Poa pratensis*



**Les prairies d'essences sauvages** sont destinées à la restauration d'espaces naturel dégradés et à la création de réservoirs et corridors écologiques.

*Composition partielle d'une prairie de type acidiphile (peu riches en nutriments et dont l'humidité peut varier d'assez sèche à légèrement fraîche) : Achillea millefolium, Betonica officinalis, Centaurea nigra, Digitalis purpurea, Holcus mollis, Potentilla erecta, Silene nutans, Solidago virgaurea, Stellaria holostea, Teucrium scorodonia.*

**Les prairies de Protections Biologiques Intégrées (PIB) en faveur du maraichage et de la production de légumes.** Les fleurs spécifiquement choisies pour leur attractivité vis-à-vis des insectes auxiliaires, ce mélange fleuri est une véritable aide à la production légumière.



**La prairie humide est une prairie nitrophile** composée majoritairement d'espèces assez hautes adaptées à des sols frais, profonds et riches en nutriments (notamment en azote).

*Composition partielle d'une prairie de type acidiphile : Alliaria petiolata, Anthriscus sylvestris, Brachypodium sylvaticum, Chelidonium majus, Galium mollugo, Geranium robertianum, Geum urbanum, Heracleum sphondylium, Lapsana communis, Silene dioica, Symphytum officinale*



**La prairie naturelle de fauche** est le milieu naturel qui est laissé en place et fauché tardivement. Ce milieu est enrichi au fil des années et des saisons des essences locales naturellement présentes.

**Les couvres sols arbustifs rampants** sont plantés sous des arbres champêtres au niveau des parkings, les arbustes couvre-sols sont

des alternatives au gazon et sont des gîtes intéressants pour la petite faune et offrent de la nourriture pour les oiseaux en hiver.

Les essences plantées sont les suivantes : *Cotoneaster suecicus Coral Beauty*, *Cotoneaster Horizontalis*, *Euonymus fortunei 'tustin'*, *Lonicera nitida Maigrün*



*cotoneaster horizontalis*



*Euonymus fortunei 'tustin'*



*Lonicera nitida Maigrün*

Les **couvres sols de vivaces** sont plantés afin de limiter les entretiens, de créer des surfaces persistantes et fleuries qui peuvent abriter une petite faune locale.

Les essences plantées sont : *Vinca major*, *Vinca minor*, *Hedera helix*, *Hypericum calycinum*



*Vinca major*



*Vinca minor*



*Hedera helix*



*Hypericum calycinum*



Afin de rester dans l'optique de limiter les entretiens, limiter l'évaporation des sols, et créer une strate riche en humus, tous les pieds de haies et les surfaces non végétalisées sont recouvertes de paillage de 7cm type BRF.

#### 4. Les aménagements paysagers sont conçus pour limiter la perturbation des biotopes.

Pour ce qui est des aménagements paysagers, la gestion écologique des espaces verts sont anticipés, ainsi, comme stipulé auparavant, tous les sols sont paillés ou recouverts de prairies et les surfaces imperméables des parkings sont transformées en parkings drainants végétalisés.

#### 5. Les aménagements paysagers sont conçus pour développer des nouvelles aménités et services biophiliques (appréciation de la vie ou des systèmes vivants) pour les usagers.

Afin d'offrir aux utilisateurs du site des zones de détente extérieures, à proximité des bureaux est créé un espace isolé de rencontre. Une table de pique-nique ainsi qu'un arbre et quelques végétaux sont installés à la porte des bâtiments.

Associé à cet espace, où il est possible de manger, un bac à compost est installé sur le côté du bâtiment afin de recycler les déchets verts.



Plus isolé de l'activité du site, les utilisateurs peuvent profiter d'un parcours santé avec des équipements sportifs. Cet espace est liaisonné par une circulation douce depuis chaque bâtiment et le circuit est stabilisé. Ce parcours est intégré au parc paysager, les équipements sont disposés dans les prairies. Des bancs viennent accompagner le circuit.



Pour offrir un espace plus proche aux utilisateurs, une zone de détente (rameur, vélo elliptique et table de pique-nique) est également créée dans le lot 4 à l'opposé du parc paysager.

En fonction des usages, il est conseillé aux différents preneurs des lots de créer des petites zones de la sorte sur leur site afin de multiplier les espaces de détente.

Dans le parc paysager, une partie en pleine terre est destinée à être exploitée par un maraîcher. Cette production est destinée à être vendue sous forme de circuit court.

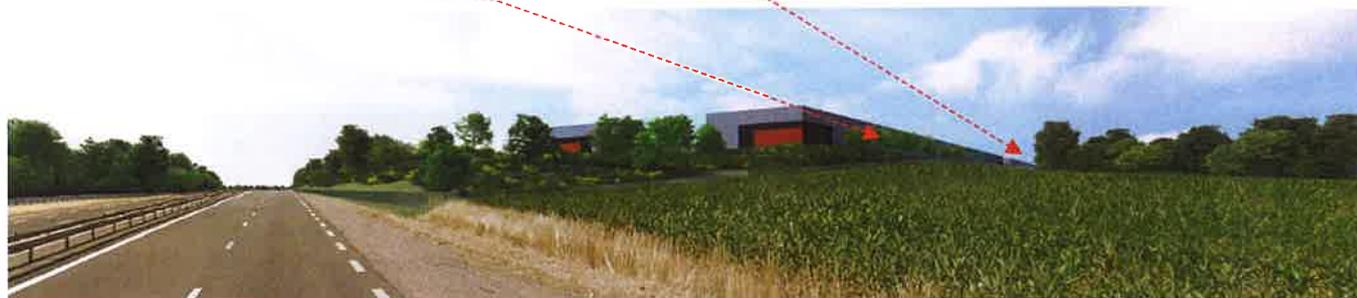
Cette exploitation agricole est intégrée au circuit sportif et apportera des bienfaits visuels et écologiques et va en faveur de leur équilibre alimentaire.



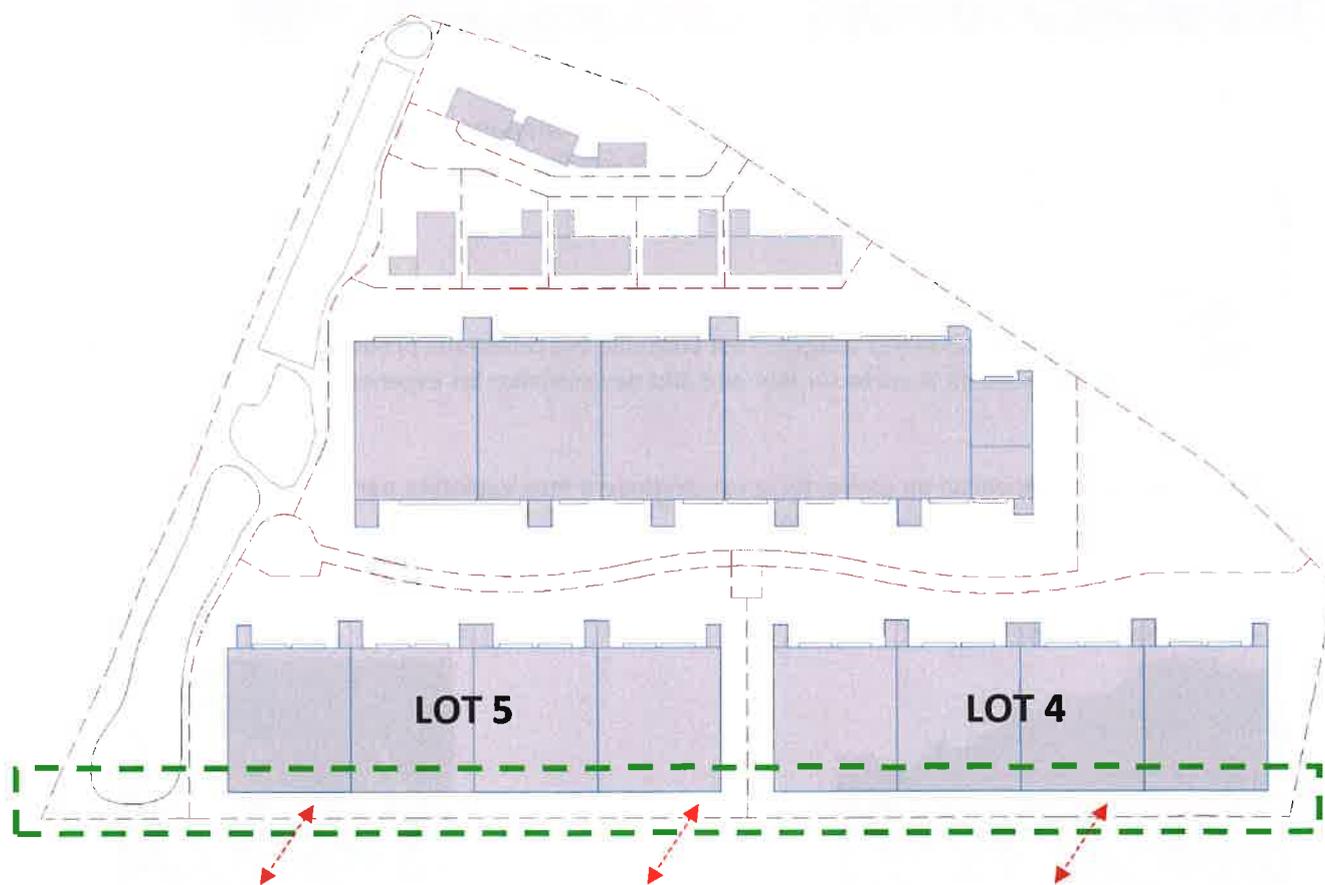
6. Les aménagements paysagers créent un écran paysager à la ZAC et limitent les vues depuis l'extérieur (côté sud depuis la D1001 / Chambly et depuis la route de Fresnoy)

Afin de limiter les vues depuis les extérieurs, une haie champêtre double les clôtures, cependant, afin de renforcer cette barrière et afin de créer une transition douce avec l'espace agricole voisin, des bosquets viennent accompagner cette haie.

Ainsi, côté RD1001, des bosquets d'arbres champêtre (essences identiques à celles énoncées précédemment) sont plantés au sud du lot 5 (Batiment B) et du lot 4 (Batiment A).

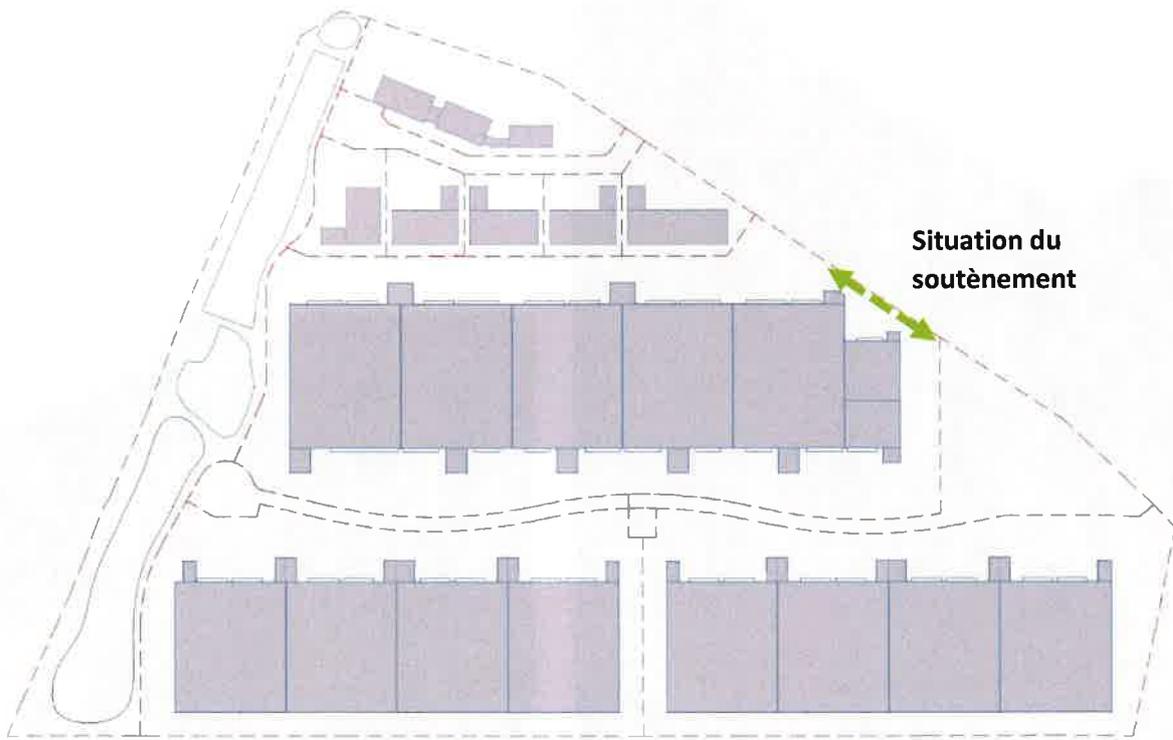


Vue de la RD 1001 depuis le Sud

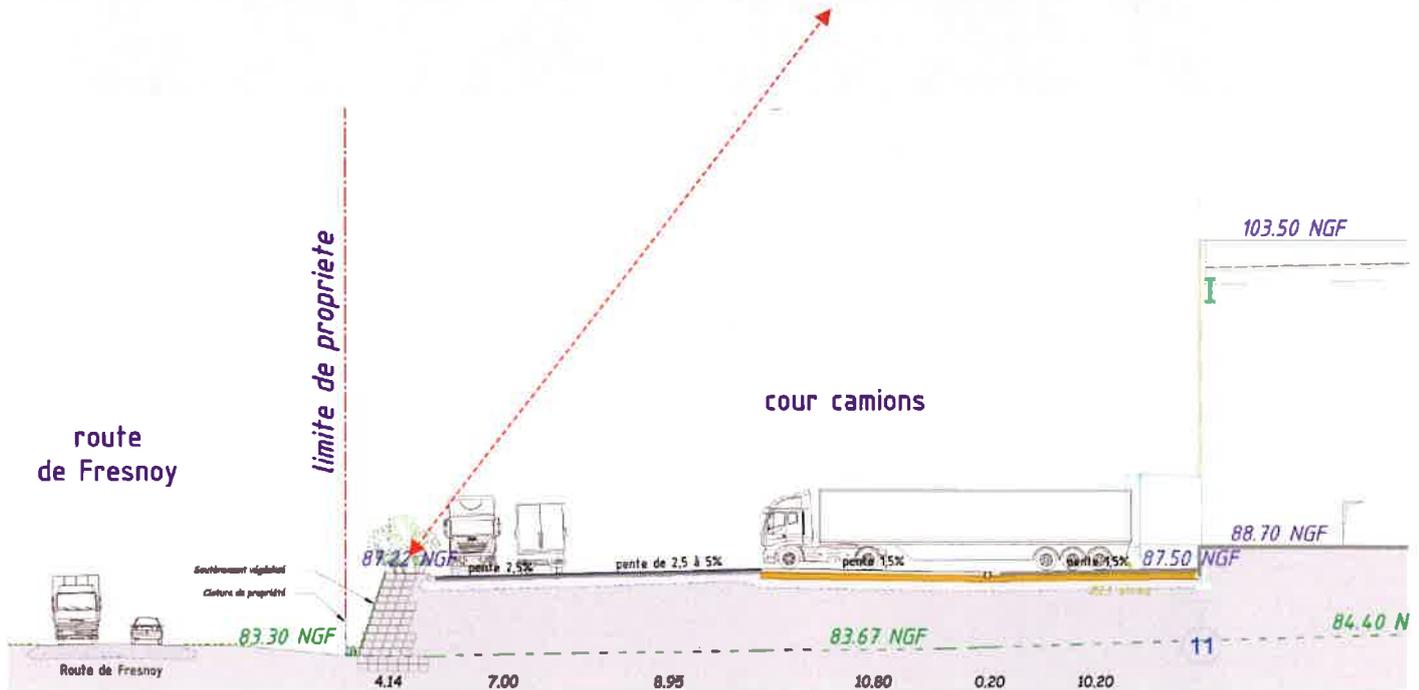


*Plan de situation de l'écran paysager avec l'espace agricole voisin au sud des lots 4 et 5*

Pour ce qui est de la limite avec la route de Fresnoy, un talus végétalisé est réalisé afin de créer un ouvrage alliant soutènement et intégration paysagère.



Cet ouvrage rattrape environ 4 mètres en hauteur, il est composé de panneaux d'alvéoles compacts et légers en PEHD. Les alvéoles sont remplies de terre et engazonnées de graines de prairies pour terrain sec.



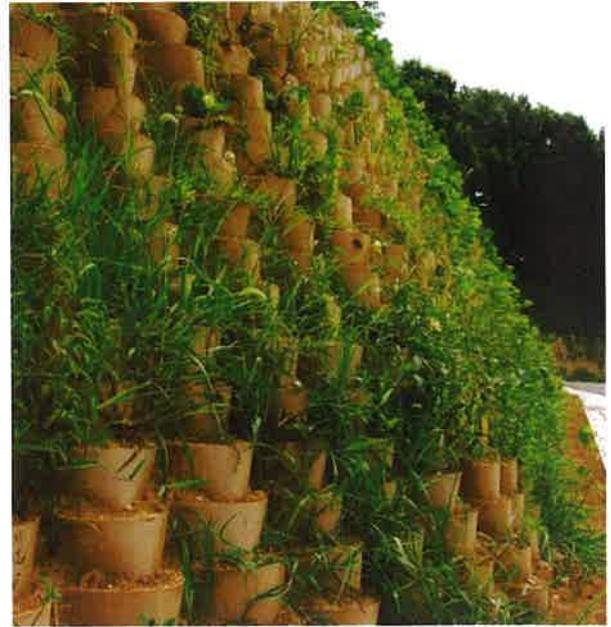
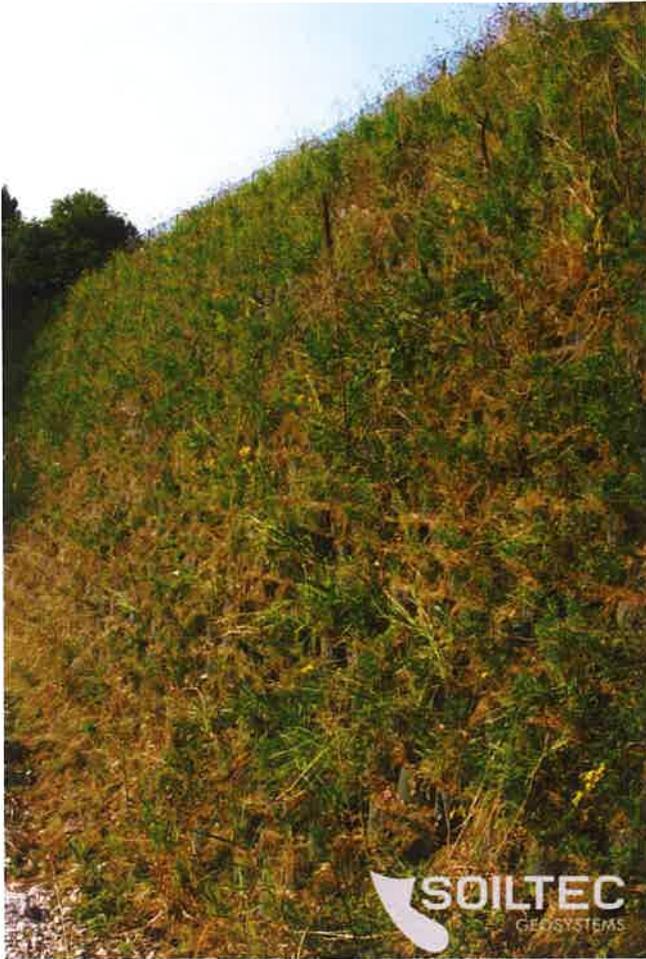


Illustration du soutènement en alvéoles en PEHD