

04. REGLEMENT

04.2. REGLEMENT LITTERAL



Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 28 janvier 2025 approuvant le PLU



Cœur d'Yvelines

Lexique.....	4
Dispositions générales	9
Organisation du règlement	10
Dispositions graphiques.....	10
Dispositions réglementaires au sein des périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	10
Dispositions réglementaires relatives à chaque zone	11
Rappels :	12
Chapitre n°1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	13
Chapitre n°2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	17
Chapitre n°3 : équipements et réseaux.....	26
Dispositions réglementaires relatives aux zones urbaines	28
Zone UA.....	29
Chapitre n°1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	29
Chapitre n°2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	31
Chapitre n°3 : équipements et réseaux.....	33
Zone UB.....	35
Chapitre n°1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	35
Chapitre n°2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	37
Chapitre n°3 : équipements et réseaux.....	39
Zone UP.....	41
Chapitre n°1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	41
Chapitre n°2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	43
Chapitre n°3 : équipements et réseaux.....	46
Zone UL.....	48
Chapitre n°1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	48
Chapitre n°2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	49
Chapitre n°3 : équipements et réseaux.....	51
Dispositions réglementaires relatives aux zones à urbaniser	52
Zone AU.....	53
Chapitre n°1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	53
Chapitre n°2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	55
Chapitre n°3 : équipements et réseaux.....	58

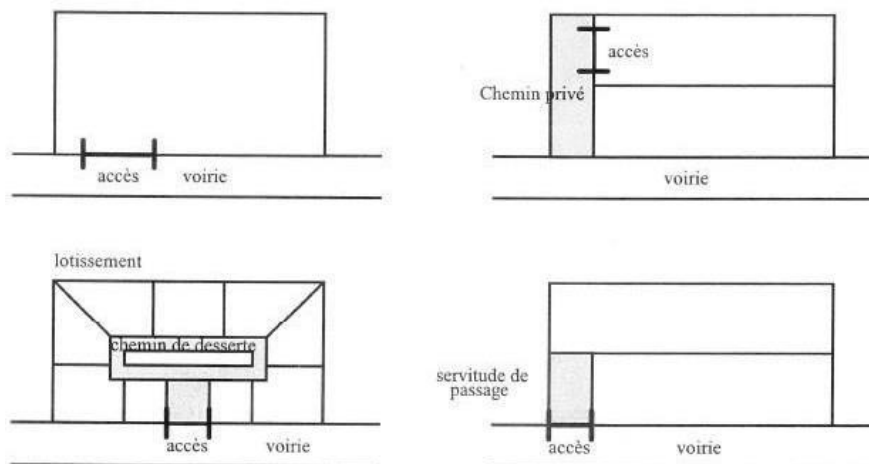
Dispositions réglementaires relatives aux zones naturelles.....	59
Zone A	60
Chapitre n°1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	60
Chapitre n°2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	62
Chapitre n°3 : équipements et réseaux.....	65
Zone N	66
Chapitre n°1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	66
Chapitre n°2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	69
Chapitre n°3 : équipements et réseaux.....	71
Annexes au règlement écrit.....	72
Liste des emplacements réservés	73
Liste des éléments de paysage à protéger	74
Espaces Boisés Classés	81

Lexique



Accès

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. Il peut éventuellement être obtenu par application de l'article 682 du code civil.



Affouillement-exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100m² et leur hauteur ou profondeur excède un mètre.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public existant ou futur, ou la voie privée ouverte à la circulation et le terrain concerné.

Annexe

Bâtiment situé en rez-de-chaussée non affecté à l'habitation, à l'activité commerciale, industrielle, artisanale ou de bureau, et dépend fonctionnellement d'un bâtiment principal. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle du bâtiment principal. Ne constituent des annexes que les constructions situées en rez-de-chaussée, contiguës ou non au bâtiment principal et sans communication avec celui-ci.

Arbre de haute-tige

Arbre dont la hauteur entre le sol et les branches de la première ramure est d'au moins trois mètres et atteignant une hauteur minimum de huit mètres à l'âge adulte.

Baie

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente...) ou une toiture. Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- Les ouvertures situées à 1,90m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60m au rez-de-chaussée ;
- Les châssis fixes et à vitrage non transparent.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les balcons et les loggias,
- les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.

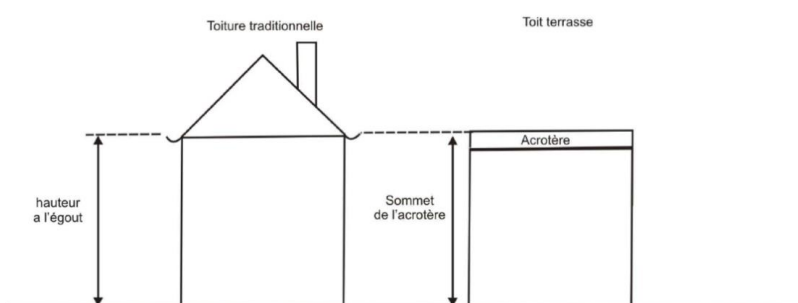
Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

Espace de pleine-terre

Un espace peut être considéré comme de pleine-terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés, sans limite de tréfonds, n'entravent pas le raccordement du sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les espaces de pleine-terre doivent être végétalisés en surface.

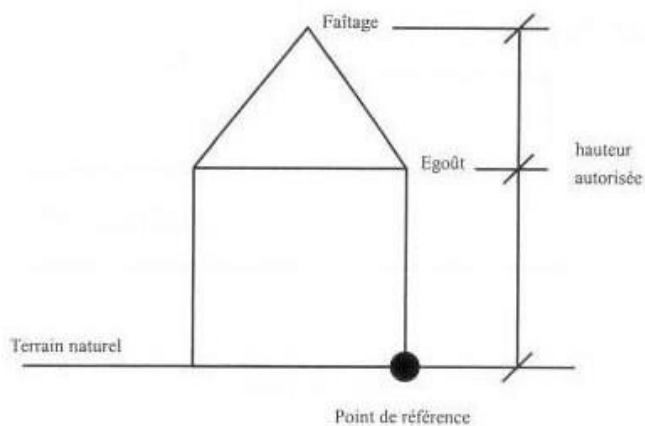
Hauteur à l'acrotère

L'acrotère désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et il en constitue un rebord, un garde-corps plein ou un garde-corps maçonné à claire-voie.

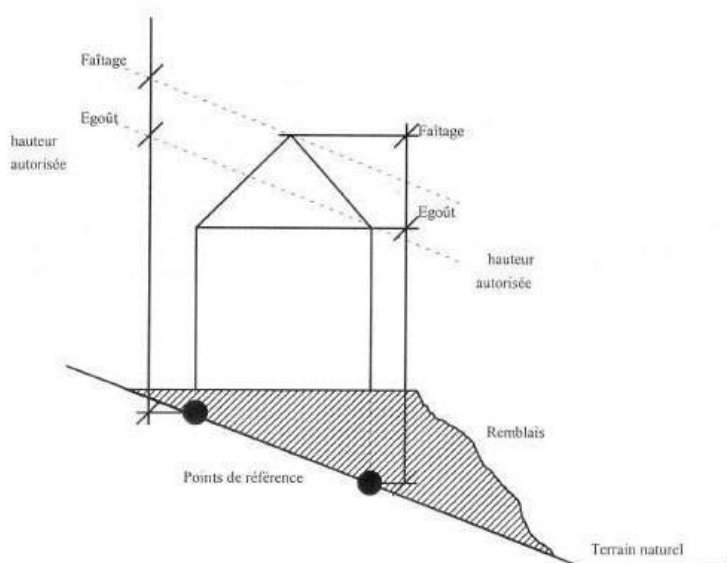


Hauteur au faîtage

Elle est définie au faîtage ou à l'acrotère de la construction, sauf précision contraire. Sauf précision contraire elle est mesurée par rapport à la cote du Terrain Naturel du terrain, prise au droit de la construction (hors exhaussement et affouillement).



En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel en tout point de la construction (hors exhaussement et affouillement).



Limites des voies et emprises publiques

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Limites séparatives

Limites séparatives de fond de parcelles : les limites séparatives de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas les conditions requises pour être regardées comme des limites séparatives latérales.

Limites latérales : les limites latérales sont celles qui aboutissent à la voie, à l'emprise publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation, y compris les éventuels décrochements, brisures ou coudes qui constituent des limites séparatives latérales.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots

destinés à être bâtis. Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

Recul des constructions

Le recul correspond à la distance entre les constructions et l'emprise publique.

Surface De Plancher (SDP)

En application de l'article R*112-2 du Code de l'Urbanisme,

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Surface imperméabilisée

Le sol imperméabilisé est celui dans lequel l'eau de pluie ne peut plus pénétrer. Il comprend les surfaces occupées par les bâtiments en superstructure, en infrastructure (bâtiment enterré et parkings), ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (bitume, enrobé, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.).

Dispositions générales



Organisation du règlement

La commune de Thoiry est organisée en zones urbaines :

- Zone UA, dédiée au centre urbain et cœur historique du centre village et de Villarceaux ;
- Zone UB, dédiée aux espaces pavillonnaires ;
- Zone UP, correspondant aux zones d'activités économiques, comprenant un secteur UPa, dédié à la zone d'activités du Petit Mont ;
- Zone UL, correspondant aux zones d'équipements publics d'intérêt collectif.

Deux secteurs d'extension urbaine sont présents sur le territoire, couverts par les secteurs 1AUa et 1AUb.

Plusieurs zones non construites sont également à relever, à savoir :

- Zone A, correspondant aux espaces agricoles, comprenant un secteur Aa dédié à l'accueil des bâtiments agricoles ;
- Zone N, correspondant aux espaces naturels, comprenant plusieurs secteurs, dont un sous-secteur NZ1 lié au fonctionnement du parc animalier, d'un sous-secteur NZ2 dédié à l'unité de méthanisation, ainsi que de huit STECAL dédiés aux aménagements futurs du parc animalier.

A chacune de ces zones et secteurs délimités au plan de zonage, s'applique un règlement défini dans les dispositions réglementaires relatives à chaque zone. Le règlement comprend également des annexes précisant la liste des emplacements réservés, des servitudes de localisation, des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, ainsi que des éléments de patrimoine à protéger ou à mettre en valeur.

Dispositions graphiques

La partie graphique du règlement comprend plusieurs éléments :

- limites de zones et de secteurs,
- emplacements réservés,
- linéaires de commerce à préserver,
- éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, tels que :
 - Espaces boisés classés à conserver ou à créer,
 - Plantations à réaliser, conserver ou renforcer,
 - Alignements d'arbres à créer, conserver,
 - Arbres remarquables.
- Eléments de patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur,
- Marges de recul.

Dispositions réglementaires au sein des périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les constructions, installations et aménagement projetés au sein de ces périmètres doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables. Les dispositions du règlement sont applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

A Thoiry, l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (OAP n°1) est complétée par deux OAP sectorielles :

- OAP n°2 : Villarceaux,
- OAP n°3 : La Motte.



Dispositions réglementaires relatives à chaque zone

Rappels :

L'édification des clôtures sur espace public est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable.

Les démolitions sont soumises à autorisation sur l'ensemble de la commune.

Sont soumis à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Equipements d'intérêt collectif et services publics : les équipements techniques d'intérêt collectif ou service public de petite dimension type poste de distribution publique gaz ou électricité, poste de relèvement ou tout autre équipement, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières, en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur alignement, les marges d'isolement et la hauteur.

Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable, en vertu de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les antennes paraboliques sont soumises à déclaration préalable si le déflecteur dépasse un mètre, et en tout état de cause, ne peuvent être situées en façade sur rue. Les antennes UHF et UHT seront placées à l'intérieur des bâtiments.

Le périmètre délimitant le risque lié aux carrières souterraines et aux cavités abandonnées (servitude PM1) est représenté au plan des servitudes d'utilité publique (5.1.B). Les dispositions spécifiques applicables à ce risque sont annexées au PLU. Dans le département des Yvelines, cette servitude a été actée par l'arrêté préfectoral n° 86-400 du 5 août 1986, portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines, en application de l'article R.111 - 3 du code de l'urbanisme et valant plan de prévention des risques (loi 95-101 du 02/02/1995). Cet arrêté est annexé au PLU. Si une collectivité a connaissance de l'existence d'une cavité souterraine abandonnée inconnue, elle doit en informer le préfet ainsi que le président du conseil départemental (Article L.563-6 du Code de l'environnement). À l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions peuvent faire l'objet d'un avis de l'inspection générale des carrières. Les permis de construire peuvent n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Chapitre n°1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2015)
Exploitations agricoles et forestières	
Exploitations agricoles	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au rangement du matériel, au logement des animaux et au stockage des récoltes.
Exploitations forestières	Constructions et entrepôts, notamment de stockage de bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitations	
Logements	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »
Hébergements	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie ou résidents autonomes.
Commerces et activités de service	
Artisanats et commerces de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directs à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services (boulangerie, pharmacie, boucherie, bijouterie, poissonnerie, tabac, prêt-à-porter, etc.).
Hébergements hôteliers et touristiques	

	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (hôtel, auberge de jeunesse, gîte etc.).
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouvertes à la vente directe pour une clientèle commerciale (restaurant, snack etc.).
Commerces de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle (grossiste, fournisseur etc.).
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la fourniture directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens (agences bancaires, agences immobilières, cabinet de médecin, coiffeur, location de véhicules etc.).
Cinémas	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code de cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêt collectif et service public	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Etablissements de santé, d'enseignement et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases, ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Industries	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction, ou de réparation susceptible de générer des nuisances.
Entrepôts	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureaux	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centres de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme : « *lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire* ».

Infrastructures bruyantes (hors zone A) : l'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon cinq types. Dans les bandes d'isolement acoustiques (reporté) au règlement graphique pièce 4.1), situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées.

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UA et UB, 1AUa et 1AUb :

- Les abris de jardin de plus de douze mètres carrés.

En zone UP et UL :

- Les abris de jardin ;
- Les bâtiments d'habitations destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer l'exploitation, la surveillance et le gardiennage, sauf s'ils sont intégrés aux bâtiments principaux d'activité et que leur surface ne dépasse pas la proportion de trente pour cent de la surface de plancher totale construite sur le lot ;

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Voir les dispositions communes à toutes les zones.

Les constructions à sous-destination artisanale et activités commerciales pourront s'implanter sur les limites séparatives sur une profondeur maximale de cinquante mètres.

Linéaire de protection du commerce et de l'artisanat :

En vertu de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement « *peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité* ».

Ainsi, pour les secteurs couverts par les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat figurant au règlement graphique (pièce 4.1), toute opération située en bordure de ces voies et portant sur une construction comprenant une surface commerciale en rez-de-chaussée ne pourra être autorisée qu'à condition qu'une activité d'artisanat ou de commerce soit développée au moins en rez-de-chaussée.

Chapitre n°2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

En présence d'une marge de recul au titre de la "Loi Barnier" (article L 111-6 et suivants du Code de l'urbanisme) inscrite au règlement graphique, toutes les constructions devront être implantées au-delà, à l'exception (article L. 111-7) :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

En vertu de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, il est néanmoins possible de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6, lors que le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les cônes de vues :

La carte de l'axe n°3 du PADD identifie des cônes de vues. Dans ces périmètres, la volumétrie des constructions devra être compatible avec les perspectives existantes.

Les entrées de ville :

La carte de l'axe n°3 du PADD identifie des cônes de vues. Dans ces périmètres, la morphologie et la volumétrie des constructions devra assurer la qualité paysagère des entrées de ville.

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Règle générale :

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir ne sera accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- aux caractères ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,

- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères.

En dehors des zones UL et N :

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte, ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe 4.2.B du présent règlement : « recommandations architecturales », traitant de l'aspect extérieur des constructions.

A noter que les constructions doivent également respecter les dispositions suivantes :

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, la composition générale des façades, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation et de bonne intégration dans l'environnement.

Sont notamment interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi en parement extérieur, de matériaux type carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris... ;
- les matériaux inflammables.

Au sein des zones UA, UB et 1AU :

Les murs des constructions nouvelles ou existantes doivent présenter un aspect fini similaire à ceux des constructions anciennes (enduit, ou moellons rejointoyés ; cf annexe « recommandations architecturales »).

En dehors de la zone UL, UP et N :

Le bardage bois est autorisé. Le bardage vertical est recommandé. Une réelle mixité bardage vertical, horizontal, oblique peut être autorisée pour éviter l'uniformité et la monotonie de façade.

Les toitures :

En zone UA, UB et 1AU :

Les toitures des constructions principales seront à deux versants ; cependant, des toitures à trois ou quatre versants sans rupture de pente pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.

Les toitures à un seul versant sans rupture de pente ne seront tolérées que pour les annexes accolées au bâtiment principal ou aux murs de clôture.

Les pentes seront comprises entre trente-cinq degrés et cinquante-cinq degrés, seront couvertes de tuiles plates, petit moule, sauf cohérence architecturale avec le bâti existant.

Sont donc notamment interdites :

- les ruptures de pente,
- les toitures terrasses, les toitures à la Mansard,
- les toitures à un seul versant, sous réserve de ce qui précède,



- les formes de toitures et les couvertures spécifiques à d'autres régions,
- les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaque d'amiante ciment,
- les antennes paraboliques supérieures à un diamètre d'un mètre.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière, les lucarnes sous rampants) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Les lucarnes et châssis devront être plus hauts que larges et ne pourront être installés sur les versants de toit donnant sur des espaces publics.

Sont interdits notamment les chiens assis, les levées de toit.

En zone UA, UB et 1AU :

- Les vélux, ou fenêtres conçues pour être installées sur des toits en pente, sont interdits, en façade sur espace public.

Les annexes :

Hormis dans les zones UL et N :

Les annexes seront conçues soit isolément, soit comme un prolongement de la construction principale avec laquelle elles devront s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

Les vérandas :

En zone UA, UB et 1AU :

L'aluminium naturel ainsi que les matériaux transparents ondulés sont interdits.

Les dispositifs techniques :

En zone UA, UB, 1AU et N :

L'implantation des antennes paraboliques ainsi que la pose de capteurs solaires ou d'éoliennes sont autorisées, mais devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments, de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront être implantés à l'arrière des bâtiments ou sur les bâtiments annexes, de manière à n'être pas visibles de l'espace public, ou, à défaut, sur la partie basse des toitures, calculée comme le dernier tiers de la longueur totale de la toiture.

Les unités techniques extérieures telles que les unités de PAC (pompe à chaleur) ou de climatiseurs sont de préférence à occulter ou à habiller d'un coffrage en bois. Leurs réseaux devront être intégrés de façon à n'être pas visibles en façades.

Les couleurs :

En dehors des zones UL et N :

Les couleurs, peintes ou anodisées, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines. Elles ne doivent pas présenter de tonalités agressives ni contrastées (blanc pur ou gris foncé).

Chercher à créer une harmonie entre couleurs constantes (revêtements des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisserie, portes, ferronneries), harmonie chaude ou contrastée.

Les teintes choisies devront figurer dans les dossiers de permis de construire ou de déclaration de travaux.

Matériaux :

En dehors des zones UL et N :

La mise en œuvre de matériaux traditionnels et non synthétiques, compatibles avec les constructions existantes, sera privilégiée.

Réhabilitations, modifications et extensions des constructions existantes :

En zone UA, UB, AU et N :

les réhabilitations et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, à maintenir ou à restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toute modification (toitures, couvertures, percements...) doit être faite dans le respect des spécificités architecturales de la construction existante (cf. dans annexe 4.2.B du présent règlement, chapitre « réhabilitation et entretien des constructions anciennes ») :

- maintien des formes, pentes et couvertures de toitures,
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique,
- proportion des percements en façade, plus hauts que larges,
- maintien du rapport pleins/ vides,
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension, elle doit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante. Les enduits en ciment sont proscrits. Concernant les couleurs des enduits de recouvrement et de rejointoiement : le blanc et les teintes trop proches du blanc sont exclus des enduits de restauration.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur espace public.

En zone UA, UB et 1AU :

Une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans sa séquence urbaine.

Les clôtures (cf annexe IV chapitre « clôtures ») :

En zone UA, UB, 1AU et N :

Les clôtures, notamment sur espace public, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux des composant devront s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, sont conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

En zone UA, UB et 1AU :



Les clôtures sur espace public seront constituées soit :

- d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduits et recouvert ou non d'un chaperon,
- d'un mur bahut en moellons rejointoyés ou enduit, recouvert ou non d'un chaperon et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée,

En zone UA, UB, UP et 1AU :

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris...
- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches ; grillages à poule et grillage plastique souple ; canisses plastiques ; tubes et lisses en acier ou PVC ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.

Bâtiments remarquables :

Identifiés au règlement graphique n°4.1., au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les bâtiments remarquables sont identifiés en tant que « *éléments de paysage (...) quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural* ». Leur préservation et mise en valeur doit donc être assurée lors des opérations de rénovation ou d'extension.

Dispositions applicables aux dispositifs de publicité et aux enseignes

De manière générale, les dispositifs de publicité et les enseignes devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement, en veillant à ne pas porter atteinte à l'ambiance générale des lieux.

En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être :

- un au maximum tous les mètres ;
- la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser quinze centimètres de longueur ;

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elle ne nuit ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Pour les dispositifs d'isolation thermique extérieure, un dépassement de trente centimètres est autorisé par rapport aux limites sur voies et emprises privées ainsi que par rapport aux limites séparatives. Ce dépassement est impossible si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ou à l'alignement. La rénovation thermique d'une construction traditionnelle (autre que le béton) participera à la conservation des matériaux traditionnels et, le cas échéant, sera de qualité perspirante compatible avec la pérennité des matériaux de constructions existantes. Les revêtements de façades devront être les mieux adaptés pour ne pas stocker la chaleur. Une végétalisation des pieds de façades (bandes de pleine terre plantée) devra être réalisée afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire et sous réserve qu'elle n'empiète pas sur le domaine public.

Pour les dispositifs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires thermiques), un dépassement de la hauteur maximale d'un mètre est autorisé, à condition d'être implanté à trois mètres de la verticale de la façade sur rue. Ce dépassement est impossible pour les bâtiments implantés en limite de propriété, ou à l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En vertu des articles L341-1 à L341-10 du code forestier, toute opération de défrichement doit respecter la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une autorisation préalable des coupes et abattages d'arbres prévu à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme.

Espaces boisés classés (EBC) :

Dans l'objectif de la préservation des massifs boisés, une protection spécifique est inscrite au plan de zonage. Il s'agit de la protection dite des espaces boisés classés (EBC).

Cette protection et ses effets sont définis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article L. 113-2 précise que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Lisière de forêt du massif forestier de plus de cent hectares :

La protection des lisières de l'espace boisé de plus de cent hectares fait l'objet d'une orientation réglementaire définie par le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) : « En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins cinquante mètres des lisières du massif boisé de plus de cent hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. »

La bande de cinquante mètres des lisières du massif de plus de cent hectares figure au plan de zonage.

Éléments de paysage (sites et secteurs à préserver) au titre du L151-23 du code de l'urbanisme :

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage.

Les arbres et les continuités paysagères identifiés aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont préservés.

Toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation.

L'abattage des arbres ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.

Mares, mouillères et plans d'eau au titre du L151-23 du code de l'urbanisme :

Dans les secteurs des mares, mouillères et plans d'eau, en plus de l'application de l'article R.111-26 du Code de l'Urbanisme, les constructions, dès lors que celles-ci sont susceptibles d'engendrer des atteintes d'environnement, pourront être interdites ou soumises à conditions.

Protection des abords des cours d'eau :



Conformément à l'article L.215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre des cours d'eau. De plus, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation, une marge de retrait de six mètres entre l'implantation des nouvelles constructions et les berges des cours d'eau, doit être respectée afin de conserver des bandes enherbées ou boisées inconstructibles.

L'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L.215-14 du Code de l'environnement. « (...) Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. (...) »

Le patrimoine archéologique ou le traitement des zones de sensibilité archéologique :

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques au préalable à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

Il est rappelé qu'en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme « le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Les prescriptions particulières suivantes sont applicables en ce domaine : « toute découverte archéologique fortuite (Article L.531-14 à L.531 16 du code du patrimoine en ce qui concerne poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie (article L.521^o1 et suivants du code du patrimoine) ».

Zones inventoriées humides et la loi sur l'eau :

D'après l'article L.211-1 du Code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'environnement.

Conformément à la disposition 83 du SDAGE, les zones humides doivent être protégées par les documents d'urbanisme dès lors que leur présence est avérée. Ces documents d'urbanisme doivent, par ailleurs, être en adéquation avec les autres dispositions de

l'orientation 19 visant à mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

5.1. Traitement des espaces libres

Au sein des zones urbaines et des zones à urbaniser, les arbres de haute tige existants devront être préservés. Un arbre de haute tige sera planté par tranche de deux cents mètres carré de terrain.

L'aménagement des espaces libres devra favoriser un traitement de sol poreux et drainant permettant d'éviter l'artificialisation des sols.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces seront en minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés pour les aires de stationnement extérieures, sauf impossibilité technique.

Pour les zones UB et UP :

- Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins cinquante pour cent de la surface non bâtie de la parcelle.

Pour les zones UP et UL :

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement ou de stockage doivent être plantés d'arbres et convenablement entretenus, dans les conditions suivantes :

- maintien des plantations d'arbres de haute tige existants ou leur remplacement,
- plantation d'arbres de haute tige, d'ornement ou fruitier dans la zone non aedificandi de quatre mètres le long des voies publiques, à raison d'un arbre tous les huit mètres minimum ;
- plantation d'un arbre par cent mètres carrés au minimum sur tous les autres espaces libres de construction et sur au moins vingt-cinq pour cent de la surface de la parcelle.

Ces obligations sont diminuées au prorata de la superficie de terrain réservée à l'installation d'un système de géothermie.

Pour la zone UP :

- les espaces de pleine terre devront représenter au moins dix pour cent de la surface de la parcelle.

Pour les zones UB et 1AU :

- les espaces de pleine terre devront représenter au moins quinze pour cent de la surface de la parcelle.

Article 6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, installations, divisions, transformations de locaux et activités agricoles, doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En zone UA, UB et 1AU :

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant :

- maisons individuelles : deux places, dont une couverte



- immeubles collectifs :
 - Une place par studio,
 - Deux places par T2 et au-delà.

Des places visiteurs seront prévues : une place pour cinq logements

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires (mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation), établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles), résidences universitaires (mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation) :

- Une place de stationnement par logement conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme et 0,5 place de stationnement par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.

Pour toute opération de plus de deux logements, il est imposé à ce que la location des logements s'accompagne de la location des places de stationnement.

Le stationnement des deux-roues doit être prévu à l'intérieur des bâtiments.

Pour les constructions à destination de bureau : une place pour cinquante-cinq mètres carrés de surface de plancher maximum.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et service public et à destination des autres activités des secteurs tertiaires et secondaires, excepté pour les bureaux : la surface affectée au stationnement devra être au moins égale à cinquante pour cent de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble. Ces constructions devront prévoir une aire de stationnement des vélomoteurs et motocyclettes.

- pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services :
 - commerces courants : une place affectée au stationnement par vingt-cinq mètres carrés de surface de vente,
 - hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement par chambre,
 - restauration : une place de stationnement pour dix mètres carrés de salle de restaurant.

Stationnement vélos pour toutes les zones :

- Habitat collectif : 0,75 mètres carrés par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et un mètre carré et demi par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de trois mètres carrés,
- Bureaux : un mètre carré et demi pour cent mètres carrés de surface de plancher,
- Activités, commerces de plus de cinq cents mètres carrés de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés,
- Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : une place pour huit à douze élèves.

Au sein des zones UL, UP, A et N :

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par les articles L151-30 à L151-37 du code de l'urbanisme.

Rappel du Code de la Construction et de l'Habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à quarante places, cinquante pour cent des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins cinquante pour cent des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à quarante places, soixante-quinze pour cent des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins soixante-quinze pour cent des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins vingt pour cent de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Chapitre n°3 : équipements et réseaux

Article 7 – Desserte par les voies publiques et privées

7.1. Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité ainsi qu'une bonne visibilité sur la voie publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

En dehors de la zone UL, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans les zones UA, UB, UP et 1AU :

En cas de division, il pourra être imposé un seul accès à la voie pour l'ensemble des terrains divisés ou lotis.

7.2. Voirie

En dehors de la zone UL :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En dehors des zones UL et A :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 8 – Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En zone A et N :

Lorsqu'il n'existe pas de conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par captage, forages ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit potable et que la protection contre tous risques de pollution soit assurée et que l'autorisation ait été obtenue.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement à la parcelle.

8.2. Assainissement

Eaux usées :

En dehors des zones A et N :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas de division, un raccordement doit être effectué par lot.

8.3. Electricité, réseaux de télécommunication, télédistribution, internet

Les éléments techniques liés au raccordement aux différents réseaux doivent être enterrés sur les parcelles privées.

8.4. Déchets ménagers et autres :

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, doivent avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Dispositions réglementaires relatives aux zones urbaines

Zone UA

La zone UA correspond aux cœurs de village de Thoiry et du hameau de Villarceaux. Marquée par un profil morphologique compact, elle présente une diversité de fonctions (logements, commerces, équipements, services etc.). Elle a vocation à fonctionner comme le cœur de la vie thoirysienne, et pour ce faire, son attractivité commerciale doit notamment être confortée.

Chapitre n°1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations		UA
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes hors garages fermés,
- les terrains de camping et de caravanes,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules, désaffectés ou non, quel que soit le nombre,
- les exhaussements et affouillements du sol,
- les aires de stockage à ciel ouvert,
- les parcs de loisirs.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Sont autorisés, sous conditions :

- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, les bureaux, centre de congrès et d'exposition, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs ainsi que les autres équipements recevant du public, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et dans le respect des dispositions suivantes concernant les installations classées ;
- les installations classées nouvelles, à condition de correspondre aux besoins nécessaires de la vie locale et à la commodité des habitants, que les nuisances et dangers soient prévenus à l'égard de l'environnement, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- l'extension ou la modification des installations classées existantes à la condition expresse que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances ou dangers et que ces installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant ;
- les exploitations agricoles existantes, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisés, sous conditions, les extensions limitées à trente pour cent de l'existant à l'intérieur du site classé.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Voir les dispositions communes à toutes les zones.

Pour toute opération de construction de plus de quinze logements, il sera imposé vingt-cinq pour cent de logements locatifs sociaux (LLS), à l'exception de l'emplacement réservé numéro neuf ou cette obligation est de trente pour cent.



Chapitre n°2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées ou de la limite en tenant lieu.

Règles alternatives :

Une implantation alternative est autorisée pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public,
- les abris de jardin.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Règle générale :

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, ou au moins sur une des limites sur une profondeur maximale de trente mètres.

Dans le cas où la construction ne s'appuie que sur une de ces limites, elle doit se prolonger, en façade sur voie, par un mur joignant l'autre limite d'une hauteur minimale de deux mètres. Cette règle s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées, auquel cas, la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

Si les constructions s'implantent en fond de propriété, elles devront s'implanter à une distance minimale de quatre mètres.

Règles alternatives :

Une implantation alternative est autorisée pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public,
- les abris de jardin.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres cinquante.

3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- douze mètres au faîtage,
- nombre de niveaux : R+1+1 niveau de combles aménageables,
- deux mètres trente au faîtage pour les abris de jardin.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Règle générale :

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout « pastiche »,
- les terrassements et surélévations de terrains, sauf correction d'irrégularités,
- toute décoration ne correspondant pas à l'esprit du village,
- le blanc (hors menuiserie) pour les ravalements,
- les couleurs vives,
- les fenêtres plus larges que hautes, La hauteur doit être supérieure à la largeur au minimum de vingt pour cent,
- les châssis de toit non encastrés,
- les lasures, sauf pour les éléments de structure (hors linteaux),
- les fenêtres et portes avec un cintre de cent quatre-vingt degrés. Seuls sont admis les arcs légèrement cintrés dont la corde est inférieure au dixième de la largeur de la fenêtre.

Si un volet roulant est envisagé, celui-ci sera placé en retrait, en réservant un tableau. Les coffrets de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur, ni pour les constructions existantes, ni pour les constructions neuves, ni pour les châssis de toiture. Ils devront être intérieurs aux constructions et n'être pas visibles de l'espace public.

Les façades :

En cas de regroupement parcellaire, si la façade sur rue d'une construction nouvelle ou d'un ensemble de constructions présente une longueur supérieure ou égale à seize mètres, elle devra être divisée en segments de six à douze mètres par le jeu des volumes, des matériaux et des couleurs.

L'implantation des abris de jardin devra tenir compte du voisinage. Leur intégration pourra nécessiter un volet paysager.

Les « œil de bœuf » ne peuvent être autorisés qu'en partie haute du bâtiment, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la construction et à son environnement.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».



Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et convenablement entretenus. Un arbre de haute tige par surface minimale de deux cent mètres carrés de haute tige sera planté.

Ces obligations sont diminuées au prorata de la superficie de terrain réservée à l'installation d'un système de géothermie.

Les aires de stationnement collectif en surface seront végétalisées et des mesures seront prises pour désimperméabiliser les aires de stationnement afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et maintenir les fonctions chimiques et biologiques des sols.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Article 6 – Stationnement

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Chapitre n°3 : équipements et réseaux

Article 7 – Desserte par les voies publiques et privées

7.1. Accès

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

7.2. Voirie

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Article 8 – Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

8.2. Assainissement

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est la norme sur le territoire du syndicat intercommunal d'assainissement de la région de Thoiry (SIART). En cas d'impossibilité

technique, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau public d'eaux pluviales après accord des services techniques compétents. Les eaux de ruissellement devront être autant que possible dirigées vers des puits absorbants, noues ou autres dispositifs alternatifs situés à l'intérieur de la propriété.

8.3. Electricité, réseaux de télécommunication, télédistribution

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

8.4. Déchets ménagers et autres :

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Zone UB

La zone UB correspond aux espaces résidentiels de Thoiry, composés de maisons individuelles, sous format de lotissement ou non. La zone présente une compacité limitée, et ne supporte qu'une fonction résidentielle.

Chapitre n°1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations		UB
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Sont interdits :

- les installations classées,
- les carrières,
- les exhaussements et affouillements du sol,
- les aires de stockage à ciel ouvert,
- les dépôts de véhicules, désaffectés ou non, quel que soit le nombre,
- le stationnement des caravanes de loisirs ou (et) les camping-cars isolés à l'exclusion de ceux abrités dans des bâtiments et remises ainsi que sur les terrains constituant la résidence de l'utilisateur,
- les terrains de camping et de caravanes,
- les parcs de loisirs,

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Sont autorisés, sous conditions d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et sans nuisance avérée pour la qualité de vie des habitants :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de bureaux, de centre de congrès et d'exposition et de lieux de cultes ;
- les exploitations agricoles ;
- les extensions limitées à trente pour cent de l'existant à l'intérieur du site classé.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Voir les dispositions communes à toutes les zones.



Chapitre n°2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Règle générale :

Les constructions devront être réalisées à l'alignement des voies publiques ou privées ou à cinq mètres au moins en recul de l'alignement.

Règles alternatives :

Une implantation alternative est autorisée pour :

- lorsque l'implantation est définie au sein du document graphique, notamment à travers la zone non aedificandi ;
- les extensions d'un aménagement ou d'une réhabilitation du bâti existant,
- les abris de jardin.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Règle générale :

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives, avec une distance minimale de huit mètres pour les façades comportant des baies, et de cinq mètres pour les façades aveugles.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci, à la même distance que le bâtiment existant. La création des ouvertures étant liée au paragraphe précédent.

Les aménagements ou réhabilitations sont autorisés quelle que soit leur implantation.

Une implantation différente est néanmoins autorisée lorsqu'apparaît, au sein du document graphique, une zone non aedificandi.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à quatre mètres.

3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation et des annexes ne doit pas excéder cinquante pour cent de la superficie de la parcelle.

Pour les terrains dont la superficie est inférieure à mille mètres carrés, l'emprise est ramenée à quarante pour cent.

Pour les constructions à destination de commerces et d'activités de services et pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs tertiaires et secondaires, cette limite est portée à soixante-dix pour cent.

3.5. Hauteur des constructions

Si le sol est en déclivité, il sera pris pour base la moyenne entre le point le plus haut et celui le plus bas.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Douze mètres au faîtage,
- Nombre de niveaux : R+1+1 niveau de combles aménageables,
- Deux mètres trente au faîtage pour les abris de jardin

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

L'implantation des bâtis devra se faire suivant un plan d'ensemble qui respecte les alignements traditionnels et notamment les dominantes perpendiculaires à la pente ou dans l'axe de la pente.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout « pastiche »,
- les terrassements et surélévations de terrains, sauf correction d'irrégularités,
- toute décoration ne correspondant pas à l'esprit du village,
- le blanc (hors menuiserie) pour les ravalements,
- les couleurs vives,
- les fenêtres plus larges que hautes (la hauteur doit être supérieure à la largeur au minimum de vingt pour cent),
- les châssis de toit non encastrés,
- les lasures, sauf pour les éléments de structure (hors linteaux),
- les fenêtres et portes avec un cintre de cent quatre-vingt degrés. Seuls sont admis les arcs légèrement cintrés dont la corde est inférieure au dixième de la largeur de la fenêtre.

Si un volet roulant est envisagé, celui-ci sera placé en retrait, en réservant un tableau. Les coffrets de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur, ni pour les constructions existantes, ni pour les constructions neuves, ni pour les châssis de toiture. Ils devront être intérieurs aux constructions et n'être pas visibles de l'espace public.

Les « œil de bœuf » ne peuvent être autorisés qu'en partie haute du bâtiment, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la construction et à son environnement.

Les façades :

En cas de regroupement parcellaire, si la façade sur rue d'une construction nouvelle ou d'un ensemble de constructions présente une longueur supérieure ou égale à seize mètres, elle devra être divisée en segments de six à douze mètres par le jeu des volumes, des matériaux et des couleurs.

Les clôtures : (cf annexe IV, chapitre « clôtures »)

Les clôtures, notamment les murs sur rue joignant les limites séparatives (article UB7) doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

La superficie des espaces verts arborés doit être au moins égale à cinquante pour cent de la superficie totale de la propriété. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et convenablement entretenus.

Ces obligations sont diminuées au prorata de la superficie de terrain réservée à l'installation d'un système de géothermie.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Article 6 – Stationnement

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par la disposition suivante :

Le stationnement en sous-sol est interdit, sauf s'il permet de limiter l'imperméabilisation des sols.

Chapitre n°3 : équipements et réseaux

Article 7 – Desserte par les voies publiques et privées

7.1. Accès

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

En cas de division, les voies d'accès aux logements ne pourront desservir que deux logements maximums, comprenant la construction initiale, ainsi que des terrains ayant une façade sur rue d'une longueur minimale de neuf mètres.

L'accessibilité de desserte minimale, pour les services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie est de trois mètres cinquante.

7.2. Voirie

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».



Article 8 – Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

8.2. Assainissement

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est la norme sur le territoire du syndicat intercommunal d'assainissement de la région de Thoiry (SIART). En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau public d'eaux pluviales après accord des services techniques compétents. Les eaux de ruissellement devront être autant que possible dirigées vers des puits absorbants, noues ou autres dispositifs alternatifs situées à l'intérieur de la propriété.

8.3. Electricité, réseaux de télécommunication, télédistribution

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

La puissance totale de l'électricité et le débit du gaz nécessaires aux lotissements devra être estimée pour les permis d'aménager et les permis de construire.

8.4. Déchets ménagers et autres :

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Zone UP

La zone UP correspond aux secteurs d'activités économiques. Cette zone comprend donc une réglementation devant répondre aux besoins des entreprises, tout en s'intégrant de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat.

La zone UP comprend le secteur UPa, dédié à la zone d'activités du Clos du Petit Mont, destinée à accueillir des activités de type artisanal, libéral ou de service, hors stockage et activités soumises à installations classées.

Chapitre n°1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations		UP et UPa
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes hors garages fermés, les terrains de camping et de caravanes,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules, désaffectés ou non, quel que soit le nombre ;
- les baraques, cabanes, roulottes, véhicules désaffectés, aménagés ou non, même s'il s'agit d'installations temporaires,
- les affouillements et exhaussements de sol.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Sont autorisés, sous conditions :

- la construction de toute citerne aérienne est autorisée à condition qu'elle soit dissimulée sur toutes leurs faces par des éléments construits non altérables dépassant le point le plus élevé de 0,20 mètres ;
- les activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires et de service dont le classement est compatible avec le contexte urbain ;
- les entrepôts, s'ils sont nécessaires à une activité de transformation autorisée dans la zone et que leurs emprises au sol soient inférieures à celle de l'activité principale ;
- les aménagements ou extensions des établissements ou installations existantes ;
- les constructions à usage d'habitation définies dans les conditions générales du présent règlement ;
- l'extension des logements de gardiennage existants si la surface de plancher totale après travaux n'excède pas cent mètres carrés et sous réserve qu'elle soit intégrée aux bâtiments existants.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Voir les dispositions communes à toutes les zones.



Chapitre n°2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Les constructions devront être édifiées à au moins quatre mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci, à la même distance que le bâti existant.

Les aménagements ou réhabilitations sont autorisés, quelle que soit leur implantation.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement ne devra pas être inférieure à quatre mètres.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci, à la même distance que le bâtiment existant.

Les aménagements ou réhabilitations sont autorisés quelle que soit leur implantation.

Une implantation différente est néanmoins autorisée lorsqu'apparaît, au sein du document graphique, une zone non aedificandi.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Cette marge est portée à six mètres minimum au droit des parties de bâtiment abritant des habitations.

3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder cinquante pour cent de la superficie du terrain.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder douze mètres au faîte.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Règle générale :

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout « pastiche »,
- toute décoration ne correspondant pas à l'esprit du village,
- les terrassements et surélévations de terrains, sauf correction d'irrégularités.

Pour toute construction nouvelle, si un volet roulant est envisagé, celui-ci sera placé en retrait, en réservant un tableau. Les coffrets de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur, ni pour les constructions existantes, ni pour les constructions neuves, ni pour les châssis de toiture. Ils devront être intérieurs aux constructions et n'être pas visibles de l'espace public.

En ce qui concerne la zone UPa et la proximité des zones déjà urbanisées, la richesse de l'environnement justifie le respect des contraintes d'intégration dans le site, principalement.

L'aménagement de la partie ouest de la zone devra respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. L'aspect général des constructions devra s'harmoniser, par les volumes, les proportions, les matériaux et les couleurs avec la typologie architecturale dominante du secteur.

L'implantation des bâtis devra se faire suivant un plan d'ensemble qui respecte les alignements traditionnels et notamment les dominantes perpendiculaires à la pente ou dans l'axe de la pente.

Les constructions, situées en bordure du chemin Creux et le long de la RD11 sur cent mètres constituent une entrée de village. Leur architecture devra être particulièrement soignée, notamment :

- pignon ouest en pierre de pays ou en ravalement ton pierre (alternance),
- couverture en petite tuile ou similaire,
- ouverture en menuiserie traditionnelle ou similaire,
- végétalisation gommant les volumes, principalement les grandes dimensions au sol.

Les toitures :

Les toitures autorisées sont :

- Type A : soit les toitures terrasses ou à très faible pente comprise entre zéro° et cinq° avec acrotères de un mètre ;
- Type B : soit les toitures avec pente comprises entre vingt-cinq° et cinquante-cinq°, l'usage d'une pente à quarante-cinq° étant recommandé.

Les matériaux de couverture seront exclusivement :

- pour les terrasses ou les toitures à très faible pente, de type A, des étanchéités à finition mate dite « pailletée » de couleur brune ou des plaques à finition mate de couleur brune,
- pour les toitures de type B : en tuile plate sans côte, de terre cuite ou de béton, teintée dans la masse.

Les percements en toiture de type B devront être exclusivement réalisés par des châssis de toit dont la proportion sera toujours plus haute que large.

Les antennes ou mâts de toute nature, devront être solidaires des constructions principales.

Au sein du secteur UPa, toutes les nouvelles constructions, à date d'approbation du PLU, devront présenter des toitures de type B.



Modifications et extensions des constructions existantes :

Toutes modifications (toiture, couverture, percement...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales de la construction existante.

En cas d'extension, elle doit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs.

Les clôtures :

Les matériaux les composants devront s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Ces clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein enduit et recouvert ou non d'un chaperon en tuiles plates ;
- d'un mur bahut enduit, recouvert ou non d'un chaperon en tuiles plates et surmonté :
 - soit d'une grille à barreaudage vertical,
 - soit d'éléments en bois verticaux,
 - soit de panneaux en bois ou en fer.

Les coffrets des divers réseaux sont intégrés dans les murs formant « un ensemble portail d'entrée ».

Les portails et portillons seront réalisés exclusivement par des ossatures bois ou métalliques.

Les clôtures mitoyennes seront constituées de grillages sur potelets métalliques, le tout plastifié de couleur foncée, et doublées de haies composites, charmilles ou végétaux gris. Sont interdites les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, grillages à poule et grillages plastiques souples, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.

Les clôtures doivent figurer à la demande de permis de construire.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Pour le secteur UPa :

La végétalisation doit gommer les volumes, principalement les grandes dimensions au sol.

Les espaces extérieurs liés aux cheminements, aux allées de garages ou d'entrées, aux stationnements doivent être traités de manière souple et intégrée. Les aménagements réalisés sur la parcelle veilleront à limiter l'imperméabilisation du sol dans la mesure du possible l'utilisation d'enrobé en bitume est donc à limiter. on favorise l'utilisation des matériaux mieux adaptés à l'absorption des eaux pluviales.

Les arbres devront être plantés au minimum à cinq mètres des trottoirs, sauf si un écran « racine » d'une profondeur minimale de un mètre est mis en place entre l'arbre et le trottoir.

La zone sera plantée d'arbre en périphérie sur le côté Est, aux abords des habitations existantes.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Article 6 – Stationnement

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant :

- pour les constructions à la sous-destination de bureau (y compris les bâtiments publics), une place pour cinquante-cinq mètres carrés de surface de plancher maximum,
- pour les constructions à la sous-destination d'industrie : une place de stationnement par quatre-vingt mètres carrés de la surface hors œuvre de construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par cent mètres carrés de la surface hors œuvre nette.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Il sera réalisé une aire de stationnement des vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur d'une place par cent mètres carrés de la surface hors œuvre nette.

Chapitre n°3 : équipements et réseaux

Article 7 – Desserte par les voies publiques et privées

7.1. Accès

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Un seul accès véhicule est autorisé pour desservir chacun des lots. Son emplacement sera soumis à l'avis conforme de la commune afin de respecter l'harmonie des ensembles.

Pour le secteur UPa :

Aucun accès n'est autorisé en dehors du Chemin Creux, lequel connaît une largeur de cinq mètres.

Les accès doivent présenter l'aspect d'une entrée unique de type placette, constitués de murs traditionnels et végétalisés.

Les voies de desserte interne doivent être optimisées en fonction de la topologie et de l'architecture de l'ensemble.

Trottoirs : le cheminement piétonnier doit s'effectuer par un trottoir unilatéral, limitant au maximum l'imperméabilisation.

7.2. Voirie

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Article 8 – Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

8.2. Assainissement

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Eaux usées :

Le réseau d'assainissement du lotissement artisanal UPa se raccordera au réseau existant, rue de Villarceaux.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdite dans traitement préalable.

Cet assainissement devra être dimensionné en fonction de l'estimation du volume des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est la norme sur le territoire du syndicat intercommunal d'assainissement de la région de Thoiry (SIART). Les eaux de ruissellement devront être dirigées vers des puits absorbants, noues ou autres dispositifs alternatifs situées à l'intérieur de la propriété.

8.3. Electricité, réseaux de télécommunication, télédistribution

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

La puissance totale de l'électricité et le débit du gaz nécessaires aux lotissements devra être estimée pour les permis d'aménager et les permis de construire.

8.4. Déchets ménagers et autres

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Zone UL

La zone UL correspond aux secteurs d'équipements publics, tels que les établissements scolaires ou sportifs. Cette zone doit permettre la construction de bâtiments répondant aux besoins du plus grand nombre, et connaissant des contraintes techniques liées à l'accueil du public.

Chapitre n°1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations		UL
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Sont interdits :

- les installations classées ;
- le stationnement des caravanes hors garages fermés, les terrains de camping et de caravanes ;
- les carrières ;
- les dépôts de véhicules, désaffectés ou non, quel que soit le nombre ;
- les baraques, cabanes, roulottes, véhicules désaffectés, aménagés ou non, même s'il s'agit d'installations temporaires.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Sont autorisés, sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation définies dans les conditions générales du présent règlement ;
- les bâtiments, activités de services et équipements publics devront s'intégrer à l'environnement et respecter l'harmonie de la zone.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Voir les dispositions communes à toutes les zones.

Chapitre n°2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Les constructions devront être édifiées à au moins quatre mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci, à la même distance que le bâti existant.

Les aménagements ou réhabilitations sont autorisés quelle que soit leur implantation.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement ne devra pas être inférieure à quatre mètres.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci, à la même distance que le bâtiment existant.

Les aménagements ou réhabilitations sont autorisés quelle que soit leur implantation.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder quarante pour cent de la superficie du terrain.

3.5. Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Sans objet.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Sans objet.

Article 6 – Stationnement

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

- les constructions à la sous-destination de salles d'art et de spectacle et centre de congrès et d'exposition : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil, avec un minimum d'une place par cinq personnes ;



- les constructions à la sous-destination d'établissements d'enseignement (écoles primaires) : une place pour huit à douze élèves.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement des vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de cinq places par classe.

Chapitre n°3 : équipements et réseaux

Article 7 – Desserte par les voies publiques et privées

7.1. Accès

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Les accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, et d'assurer notamment, une desserte d'automobiles et des engins d'incendie à moins de cinquante mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

Article 8 – Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

8.2. Assainissement

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est la norme sur le territoire du syndicat intercommunal d'assainissement de la région de Thoiry (SIART). Les eaux de ruissellement devront être autant que possible dirigées vers des puits absorbants, noues ou autres dispositifs de stockages alternatifs situés à l'intérieur de la propriété.

8.3. Electricité, réseaux de télécommunication, télédistribution

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

8.4. Déchets ménagers et autres :

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Dispositions réglementaires relatives aux zones à urbaniser

Zone 1AU

La zone 1AU correspond aux zones d'ouverture à l'urbanisation, ayant vocation à accueillir la nouvelle offre résidentielle prévue dans le cadre de la révision du PLU. Cette zone doit permettre d'allier la création de nouveaux logements et la réponse à des niveaux ambitieux en matière de nature en ville et de performances environnementales.

La zone 1AU compte deux secteurs, 1AUa et 1AUb, correspondant à des niveaux de compacité variables, à même de reproduire, au sein des nouveaux secteurs d'urbanisation, la diversité morphologique existant aujourd'hui dans le reste de la commune.

Chapitre n°1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations		1AU
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

- Sont interdits :
- les constructions et installations d'établissements classés pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement des caravanes ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les carrières ;
- les exhaussements et affouillements du sol sauf ceux autorisés à l'article 1.2 ;
- les aires de stockage à ciel ouvert ;
- les dépôts de véhicules, désaffectés ou non, quel que soit le nombre ;
- les parcs de loisirs ;
- les hôtels et restaurants.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que pour l'adaptation de la construction à la topographie du terrain.

Les capteurs solaires et les installations de géothermie sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détails, les bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, si ce sont des destinations accessoires à la destination de logement.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Voir les dispositions communes à toutes les zones.

Chapitre n°2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Règle générale :

Les constructions devront être réalisées à l'alignement des voies publiques ou privées ou à cinq mètres au moins en recul de l'alignement.

Règles alternatives :

Une implantation alternative est autorisée pour :

- les lotissements, afin de permettre une meilleure utilisation des terrains à lotir,
- les abris de jardin.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Règle générale :

Dans le cas où la construction ne s'appuie pas sur les limites, elle doit se prolonger, en façade sur voie, par un mur joignant l'autre limite. Cette règle ne s'applique pas si un espace public est aménagé en façade de voirie.

L'implantation des abris de jardins n'est pas réglementée.

En secteur 1AUa :

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, ou au moins sur une des limites sur une profondeur maximale de trente mètres.

Dans le cas où la construction ne s'appuie pas sur ces limites, elle doit se prolonger, en façade sur voie, par un mur joignant l'autre limite. Cette règle s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées, auquel cas, la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur précitée, avec un minimum de deux mètres cinquante pour toutes les parties de construction ne comportant pas de baies. Toutefois, les annexes d'une hauteur maximale de quatre mètres pourront être édifiées en limites séparatives.

Si les constructions s'implantent en fonds de propriété, elles devront s'implanter à une distance minimale de quatre mètres.

En secteur 1AUb :

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement ne devra pas inférieure à quatre mètres. Cette distance est ramenée à deux mètres cinquante minimum pour les parties de construction ne comportant pas de baies.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci, à

la même distance que le bâtiment existant. La création des ouvertures étant liée au paragraphe précédent.

Dans le cas où la construction ne s'appuie pas sur ces limites, elle doit se prolonger, en façade sur voie, par un mur joignant l'autre limite. Cette règle s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées, auquel cas, la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

En secteur 1AUa :

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres cinquante.

En secteur 1AUb :

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à quatre mètres.

3.4. Emprise au sol

En secteur 1AUa :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

En secteur 1AUb :

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation et des annexes ne doit pas excéder cinquante pour cent de la superficie de la parcelle.

3.5. Hauteur des constructions

Si le sol est en déclivité, il sera pris pour base la moyenne entre le point le plus haut et celui le plus bas.

- Douze mètres au faîtage,
- Nombre de niveaux : R+1+un niveau de combles aménageables,
- Deux mètres trente au faîtage pour les abris de jardin

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Principes généraux :

L'affectation à usage exclusif de dépôt, de quelque nature que ce soit, dès lorsqu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, est interdite.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout « pastiche »,
- les terrassements et surélévations de terrains, sauf correction d'irrégularités ou d'harmonisation du terrain naturel.

Si un volet roulant est envisagé, celui-ci sera placé en retrait, en réservant un tableau. Les coffrets de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur, ni pour les constructions existantes, ni pour les constructions neuves, ni pour les châssis de toiture. Ils devront être intérieurs aux constructions et n'être pas visibles de l'espace public.

Les façades :

En cas de regroupement parcellaire, si la façade sur rue d'une construction nouvelle ou d'un ensemble de constructions présente une longueur supérieure ou égale à seize mètres, elle devra être divisée en segments de six à douze mètres par le jeu des volumes, des matériaux et des couleurs.

Les clôtures (cf annexe IV chapitre « clôtures ») :

Toute demande de permis de construire, de déclaration de travaux ou d'autorisation d'occupation des sols, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, des couleurs et le dessin de la clôture, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

En secteur 1AUa :

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et convenablement entretenus. Un arbre de haute tige sera planté par tranche de deux cent mètres carrés de terrain.

Ces obligations sont diminuées au prorata de la superficie de terrain réservée à l'installation d'un système de géothermie.

Les aires de stationnement collectif en surface seront végétalisées.

En secteur 1AUb :

La superficie des espaces verts arborés doit être au moins égale à cinquante pour cent de la superficie totale de la propriété. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées d'arbres et convenablement entretenues.

Ces obligations sont diminuées au prorata de la superficie de terrain réservée à l'installation d'un système de géothermie.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Article 6 – Stationnement

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».



Chapitre n°3 : équipements et réseaux

Article 7 – Desserte par les voies publiques et privées

7.1. Accès

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

7.2. Voirie

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Article 8 – Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

8.2. Assainissement

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est la norme sur le territoire du syndicat intercommunal d'assainissement de la région de Thoiry (SIART). En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau public d'eaux pluviales après accord des services techniques compétents. Les eaux de ruissellement devront être autant que possible dirigées vers des puits absorbants, noues ou autres dispositifs alternatifs situés à l'intérieur de la propriété.

8.3. Electricité, réseaux de télécommunication, télédistribution

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Dispositions réglementaires relatives aux zones naturelles

Zone A

La zone A correspond aux vastes espaces agricoles de Thoiry, notamment étendus au nord de la RD119. Dedicée à une activité agricole essentiellement céréalière, cette zone accueille les constructions et installations nécessaires au maintien de l'activité agricole. Les constructions sont interdites sauf le long du chemin du Bois de la Justice et avant le chemin de la plaine (à l'Ouest de chemin de la Plaine et l'est du chemin de la Concie).

La zone A est composée d'un secteur Aa, devant permettre l'accueil des bâtiments agricoles.

Chapitre n°1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations		A	Aa
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit



Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), à l'exception des Installations de Stockage des Déchets Inertes (ISDI) ;
- le stationnement des caravanes isolées hors garage fermés ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts et gravats quel qu'en soit le type ;
- les baraques, cabanes, roulottes, véhicules désaffectés, aménagé ou non ; même s'il s'agit d'installations temporaires (hors travaux publics) ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception :
 - des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - de ceux nécessaires à l'exploitation du parc zoologique dans le respect des règles de hauteurs définies à l'article 3.5 ;
 - de ceux nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ou qu'ils soient d'utilité publique ;
- les parcs de loisirs.

Dans la zone A :

- les bâtiments agricoles, à l'exception :
 - des extensions des exploitations existantes ;
 - des parcelles classées en zone A situées dans le parc zoologique.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisées sous conditions, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- les constructions à usage de logement, à condition :
 - qu'elles soient strictement indispensables au regard de l'activité agricole ;
 - de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son lieu d'exploitation ;
 - d'être en continuité des constructions agricoles ;
 - et dans la limite de un logement de cent cinquante mètres carré de surface de plancher par exploitation agricole ;
- les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas excéder cent cinquante mètres carré de surface de plancher au total (existant et extension) et dans le respect de la hauteur de la construction initiale ;
- les annexes aux constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une annexe par construction existante et à condition d'être implantée à une distance inférieure à vingt mètres par rapport à la construction principale ;
- les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont les ouvrages des lignes électriques HTB assimilés à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », ainsi que tous les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages liés à des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production agricole de l'exploitation ;
- l'aménagement et la transformation en habitation, activité commerciale ou artisanale, des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage, dont les caractéristiques ne sont plus compatibles avec une agriculture moderne.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Voir les dispositions communes à toutes les zones.

Chapitre n°2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions devront être réalisées à :

- dix mètres de l'alignement des routes départementales ;
- six mètres de l'alignement des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit plus au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de six mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementés.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions devront être éloignées les unes des autres de dix mètres maximums.

Toutefois, les extensions de constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant à la même distance que celui-ci.

Les annexes doivent être implantées à une distance inférieure à vingt mètres par rapport à la construction à usage d'habitation.

3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder trente pour cent de la superficie de la parcelle.

L'emprise au sol des extensions de l'habitation est limitée à trente pour cent maximum de l'emprise au sol initiale.

L'emprise au sol des annexes à l'habitation est limitée à cinquante mètre carré.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder douze mètres au faîtage.

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne peut excéder la hauteur de l'habitation existante au point le plus bas.

La hauteur des annexes est limitée à un niveau et ne peut excéder trois mètres cinquante à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

La hauteur du projet de colline pour l'accueil des bisons d'Europe du parc zoologique devra respecter une hauteur maximale de quatorze mètres lors de l'aménagement et une hauteur à l'état fini de douze mètres maximums, dans le respect d'une pente de quarante-cinq degrés maximum.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Principes généraux : (avec habitation incorporée ou attenante)

L'affectation à usage exclusif de dépôt, de quelque nature que ce soit, dès lorsqu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, est interdite.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout « pastiche » ;
- toute décoration ne correspondant pas à l'esprit du village ;
- les terrassements et surélévations de terrains, sauf correction d'irrégularités ou d'harmonisation du terrain naturel.

Les hangars :

Les hangars seront de préférence bardés de bois. Dans le cas de bardage en bacs acier, ces derniers seront de couleurs sombres dans des gammes de vert ou de marron.

L'intégration des hangars dans l'environnement nécessitera un accompagnement végétal d'essences locales, à l'exclusion de tout résineux.

Les toitures :

Les toitures autorisées sont soit: (sauf pour les hangars et les silos)

- type A : soit les toitures terrasses ou à très faible pente comprise entre zéro et cinq degrés avec acrotères de 1 mètre ;
- type B : soit les toitures avec pente comprises entre vingt-cinq et cinquante-cinq degrés, l'usage d'une pente à quarante-cinq degré étant recommandé.

Les matériaux de couverture seront exclusivement :

- pour les terrasses ou les toitures à très faible pente, de type A, si elles sont visibles et non dissimulées par des acrotères sur toutes leurs façades, des étanchéités à finition mate dite « pailletée » de couleur brune ou des plaques à finition mate de couleur brune ;
- pour les toitures de type B : en tuile plate sans côte, de terre cuite ou de béton, teintée dans la masse.

Les percements en toiture de type B devront être exclusivement réalisés par des châssis de toit dont la proportion sera toujours plus haute que large.

Les antennes ou mâts de toute nature, devront être solidaires des constructions principales.

En l'absence de fenêtre de toits (lucarnes ou châssis), ces panneaux ne devront pas occuper plus de trente pour cent de la surface du pan de toit.

En présence de lucarnes et de châssis, le total des ouvertures et des panneaux ne doit pas dépasser les quarante pour cent des surfaces du pan de toit.

Modifications et extensions des constructions existantes :

Toutes modifications (toiture, couverture, percements, dispositifs solaires...) doivent être faits dans le respect des spécificités architecturales de la construction existante.

En cas d'extension, elle doit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs.

Les clôtures :

Sur voies et espaces publics, sont obligatoires :

- La construction, à l'alignement sur voirie et sente piétonne, de clôtures de un mètre cinquante de haut, composées de grillages sur potelets métalliques, le tout plastifié de couleur foncée, et doublées de haies composites, charmilles ou végétaux variés, dépassant la clôture de 0,20cm.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris.
- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches ; grillages à poule et grillages plastiques souple ; canisses plastiques ; tubes et lisses en acier ou PVC ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les plantations d'arbres existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les bâtiments d'exploitation agricole et leurs annexes doivent être dissimulés des vues par des plantations d'arbres, ainsi que par des arbustes ligneux à feuillages persistants, d'essence locale, à l'exclusion des résineux

Le projet de colline pour l'accueil des bisons d'Europe du parc zoologique devra faire l'objet d'un paysagement composé de plantes endémiques.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :



Article 6 – Stationnement

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Le stationnement des véhicules et des matériels agricoles doit être assuré en dehors des voies.

Chapitre n°3 : équipements et réseaux

Article 7 – Desserte par les voies publiques et privées

7.1. Accès

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

7.2. Voirie

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Au-delà de cinquante mètres une raquette de retournement sera réalisée.

Article 8 – Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

8.2. Assainissement

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est la norme sur le territoire du syndicat intercommunal d'assainissement de la région de Thoiry (SIART). Les eaux de ruissellement devront être dirigées vers des puits absorbants, noues ou autres dispositifs alternatifs situées à l'intérieur de la propriété.

8.3. Electricité, réseaux de télécommunication, télédistribution

Les éléments techniques nouveaux liés aux réseaux d'électricité, de téléphone et de distribution, ainsi que leur extension, seront enterrés sur les propriétés privées et publiques.

8.4. Déchets ménagers et autres :

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».



Zone N

La zone N correspond aux espaces naturels de Thoiry. Dédiée à la fois au parc zoologique et à son jardin, aux grands espaces boisés ainsi qu'aux espaces enherbés en continuité de l'enveloppe urbaine, la zone N regroupe une diversité d'entités naturelles, et de ce fait, de différents niveaux de qualité écologique.

Afin de respecter cette diversité, tout en répondant aux besoins du parc zoologique, la zone N est composée d'un secteur sous-secteur NZ1 relevant respectivement du parc animalier, d'un sous-secteur NZ2 dédié à l'unité de méthanisation, ainsi que de huit STECAL dédiés aux aménagements futurs du parc animalier.

Chapitre n°1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations		N	NZ1, hors STECAL*	NZ2
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

* Les destinations autorisées sous-conditions dans les STECAL sont présentées ci-après au chapitre 1.2.2.

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit



Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- les silos ; à l'exception de ceux visés à l'article 1-2 ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les garages de caravanes ;
- les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1.2 ;
- les dépôts de gravats quel qu'en soit le type ;
- le stationnement de caravanes de loisirs ou (et) les campings car isolés à l'exclusion de ceux abrités dans des bâtiments et remises ainsi que sur les terrains constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les carrières ;
- les baraques, cabanes, roulottes, véhicules désaffectés, aménagés ou non, même s'il s'agit d'installations temporaires (hors travaux publics) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), à l'exception des Installations de Stockage des Déchets Inertes (ISDI) et de méthanisation.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les terrassements et affouillements, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ou qu'ils soient d'utilité publique.

1.2.1. Dans la zone N, hors NZ1 et NZ2 :

Sont autorisées sous conditions, dès lors qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site :

- les extensions aux habitations existantes, sous réserve de ne pas excéder cent cinquante mètres carré de surface de plancher au total (existant et extension) et dans le respect de la hauteur de la construction initiale ;
- les annexes aux constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une annexe par construction existante et à condition d'être implantée à une distance inférieure à vingt mètres par rapport à la construction principale ;
- les changements de destination des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, pour le bâtiment identifié au plan de zonage ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2.2. Dans le sous-secteur NZ1 :

- les constructions et équipements nécessaires à toutes les activités liées à un parc zoologique permettant l'accueil des animaux, leurs soins et leur élevage ;
- les terrassements, affouillements et exhaussement de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du parc zoologique dans le respect des règles de hauteurs définies à l'article 3.5 ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Ils doivent être soumis à déclaration ;

- les extensions aux habitations existantes, sous réserve de ne pas excéder cent cinquante mètres carré de surface de plancher au total (existant et extension) et dans le respect de la hauteur de la construction initiale ;
- les annexes aux constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une annexe par construction existante et à condition d'être implantée à une distance inférieure à vingt mètres par rapport à la construction principale ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- dans les STECAL, les constructions nécessaires à toutes les activités liées à un parc zoologique permettant l'accueil et la distraction du public, l'exploitation technique et la promotion de l'éducation du public visée par l'arrêté du 25 mars 2004 du Ministère de l'écologie et du développement durable.

Sont autorisées sous-conditions dans les STECAL :

Dans le STECAL 1 (superficie : 35 500 m² / emprise au sol maximale : 7 100 m²) :

- les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ;
- la restauration ;
- les aménagements sportifs (accrobranche) ;
- les parkings ;
- les sanitaires.

Dans le STECAL 2 (superficie : 15 800 m² / emprise au sol maximale : 1 580 m²) :

- Des passerelles aériennes d'observation.

Dans le STECAL 3 (superficie : 1 500 m² / emprise au sol maximale : 600 m²) :

- les restaurants.

Dans le STECAL 4 (superficie : 1 500 m² / emprise au sol maximale : 300 m²) :

- les sanitaires.

Dans le STECAL 5 (superficie : 15 000 m² / emprise au sol maximale : 3 000 m²) :

- les constructions liées à l'accueil du public.

Dans le STECAL 6 (superficie : 3 200 m² / emprise au sol maximale : 1 280 m²) :

- les hébergements de loisirs, abris, modules d'observation.

Dans le STECAL 7 (superficie : 10 700 m² / emprise au sol maximal : 4 280 m²) :

- les hébergements légers de loisirs (HLL) ;
- les sanitaires.

Dans le STECAL 8 (superficie : 3 325 m² / emprise au sol maximale : 1 330 m²) :

- les hébergements de loisirs.

1.2.3. Dans le sous-secteur NZ2 sont autorisés les industries nécessaires à l'exploitation de la station de bio méthanisation.

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Voir les dispositions communes à toutes les zones.



Chapitre n°2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de quatre mètres de l'alignement. Toutefois, les extensions de constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant, à la même distance que celui-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à quatre mètres.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci, à la même distance que le bâtiment existant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Les annexes doivent être implantées à une distance inférieure à vingt mètres par rapport à la construction à usage d'habitation.

3.4. Emprise au sol

Dans la zone N, hors NZ1 et NZ2 :

L'emprise au sol des extensions de l'habitation est limitée à trente pour cent maximum de l'emprise au sol initiale.

L'emprise au sol des annexes à l'habitation est limitée à cinquante mètre carré.

Dans le secteur NZ1 : non réglementé, à l'exception des STECAL.

STECAL 1, 4 et 5 : l'emprise au sol est limitée à vingt pour cent.

STECAL 2 : l'emprise au sol est limitée à dix pour cent.

STECAL 3, 6, 7 et 8 : l'emprise au sol est limitée à quarante pour cent.

Dans le secteur NZ2 : non réglementé.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne peut excéder la hauteur de l'habitation existante au point le plus bas.

La hauteur des annexes est limitée à un niveau et ne peut excéder trois mètres cinquante à l'égout du toit.

Pour l'ensemble des STECAL, la hauteur maximale des constructions par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise de la construction est de douze mètres au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur du projet de colline pour l'accueil des bisons d'Europe du parc zoologique devra respecter une hauteur maximale de quatorze mètres lors de l'aménagement et une hauteur à l'état fini de douze mètres maximums, dans le respect d'une pente de quarante-cinq degrés maximum.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Principes généraux :

L'architecture devra être traitée avec soin et devra s'intégrer à l'environnement particulier du parc zoologique.

Les constructions du sous-secteurs NZ1 et des STECAL peuvent s'affranchir des contraintes liées aux bâtis traditionnels du village de Thoiry dès lors que le projet architectural, par sa composition et ainsi que par ses matériaux, s'intègre dans l'environnement du parc.

Une architecture contemporaine de qualité est admise.

Les clôtures (cf annexe IV chapitre « clôtures ») :

Les clôtures sur espaces publics seront constituées soit d'un mur traditionnel soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage rigide de teinte foncée.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les plantations d'arbres existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non construits devront être traités en parcs et jardins et protégés, à ce titre ; dans le périmètre de protection du site classé.

Le projet de colline pour l'accueil des bisons d'Europe du parc zoologique devra faire l'objet d'un paysagement composé de plantes endémiques.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les espaces de pleine terre doivent constituer au moins cinquante pour cent de l'emprise foncière.

Dans les périmètres des STECAL, les espaces verts de pleine terre doivent constituer au moins trente pour cent de l'emprise foncière.

Article 6 – Stationnement

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Chapitre n°3 : équipements et réseaux

Article 7 – Desserte par les voies publiques et privées

7.1. Accès

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

7.2. Voirie

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Article 8 – Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

8.2. Assainissement

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones », complétées par les dispositions suivantes :

Eaux usées :

Les constructions ou installations, y compris les constructions à usage d'habitation, liées à l'activité zoologique du parc nécessitant une évacuation des eaux usées peuvent, en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, avoir un assainissement individuel s'il est conforme à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, en application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, article 38 III. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est la norme sur le territoire du syndicat intercommunal d'assainissement de la région de Thoiry (SIART). Les eaux de ruissellement devront être dirigées vers des puits absorbants, noues ou autres dispositifs alternatifs situées à l'intérieur de la propriété.

8.3. Electricité, réseaux de télécommunication, télédistribution

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au sein des « dispositions communes à toutes les zones ».

Annexes au règlement écrit

Liste des emplacements réservés

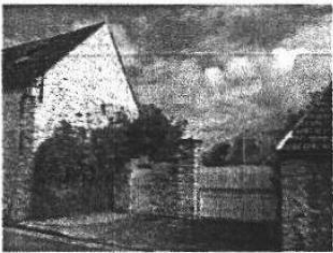
Numéro de l'emplacement réservé	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie
1	Bassin de retenue d'eau, plantation d'arbres, parc	Commune de Thoiry	5 744m ²
2	Débouché Haie Baldé sur RD45 (élargissement)	Commune de Thoiry	490m ²
3	Espace vert à créer RD45, chemin de la Fontaine	Commune de Thoiry	1 133m ²
4	Chemin de Madame : plantations (sur largeur 4m)	Commune de Thoiry	1 408m ² + 556m ²
5	Rue Marc-Agrad trottoirs, stationnement, espaces verts	Commune de Thoiry	1 143m ²
6	Aménagement chemin piéton « les Vignettes »	Commune de Thoiry	7 485m ²
7	Rue Villarceaux, aménagement, voirie, parking, trottoirs	Commune de Thoiry	350m ² + 386m ²
8	Pointe Villarceaux ouest, aménagement carrefour RD19 et rue de Villarceaux	Commune de Thoiry	330m ²
9	Projet résidentiel de la ferme de Villarceaux (30% de logements locatifs sociaux - 35 lgts/ha)	Commune de Thoiry	5 955m ²
10	Chemin de la Haie-Baldée, élargissement de voie et stationnement avec intégration de bandes végétalisées	Commune de Thoiry	3 093m ²
11	Parking de la mairie, stationnement	Commune de Thoiry	1 300m ²
12	Liaison douce ouest (sur largeur 4m)	Commune de Thoiry	1 047m ²
13	Liaison douce Villarceaux (sur largeur 4m)	Commune de Thoiry	509m ²
14	Liaison douce est (sur largeur 6m)	CD78	4 082m ²
15	Aménagement espace public	Commune de Thoiry	42m ²

Liste des éléments de paysage à protéger

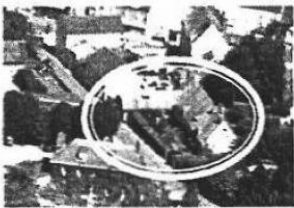
LES BATIS		Adresse	Critères
1		Mairie 3 place de la Fontaine	Inaugurée en 1843 Patrimoine
2		Eglise Rue des Vignettes	XII – XVII siècle Patrimoine
3		Les Perrons Place de la Fontaine	XVI - XVII ème siècle Volumétrie Ensemble des détails architecturaux
4		Petites Halles Place de la Fontaine	XVI – XVII ème siècle Volumétrie Aspect général
5		Place de la Fontaine	XVI - XVII ème siècle Volumétrie Aspect général

6		La maison blanche Ruelle des coins	XIXème siècle Ensemble des détails architecturaux
7		L'Auberge du cygne de la croix Place de la Fontaine	XVII ème siècle Ensemble des détails architecturaux
8		La petite ferme Rue de la Porte Saint Martin	XVII ème siècle Porche et équilibre général de la façade (RdC)
9		L'ancienne poste Rue de la Porte Saint Martin	Façade Détails architecturaux
10		La maison du mitron Rue de la Porte Saint Martin	Ensemble des détails architecturaux

11		L'annexe de l'école municipale au début du XXème siècle Rue de la Porte Saint Martin	Façade Détails architecturaux
12		Rue de la Porte Saint Martin	Volumétrie Ensemble des détails architecturaux
13		Route de Versailles (RD 11)	Volumétrie Aspect général
14 A		Route de Versailles (9)	Volumétrie Aspect général
14 B		Route de Versailles (15)	Volumétrie Aspect général

15		Les établissements Nicolas Route de Maule	Volumétrie Aspect général
16		Route de Maule	Volumétrie Aspect général
17		La ferme de la cour Route de Maule	XVII ème siècle Volumétrie Ensemble des détails architecturaux Patrimoine
18		La maison des Métayers Rue des Vignettes	Volumétrie Ensemble des détails architecturaux
19		La ferme des Vignettes Rue des Vignettes	Volumétrie Ensemble des détails architecturaux

20		Le Manoir Rue des Vignettes	Volumétrie Ensemble des détails architecturaux
21		Le Vicariat Rue des Vignettes	XVII ^{ème} siècle Volumétrie Ensemble des détails architecturaux
22		Rue de l'Eglise	XVI – XVII ^{ème} siècle Volumétrie Ensemble des détails architecturaux
23		Rue de l'Eglise	Volumétrie Ensemble des détails architecturaux
24		Rue de la Porte Saint Martin	XVII ^{ème} siècle Volumétrie Aspect général
25		Rue des Bruyères	Volumétrie Aspect général

26		Rue des Bruyères	Volumétrie Aspect général
27		Rue de la Porte Saint Martin	Volumétrie Aspect général
28		Rue de Villarceaux	Volumétrie Aspect général
29		Rue du Pavillon de Montreuil	Volumétrie Aspect général
30		Château de Thoiry, son par cet ses bâtiments d'exploitation Rue du Pavillon de Montreuil	XVIème siècle Volumétrie Ensemble des détails architecturaux Patrimoine Bâtiment de France

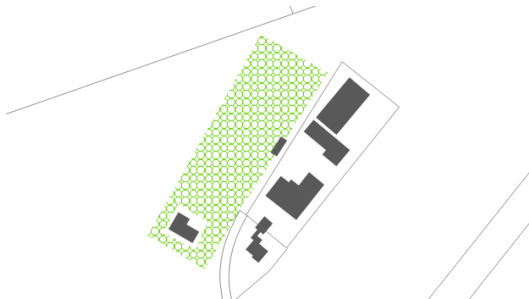
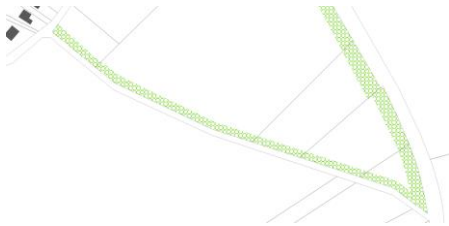
LES MURS

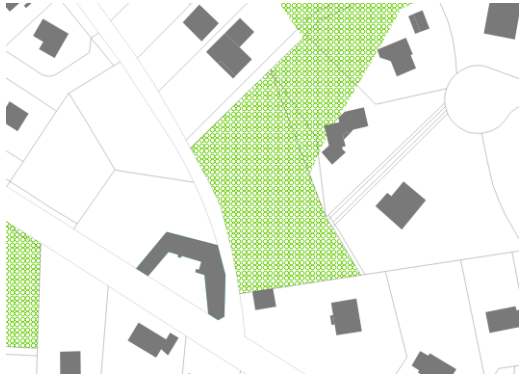
31		Rue de l'Eglise Rue de la Porte Saint Martin Rue de la Mare Agrad Rue des Bruyères Chemin de Montfort Route de Maule Rue des Vignettes Rue de Villarceaux	Les murs et pignons
----	---	---	---------------------

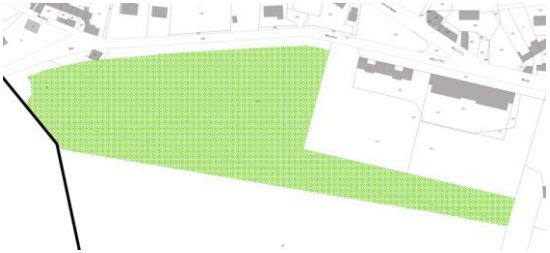
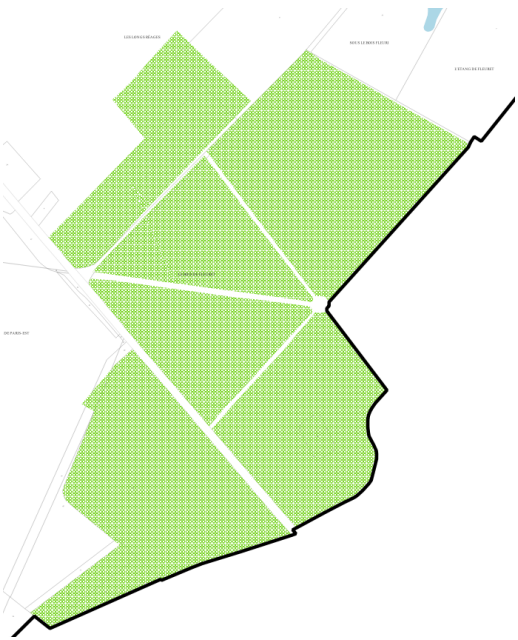
LA MARE ET LES ARBRES

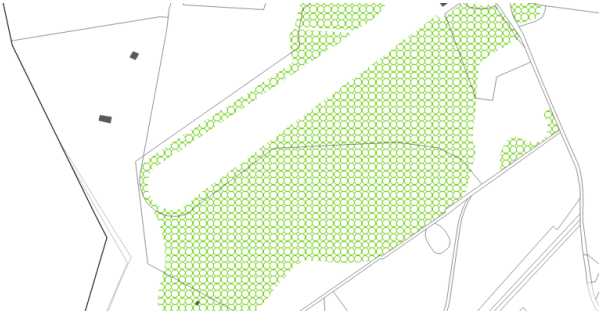
32		La mare de l'église	
33		L'arbre de l'Egalité (le tilleul de la place de la Fontaine planté en 1793)	
34		L'arbre du millénaire (planté en 2000 dans le jardin de La Croix Buissée)	
35 & 36		Les arbres du bicentenaire de la révolution A gauche près de l'école primaire A droit à Villarceaux près de l'abri-bus	

Espaces Boisés Classés

Référence sur le plan	Localisation	Superficie	Extrait du plan
1	La Grande Borne	5772m ²	
2	Rue de la Mare Agrad	2 706m ²	
3	Sentier de Villarceaux	1 764m ²	

4	Chemin vert	14 955 m ²	
5	Le Clos Bouquière	4 093 m ²	
6	Chemin de la Fontaine	2 879m ²	
7	Rue de la Porte Saint-Martin n°1	25 355m ²	

8	Bois des Bruyères	25 758m ²	
9	Parc animalier n°1	20 551m ²	
10	Rue du Pavillon de Montreuil	18 202m ²	
11	Bois de Fleuret	252 597m ²	

12	Parc animalier n°2	189 848m ²	
----	-----------------------	-----------------------	--



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DES YVELINES
MAIRIE DE THOIRY

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE de THOIRY

Annexe V du règlement - recommandations architecturales

Complément aux articles 11 - Aspect extérieur des constructions

Approbation du PLU



principes généraux
intégration dans le paysage
implantation et adaptation au terrain
volumes
les toitures
les percements en toiture
les façades
les couleurs
les annexes de l'habitation
les clôtures
réhabilitation et entretien des constructions
anciennes
les lotissements
tenue des propriétés et divers

POS approuvé le :	13 Décembre 1985
Révision n° 1 approuvée le :	12 Novembre 1987
Modification n°1 du :	14 Octobre 1988
Révision n°2 approuvée le :	16 Janvier 1998
Modification n°2 du :	05 Mai 2000
Modification n°3 du :	11 Décembre 2007
Révision n°3 approuvée le :	04 Mars 2008

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Toute nouvelle construction venant s'inscrire dans le paysage naturel ou urbain de THOIRY doit s'y intégrer en évitant toute agressivité et en respectant les spécificités du site, bâti ou non, et la végétation existante.

Les recommandations architecturales, applicables aux constructions d'une région, découlent de l'observation systématique des constructions traditionnelles de cette région.

Elles ont pour but :

- de faciliter l'intégration des nouvelles maisons dans le paysage, en imposant à leurs constructeurs un respect du style local. Ces recommandations déterminent "l'esprit" dans lequel doit s'intégrer toute nouvelle création. Elles ne définissent pas un "modèle type" de construction qui s'appliquerait de manière automatique à tout le département et qui conviendrait à toutes les situations ; la construction de chaque maison soulève des problèmes et fait appel à des solutions qui lui sont propres.

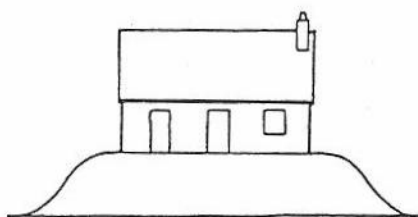
La définition, au demeurant impossible, d'un "modèle type" engendrerait une uniformité des constructions contraire à la diversité géographique et architecturale qui constitue l'une des principales richesses des Yvelines.

- d'aider à la préservation du patrimoine bâti en cas d'intervention sur les constructions anciennes (réhabilitation, modification, extension ou ravalement).

Le respect de ces recommandations doit aider à la protection et de la mise en valeur du patrimoine naturel ou bâti de THOIRY et à la recherche d'un équilibre harmonieux entre architecture traditionnelle et architecture moderne, tout en conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments.

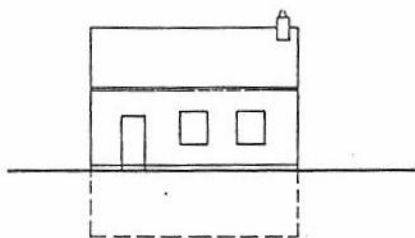
En complément des pièces à joindre, énumérées dans la notice explicative du formulaire de demande de permis de construire, le dossier devra être accompagné de tous documents (graphiques, photographiques) décrivant les abords immédiats de l'opération et son environnement large, permettant de se rendre compte des caractéristiques du bâtiment projeté en rapport aux propriétés voisines et de son intégration dans le site, (aspect du terrain concerné et des propriétés voisines : relief avant et après les travaux, pente du terrain naturel et éventuellement déblais et remblais souhaités, plantations existantes à maintenir, à supprimer ou à réaliser, bâtiments voisins ou mitoyens existants, clôtures existantes ou à créer).

IMPLANTATION et ADAPTATION AU TERRAIN

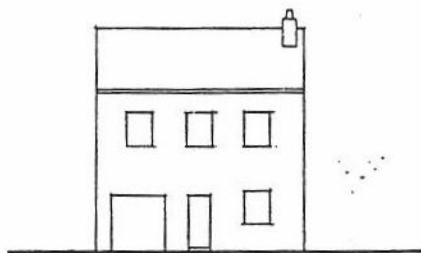


NON

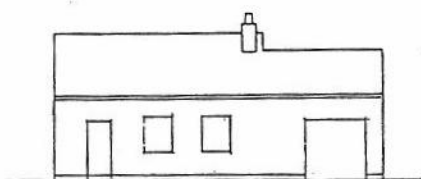
Cette butte dissimule un rez-de-chaussée aménagé en « sous sol ». Il existe trois solutions pour éliminer cette « taupinière » :



a. réaliser un véritable sous-sol.



b. avouer les deux niveaux, lorsque le terrain ne permet pas un véritable sous-sol.



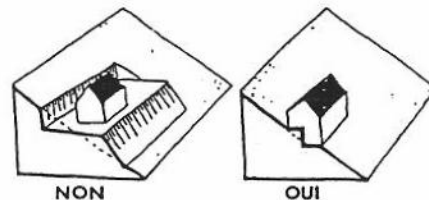
c. ou construire des annexes qui abriteront les locaux prévus en sous-sol.

Les implantations des constructions traditionnelles isolées ou s'insérant dans un milieu bâti, donnent toujours l'impression d'un ensemble concerté : similitude approchée d'implantation, de style, d'aspect et de proportions. L'implantation respecte le terrain naturel et s'adapte aux lignes de force du paysage. Ces constructions s'intègrent à la silhouette, à l'ordre et au rythme du paysage naturel ou urbain.

L'implantation d'une nouvelle construction sur sa parcelle, s'inspirera de cette tradition, tout en se conformant aux articles réglementaires de chaque zone du POS (alignement, retrait, mitoyenneté....).

Votre terrain se caractérise par sa surface, sa forme, son relief, son exposition plus ou moins bonne aux vents et au soleil, sa végétation, ses dessertes. Ce sont ces caractéristiques qui vont vous guider pour déterminer l'implantation et l'orientation de votre maison : utilisez les qualités de votre terrain et faites en sorte que votre maison épouse le terrain.

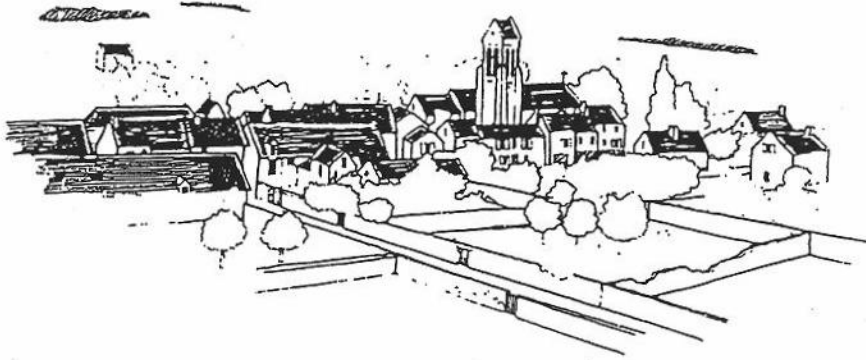
Restez en contact avec votre terrain en implantant votre rez de chaussée au niveau du sol naturel, ce qui vous permet de vivre de plain-pied avec le jardin.



C'est le bâtiment qui doit s'adapter au sol, et non l'inverse.

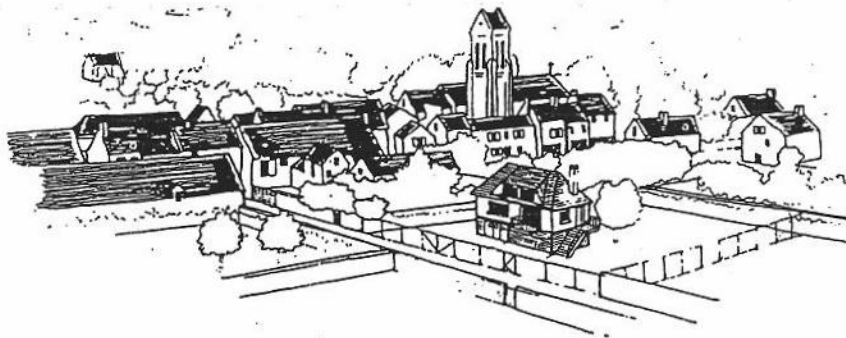
Si votre terrain est en pente, vous ne pourrez pas construire la même maison que sur un terrain plat. Vous devez intégrer votre maison au terrain et non pas le bouleverser afin d'y déposer un modèle de maison "banalisé". En règle générale, construire sur un terrain en pente ou "chahuté", nécessite une étude architecturale plus particulièrement soignée.

INTEGRATION DANS LE PAYSAGE



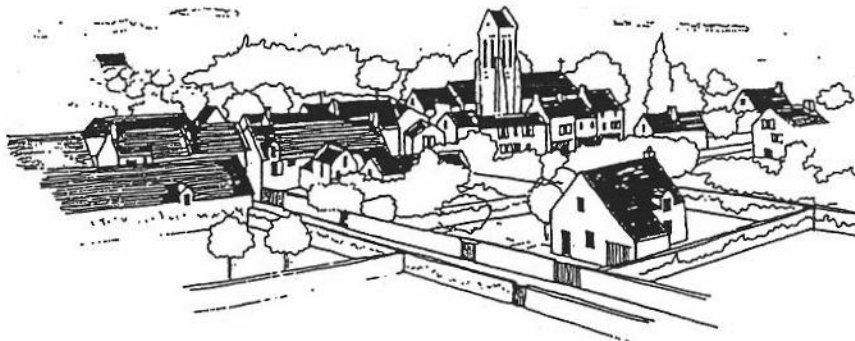
Voici un village des Yvelines.

Chaque époque y a construit des bâtiments de dimensions et de destinations différentes : église, fermes, maisons d'habitation, commerces, granges... Et pourtant il existe une unité entre les volumes et les couleurs de toutes ces constructions existantes.



Ce nouveau bâtiment vient rompre l'unité du village.

Son implantation, son volume, ses clôtures et son jardin, tout est «étranger» et en rupture avec ce qui l'entoure.



Voici une proposition, parmi d'autres possibles, qui ne porterait pas atteinte à l'unité du village existant : les murs de clôture sont conservés, la construction s'oriente suivant le sens prédominant des toitures du village, s'exposant ainsi le moins possible aux vents dominants, les ouvertures sont en rapport avec celles existantes... Le garage qui se trouvait en demi-sous-sol est devenu une annexe et la maison est réellement de plain-pied avec le jardin.

Vous ne construisez pas n'importe où ; autour de vous, il y a d'autres maisons, un village, la campagne, bref un paysage. Une fois construite, votre maison va faire partie de ce paysage. Vous participez donc à sa création collective. Le paysage est en effet l'oeuvre de chacun et l'oeuvre de tous, comme l'histoire elle-même.

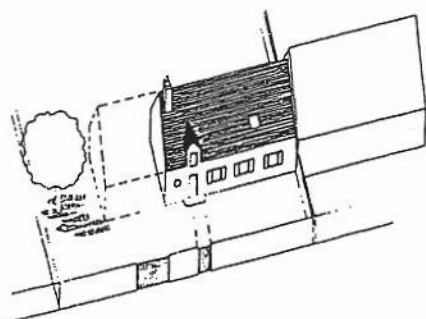
L'introduction dans un paysage d'une nouvelle construction, va, selon son aptitude à s'y intégrer, soit en renforcer le caractère, soit en cas contraire, en modifier irrémédiablement l'aspect.

Une intervention maladroite peut encourager par son exemple l'implantation d'autres constructions inadaptées, qui, peu à peu, anéantiront définitivement les qualités du paysage.

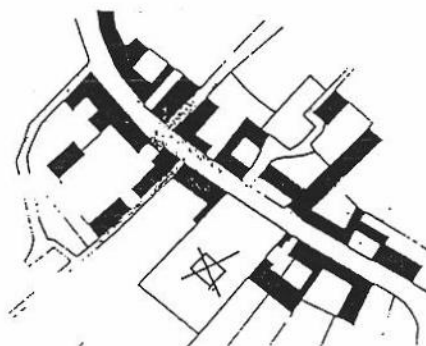
Ne soyez pas de ceux qui compromettent les qualités du lieu où ils vont vivre.

Une nouvelle construction ne doit pas heurter le site qui l'accueille ; elle doit s'harmoniser avec le cadre qui l'entoure.

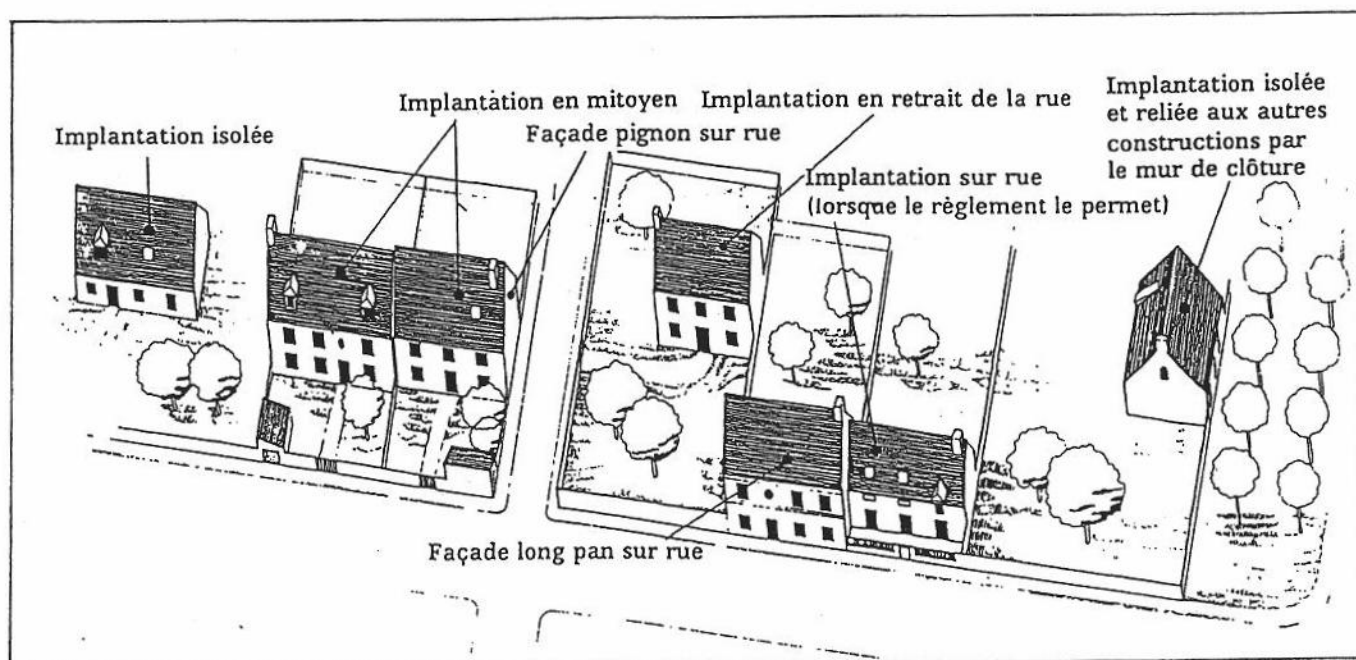
IMPLANTATION et ADAPTATION AU TERRAIN



Vous avez intérêt, surtout si vous disposez d'une parcelle étroite et lorsque les règlements le permettent, à vous implanter en mitoyenneté. Vous disposerez ainsi d'un espace utilisable sur le côté de votre maison, qui vous permettra aussi de prévoir, si possible, une extension future.



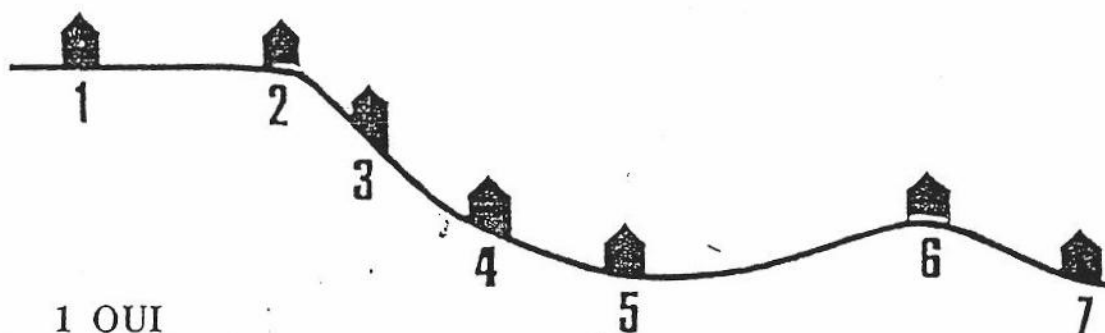
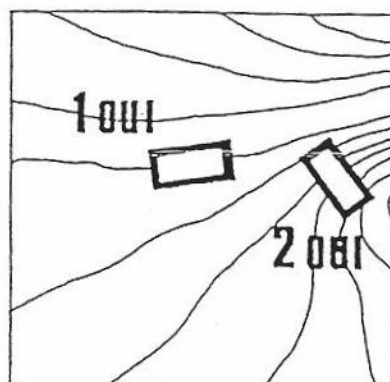
Dans un village, l'implantation de la maison doit respecter le tissu bâti. Lorsque le règlement le permet, la nouvelle construction doit prolonger les bâtiments qui constituent son environnement immédiat.



IMPLANTATION et ADAPTATION AU TERRAIN

1 OUI terrain à faible pente,
faitage parallèle aux courbes
de niveau

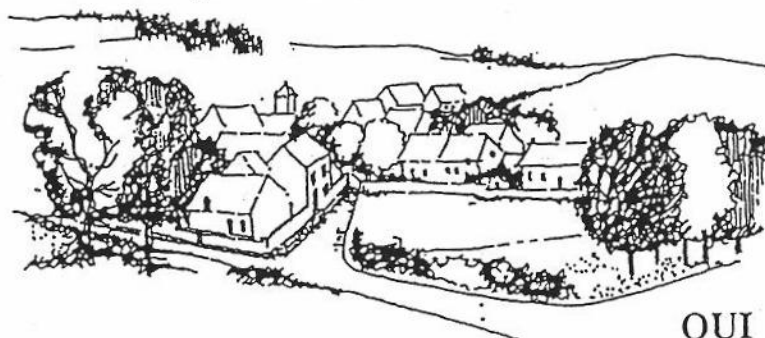
2 OUI terrain à forte pente
faitage perpendiculaire
aux courbes de niveau



- 1 OUI
- 2 NON implantation sur une ligne de crête
- 3 NON terrain à pente trop forte (+12%)
- 4 OUI au pied de coteau
- 5 OUI si le terrain est non inondable
- 6 NON sur un sommet
- 7 OUI en fond de vallon



NON sur une ligne de crête



OUI au pied de coteau

VOLUMES

D'une manière générale, les volumes sont simples, adaptés à la parcelle suivant des proportions harmonieuses bien inscrites dans le paysage naturel ou bâti.

Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons longues et basses, aux pignons droits, aux toitures bien inclinées (35° à 45°) sans débords sur les pignons et peu de débords sur les façades (30 cm).

Dans le village aggloméré de Thoiry, les constructions, généralement implantées à l'alignement et en mitoyenneté sur les deux limites séparatives, présentent des façades sur rue relativement étroites et s'élèvent rarement au-dessus de R+1+ combles.

IL est recommandé d'éviter les formes compliquées, les volumes prétentieux ou hors d'échelle, les combles à la Mansard, les styles inadaptés: pastiches d'architecture ancienne ou étrangère à la région, modernes agressifs, les mélanges de styles.

recherchez:

des proportions harmonieuses, bien inscrites dans le paysage naturel ou bâti.



c'est la maison qui s'adapte au terrain et non le terrain à la maison

évitiez:

les surélévations sur terre plein ou sur sous-sol.



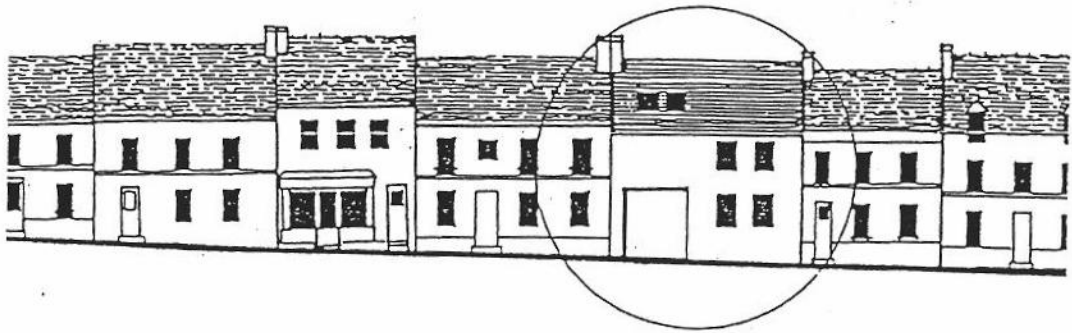
Évitez les remblais (surélévations sur terre-plein ou sur sous-sol à demi enterré), disposés autour de votre maison et destinés à rattraper une différence de niveau entre le rez de chaussée et le sol naturel. La cote du plancher de rez-de-chaussée sera au plus près possible du sol naturel. Toutefois pour des raisons techniques ou esthétiques valables, des dispositions particulières peuvent être adoptées.

Lors de l'examen de permis de construire, il peut être toléré que le rez de chaussée soit implanté à la hauteur de quelques marches au-dessus du niveau moyen du sol naturel, cette hauteur n'excédant pas 0,30 m à 0,40 m ; (la cote du plancher, par rapport au terrain naturel, doit apparaître sur les documents joints à la demande de permis de construire).

Les sous-sols sont toujours complètement enterrés; en cas d'impossibilité d'y loger des locaux annexes pour des raisons techniques (nappe phréatique) il vaut mieux prévoir ces locaux dans des bâtiments annexes : les solutions habitat plus annexes de plain-pied sont fortement recommandées.

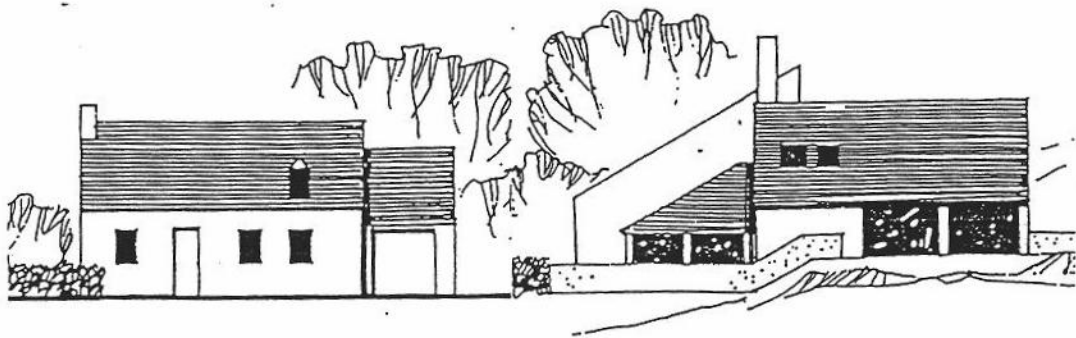
VOLUMES

si votre maison est dans un centre ancien vous devrez rechercher une unité d'aspect pour préserver l'harmonie d'ensemble.

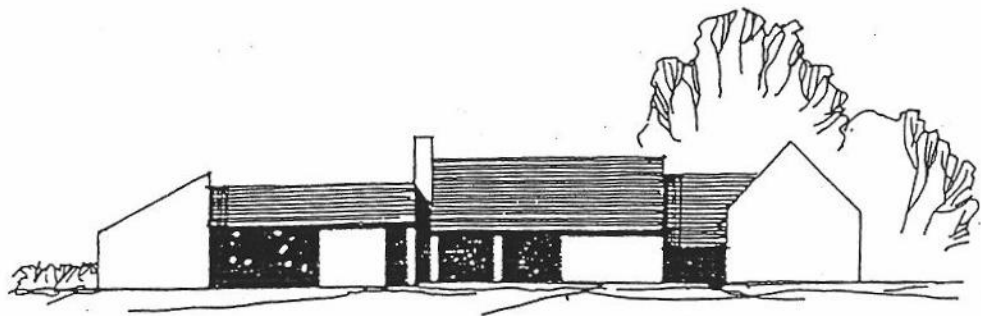


si votre maison se trouve dans une zone résidentielle vous pouvez bâtir soit:

- une maison traditionnelle, respectant toutes les règles du style ile de france
- une variation s'inspirant du style traditionnel



cependant les possibilités techniques d'aujourd'hui permettent des solutions nouvelles. Mais n'oublions pas qu'une bonne réalisation dépend surtout du concepteur. Une architecture contemporaine ne peut être le fait que d'un créateur ayant reçu une formation artistique et technique.

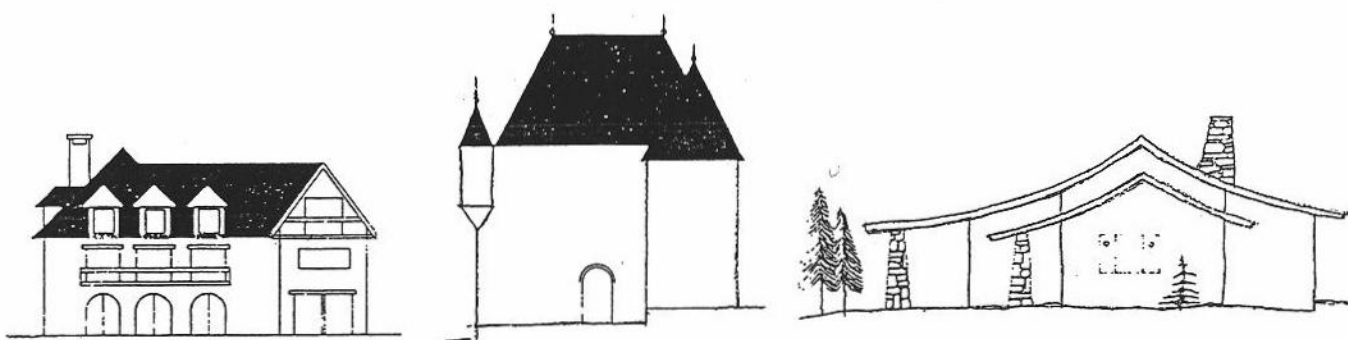


L'architecture contemporaine doit répondre aux critères d'intégration au site et respecter les règles concernant le jeu des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

VOLUMES PROPORTIONS ET STYLE

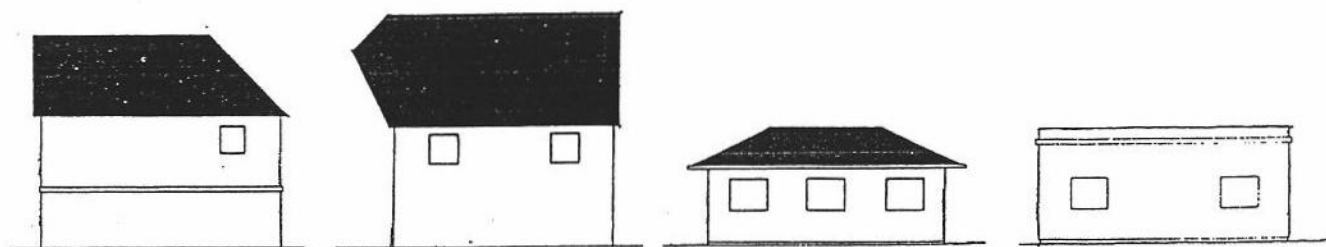
Les erreurs à ne pas commettre :

Les constructions dont les volumes, les proportions et / ou le "style" ne peuvent s'intégrer dans le paysage des Yvelines.



- Les volumes et les traitements prétentieux.

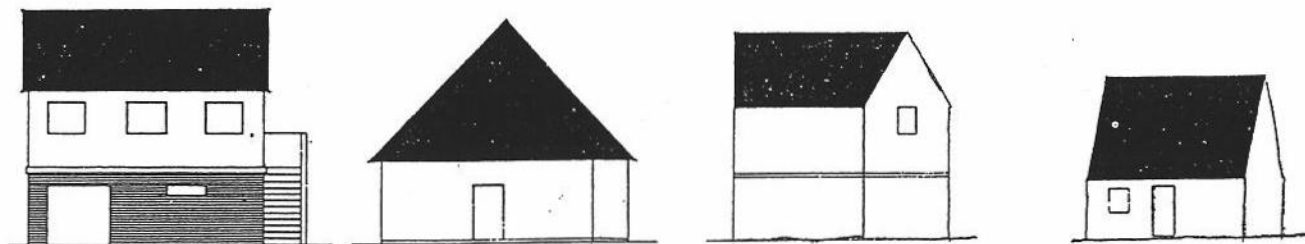
- Les styles inadaptés à la région.



- Les toitures dissymétriques dans le sens de la longueur.

- Les maisons à toit plat ou à quatre pans.

- Les maisons à couverture en terrasse.



- Les habitations à rez-de-chaussée surélevé.

- Les maisons sur plan carré et à toiture à quatre pans.

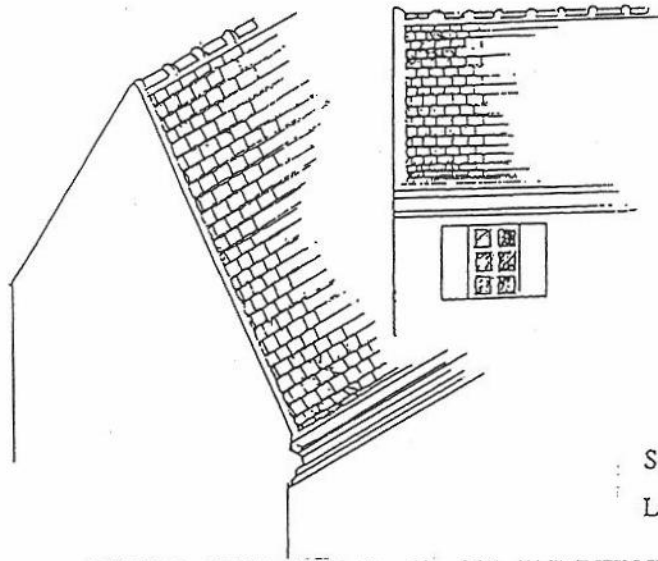
- Les retours de toiture «décoratifs».

- Les maisons dont le toit est beaucoup plus haut que la façade.

LES TOITURES

Les toitures des constructions traditionnelles présentent des formes régulières et simples : toitures à deux pentes, comprises entre 35° et 45°, sans débords sur les pignons, avec le faîtage parallèle à la longueur du bâtiment; les rives des pignons sont en mortier. Les débords sur façades sont peu importants ; sous l'égout du toit, la corniche est simple et peu saillante.

Les souches de cheminées (en briques ou recouvertes d'un enduit similaire à celui des façades) sont situées le plus près possible du faîtage, souvent à la limite du pignon, jamais dans la partie inférieure du toit, (souches et ventilation sont si possible à regrouper).



Solin de rive et rives hourdés au mortier.

La couverture ne déborde pas sur le pignon.



Les couvertures sont généralement réalisées en tuiles plates traditionnelles ou en tuiles mécaniques petit moule.

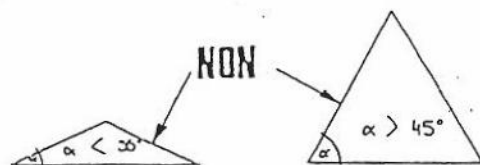
Sont à exclure les couvertures spécifiques d'autres régions (tuile canal, chaume...), l'amiante ciment, la tôle.

Les gouttières et descentes d'EP s'intègrent le plus possible à la façade (encastrement, couleurs...) les descentes se situant en limite de bâtiment.

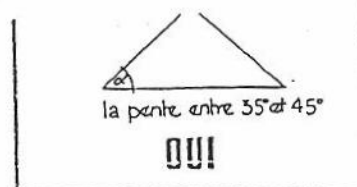
LES TOITURES

évitez

les pentes trop faibles ou trop fortes

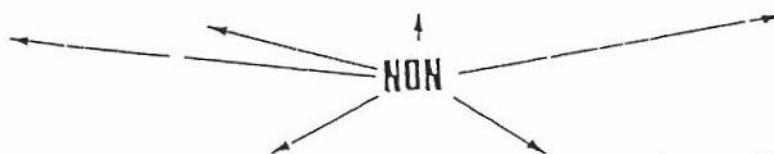
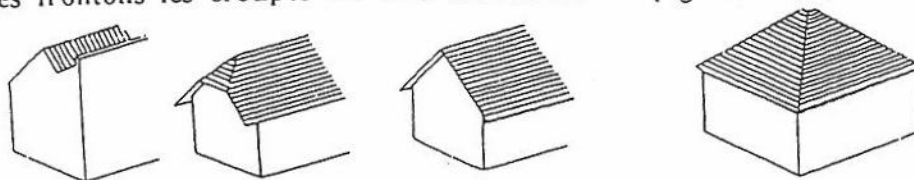


recherchez

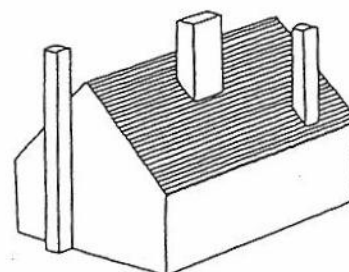
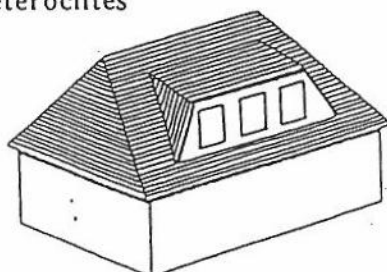


évitez

les frontons les croupes les toits débordants en pignon les pavillons



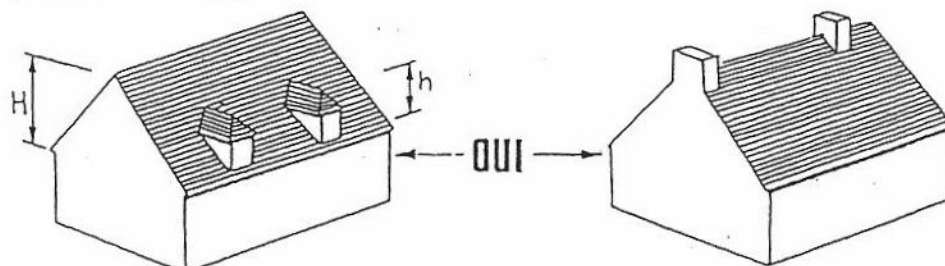
cheminées de proportions trop larges ou trop fines; les matériaux hétéroclites



l'harmonie de la toiture peut être détruite par un gigantesque chien assis ou des lucarnes disproportionnées

recherchez

les souches de formes simples, placées près du faitage, de préférence en pignon.



des lucarnes discrètes, d'aspect secondaire par rapport à celui du volume de la toiture, bien proportionnées ($H=2h$) écartées les unes des autres.

LES PERCEMENTS EN TOITURE.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes traditionnelles (à la capucine, en bâtière, lucarne sous rampant), soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.

Ces ouvertures sont réduites tant en nombre qu'en dimensions : l'encombrement des lucarnes et châssis vitrés n'excède pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

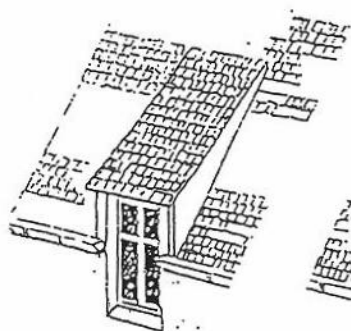
La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnancement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

Les lucarnes sont plus hautes que larges, la hauteur des ouvertures est moins importante que celles des baies situées au niveau droit inférieur.

Les façades et les jouées sont toujours verticales, en bois ou en maçonnerie et dans ce cas, présentent le même aspect fini que la façade.

Les toitures des lucarnes présentent la même pente et utilisent les mêmes matériaux de couverture que la toiture qu'elles reçoivent. Les débords de toiture sur les jouées ne dépassent pas 10 cm.

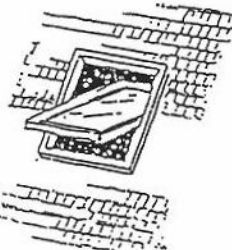
RECHERCHEZ



Les lucarnes sous rampant



Les lucarnes à croupes en capucine

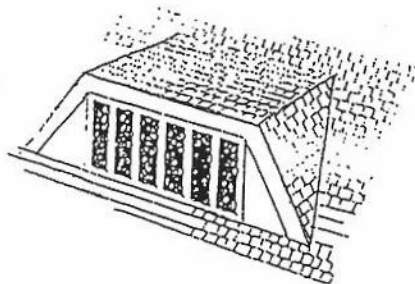


Les châssis de toit de dimensions modeste



Les lucarnes à bâtière

EVITEZ



Les lucarnes en trapèze



Les regroupements de lucarnes pignon trop proches

Évitez aussi les lucarnes à jouées rentrantes, les outeaux, les percements pénétrant la toiture, les lucarnes et les fenêtres trop importantes par rapport au volume de la toiture et de formes inusitées, les gouttières passant devant les lucarnes.

LES FAÇADES

Les murs.

Le même matériau de ravalement de façade est utilisé sur toute la hauteur de la construction y compris les annexes et souvent le soubassement:

Les maçonneries en pierres ou en moellons apparents sont mises en oeuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales, les joints affleurent le nu de la façade (les joints ne sont ni en creux ni en relief), et ils ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les maçonneries enduites présentent une finition traditionnelle: grattée, talochée ou similaire.

Traditionnellement, les enduits, de finition et les mortiers de rejointoiement étaient colorés soit par le sable ou des pigments naturels qu'ils contenaient, soit par un lait de chaux appliqué sur la façade. Ainsi, le blanc ou les couleurs trop proches du blanc sont à éviter.

Le décor des façades, quand il existe, est simple : corniche ou bandes plates en corniche sous toiture, en entourage des ouvertures (au même nu ou en légère surépaisseur), généralement dans le même ton que le fond des façades.

Certaines constructions anciennes du village de Thoiry présentent des façades au décor plus élaboré : joints creux, chaînes d'angle...

Les percements.

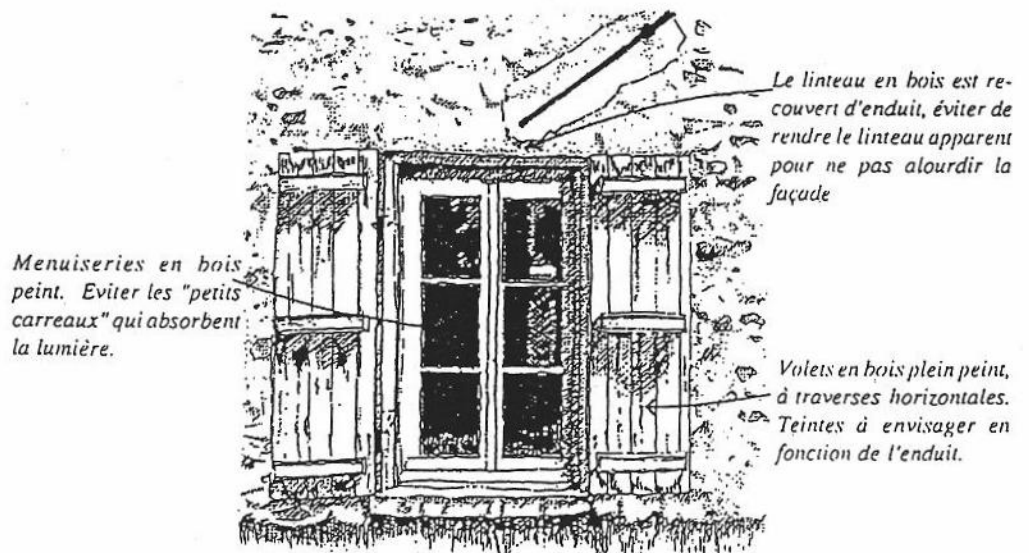
Les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides. La composition de la façade suit une logique libre ou ordonnancée (symétrie, asymétrie...).

Les appuis de fenêtre (en maçonnerie enduite) sont en saillie par rapport au nu de la façade (saillie inférieure ou égale à 6 cm).

Les ouvertures sont plus hautes que larges. Les linteaux ont le même aspect que la façade ; les linteaux en bois ne sont jamais apparents.

Les fenêtres sont à deux vantaux, chacun divisé en trois carreaux.

Les menuiseries extérieures en bois, fenêtres, volets, (pleins ou persiennés), portes, portails, sont peintes de couleurs uniformes et non vives.

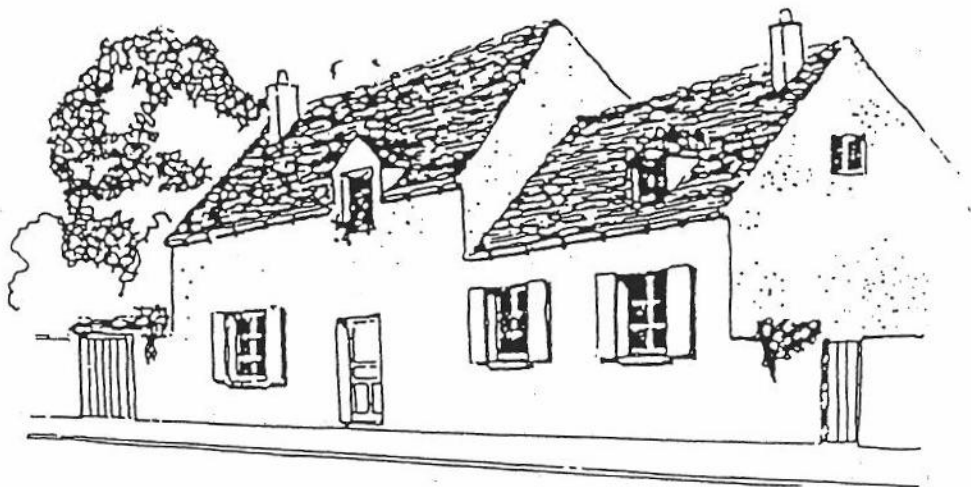


LES PERCEMENTS EN FACADE ET EN TOITURE



évittez:

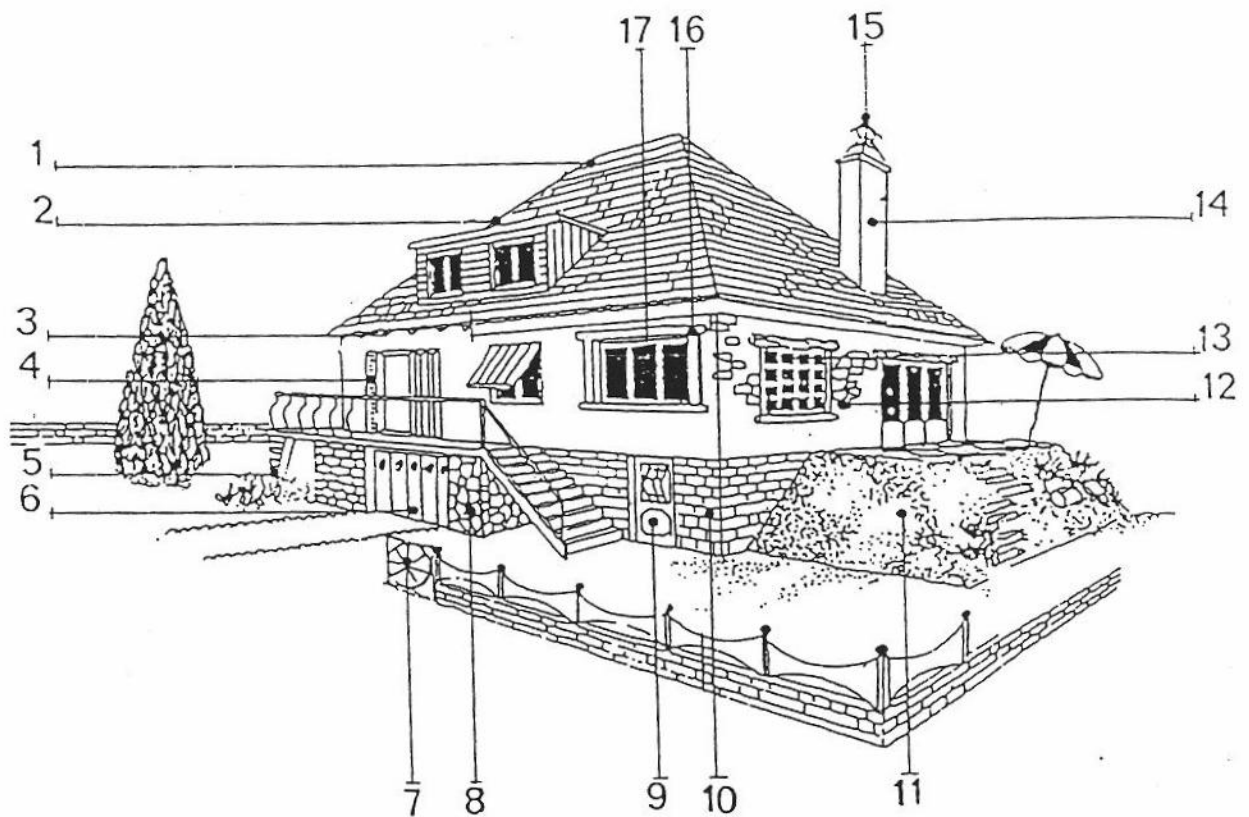
les lucarnes trop nombreuses et disproportionnées à la toiture, les surfaces percées trop grandes par rapport aux surfaces pleines, les fenêtres plus larges que hautes



recherchez:

le moins de lucarnes possible (une seule sur les petits pans de toiture); les surfaces pleines dominant très largement sur les surfaces de percement, les pignons pleins ou très peu percés.

LES ERREURS DE TRAITEMENT EN FACADE ET EN TOITURE



- 1 les toits à quatre pentes
- 2 la lucarne dite "en chien assis"
- 3 les abouts de chevrons apparents
- 4 les persiennes métalliques
- 5 les piliers décoratifs
- 6 les portes de garage en rideaux métalliques, à oculus ou de "style"
- 7 les clôtures, portes et portails compliqués
- 8 l'appareil en "opus incertum" à joints creux ou en saillie et de couleur différente à la pierre
- 9 les portes à "oculus", à grilles décoratives ou à panneaux ouvragés (caissons, pointes de diamant etc...)
- 10 les soubassements "marqués" (avec appareil de pierres ou saillants...)
- 11 les talus artificiels
- 12 les pierres décoratives sur enduit
- 13 les petits carreaux
- 14 les souches trop grandes, placées loin du faîtage (ou les conduits de fumée en saillie sur les pignons)
- 15 les couronnements agrégés
- 16 les encadrements de fenêtres et de portes (ou linteaux seuls) en saillie (sauf les appuis)
- 17 les ouvertures plus larges que hautes

LES COULEURS

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines. Chercher à créer une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries), harmonie chaude ou contrastée.

Les couleurs ne doivent pas se présenter de façon agressive ; éviter, pour le fond des façades, le blanc ou les coloris trop proches du blanc, préférer des teintes chaudes : ocre, ocre jaune, ocre beige ... ; les modénatures sont généralement dans le même ton que la façade, plus ou moins saturé selon les cas ; les soubassements, pour éviter les salissures, peuvent être plus foncés ou présenter une autre teinte (grise...). Les huisseries des fenêtres sont claires, "pastels" ou blanc cassé. Les peintures des volets et des portes d'entrées peuvent être claires, "pastels" ou foncées ; les volets peuvent présenter la même teinte que le fond des façades. Les ferronneries sont généralement foncées.

LES ANNEXES DE L'HABITATION.

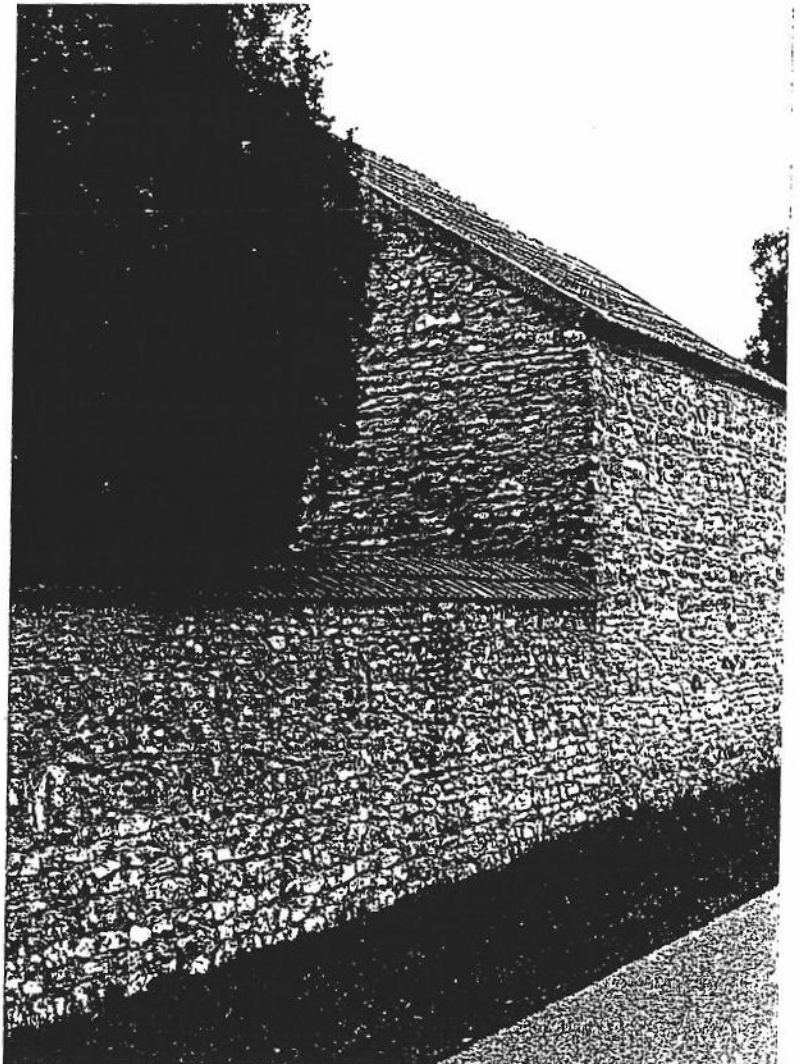
Les constructions annexes font partie intégrante du cadre de vie, leur fonction "secondaire" ne doit pas faire oublier leur impact visuel.

Les annexes, (garages, remises, buanderies...), accolées ou séparées du volume principal de l'habitation, sont le plus souvent réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale ; leurs volume, aspect, couleur, toiture, s'harmonisent avec elle, formant ainsi un ensemble homogène.

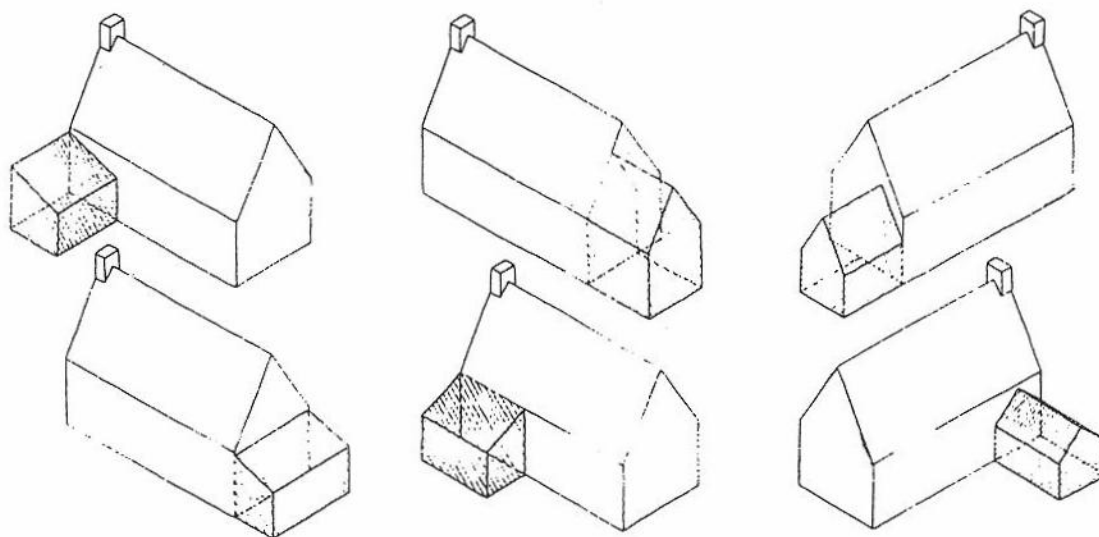
Les auvents couverts en même matériaux que la toiture principale sont recommandés.

Les vérandas, marquises, auvents en verre sont admis lorsqu'ils sont le fruit d'une recherche technique et esthétique menée par un Maître d'œuvre qualifié.

Les panneaux solaires et les serres doivent être si possible peu visibles des voies et chemins.

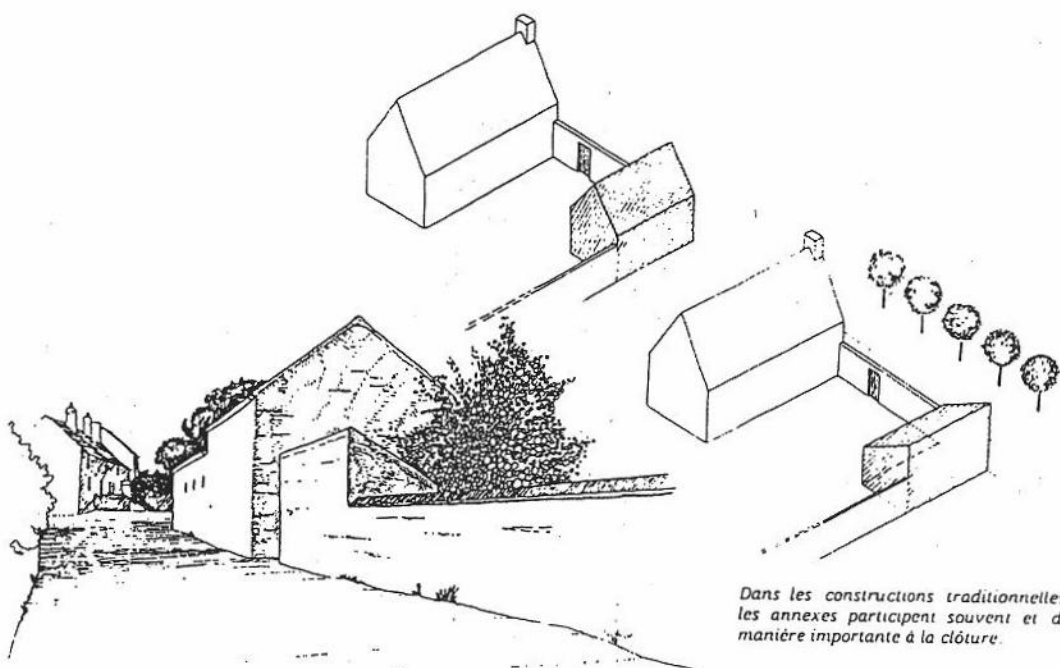


LES ANNEXES DE L'HABITATION.



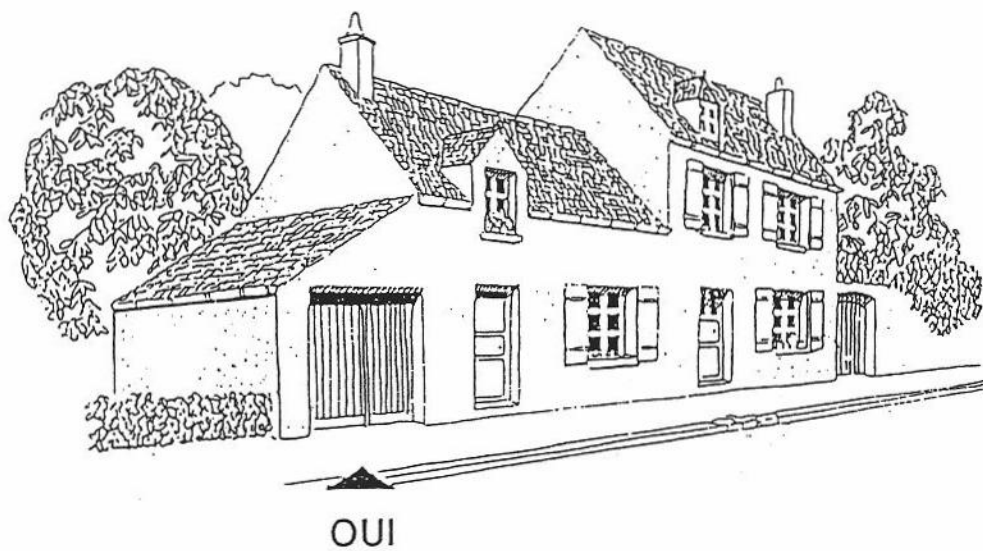
annexes reliées à la maison.

annexes indépendantes de la maison.



Dans les constructions traditionnelles, les annexes participent souvent et de manière importante à la clôture.

LES ANNEXES DE L'HABITATION.



LES CLÔTURES.

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade ; plus largement elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

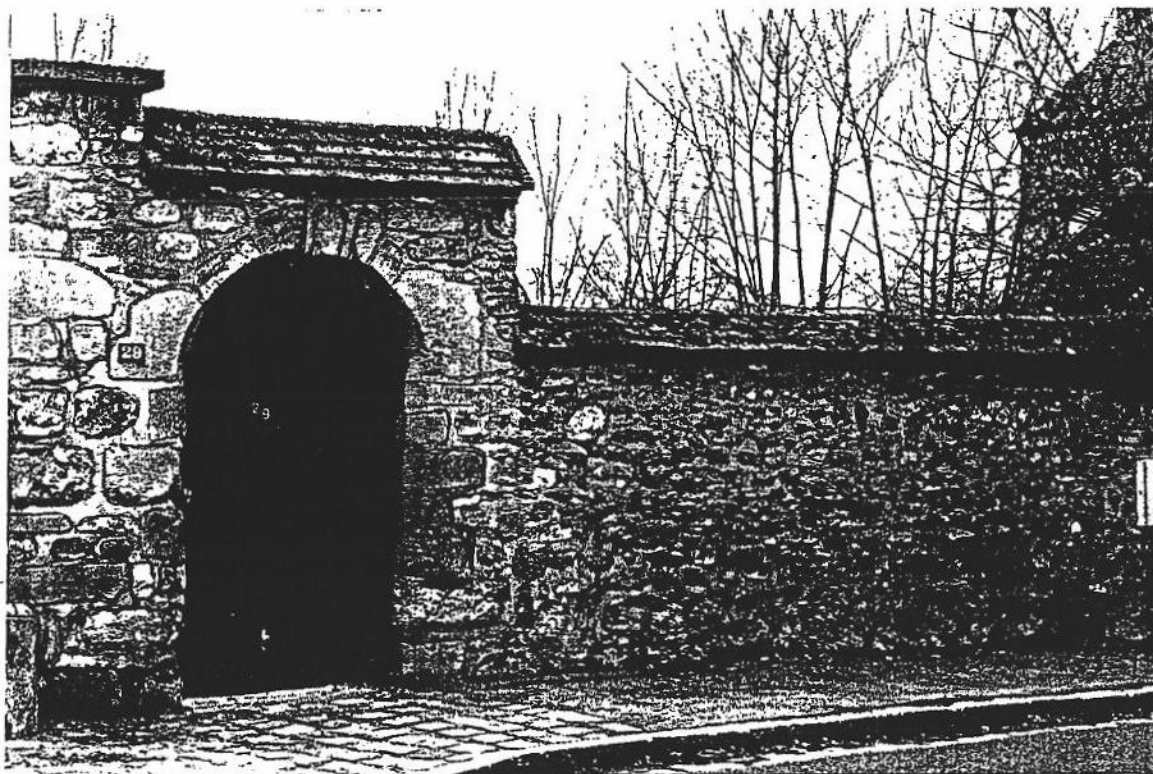
Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Le traitement des clôtures nécessite donc un soin tout particulier, (style, matériaux, végétation, hauteur) d'autant plus qu'elles constituent la partie visible et souvent la moins bien traitée d'un bâtiment.

L'aspect et le caractère des clôtures dépendent essentiellement de l'environnement naturel et bâti : des hauts murs des centres de village aux simples haies qui entourent des bâtiments isolés, la conception peut être très variée.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, sont conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

La hauteur des clôtures varient en fonction du type de clôtures et suivant le lieu où elle se situe.

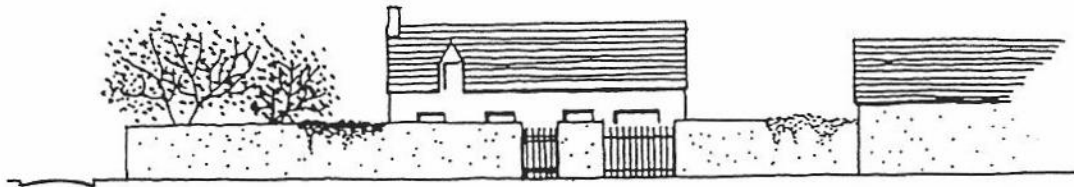


Recherchez une continuité avec les clôtures voisines ; inspirez-vous des modèles des clôtures traditionnelles les plus simples ou des clôtures contemporaines les plus sobres, tant pour les murs de clôture que pour les portes et portails.

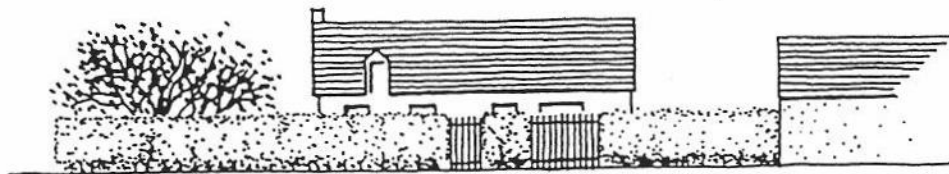
Outre les matériaux interdits dans le règlement du POS (articles 11), évitez les matériaux de récupération ou destinés à un autre emploi que les clôtures (tôles ondulées, plaques de ciment, matière plastique...).

CLOTURES VEGETALES, CLOTURES MINERALES

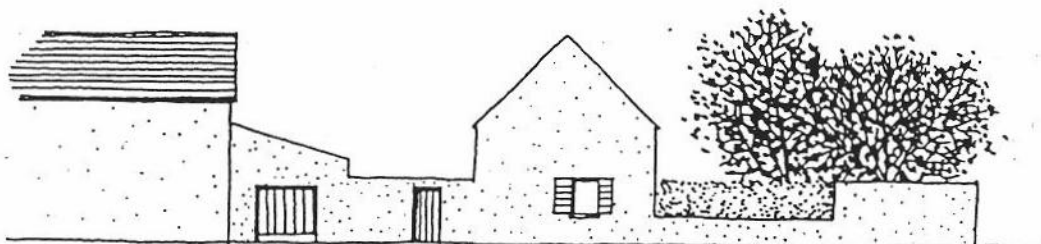
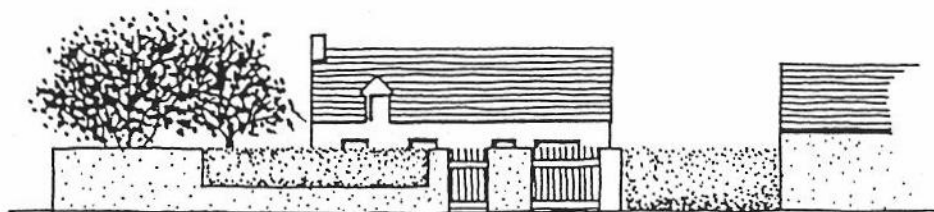
Mur plein



Haies végétale



Solution mixte végétale et minérale



La maison et les annexes peuvent participer à la clôture.

D'une manière générale, les clôtures pourront être d'ordre végétal pour les terrains situés en pleine campagne, d'ordre mi-végétal, mi-minéral pour délimiter les jardins situés dans les hameaux ou à la périphérie du village, d'ordre minéral sur voies publiques (éventuellement en limites séparatives) pour les parcelles implantées au coeur du village.

L'aspect d'une nouvelle clôture est aussi déterminé par le souci de cohésion avec les autres clôtures d'un même secteur.

L'absence de clôture peut être admise, elle est parfois souhaitable.

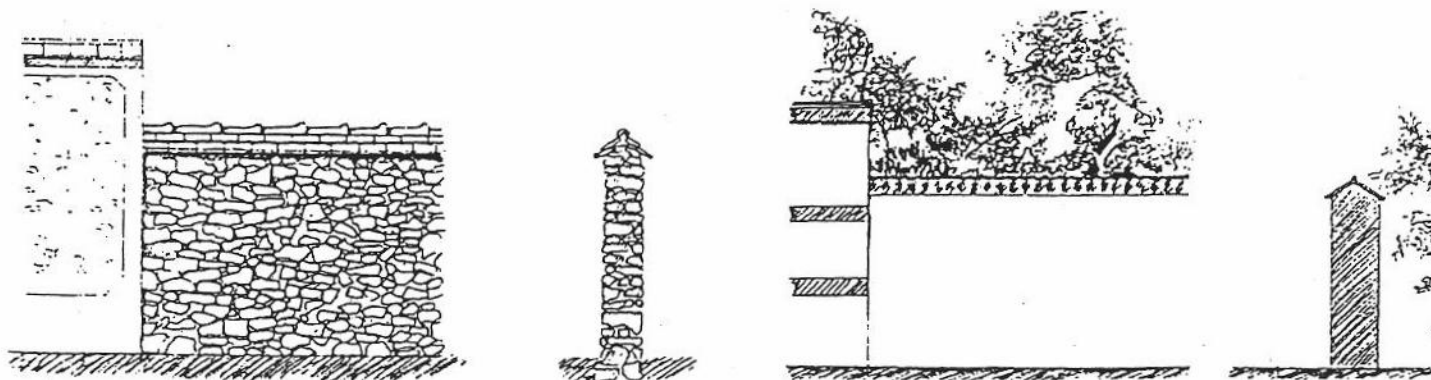
Les clôtures végétales.



Elles sont composées d'essences locales (haies libres ou taillées) doublées d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de même tonalité, éventuellement sur muret d'appui maçonné (10 à 15 cm de haut).

Les portes et portails sont maintenus par des piliers maçonnés, éventuellement chaperonnés de tuiles, aussi discrets que possible.

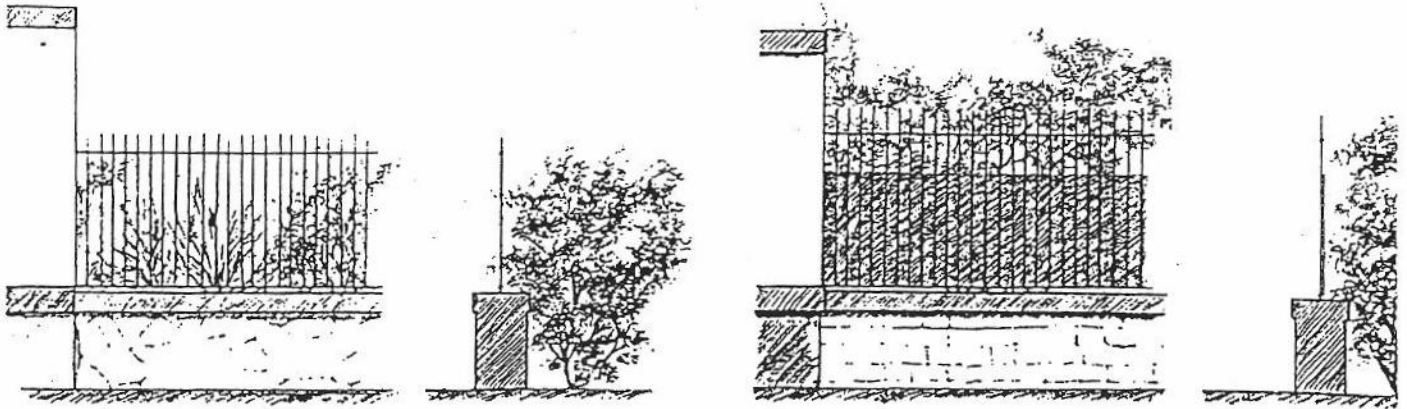
Les clôtures minérales



Elles sont constituées d'un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou enduit comme les murs de façade. Le mur est couronné d'un chaperon fait de tuiles ou maçonné.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, sont traités avec la plus grande simplicité.

Les clôtures mixtes.

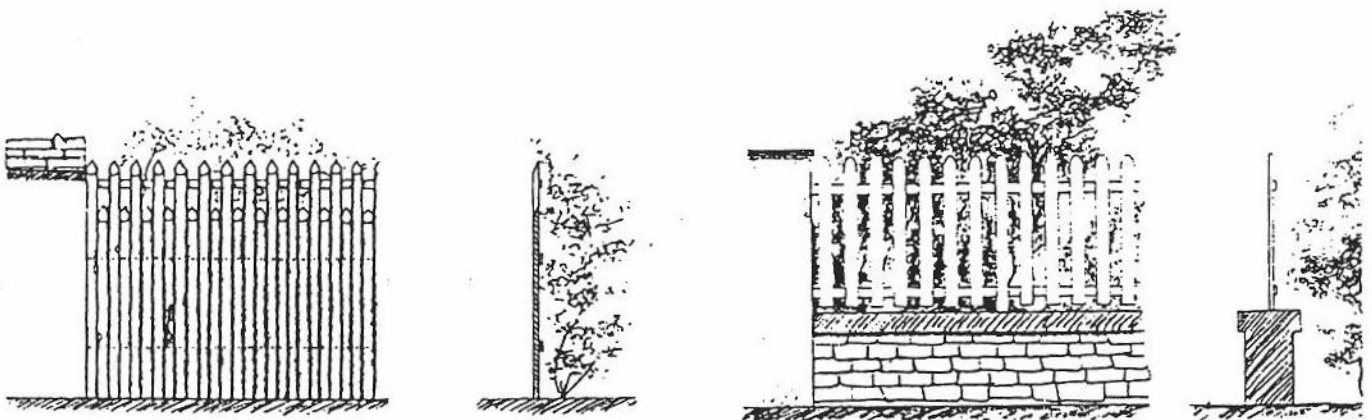


Constituées en partie de haies et de murs, elles permettent de créer une liaison graduelle entre le paysage minéral et végétal.

Elles peuvent aussi être constituées d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails sont en maçonnerie.

Occultation : une plaque de tôle peut être appliquée derrière les barreaux (côté privatif). Elle doit être peinte de la couleur de ces derniers et doit être moins haute que la grille qui la supporte.

Les clôtures en bois.



Elle peut être constituée d'un simple barreaudage ou treillage en châtaignier, laissé naturel ou traité, et fixé sur pilier. Elle peut aussi, être constituée de planches plates de bois peint de 5 à 7 cm de largeur et espacées de 3 à 5 cm. Les planches sont arrondies à leur sommet, la pointe ainsi arrondie devant dépasser de la lisse horizontale.

Une autre solution consiste en une bordure maçonnée (10 à 15 cm de haut), constituant l'assise de lisses plates en bois régulièrement espacées sur lesquelles un barreaudage léger en châtaignier traité ou tout autre bois peint est fixé.

Portes et portails.

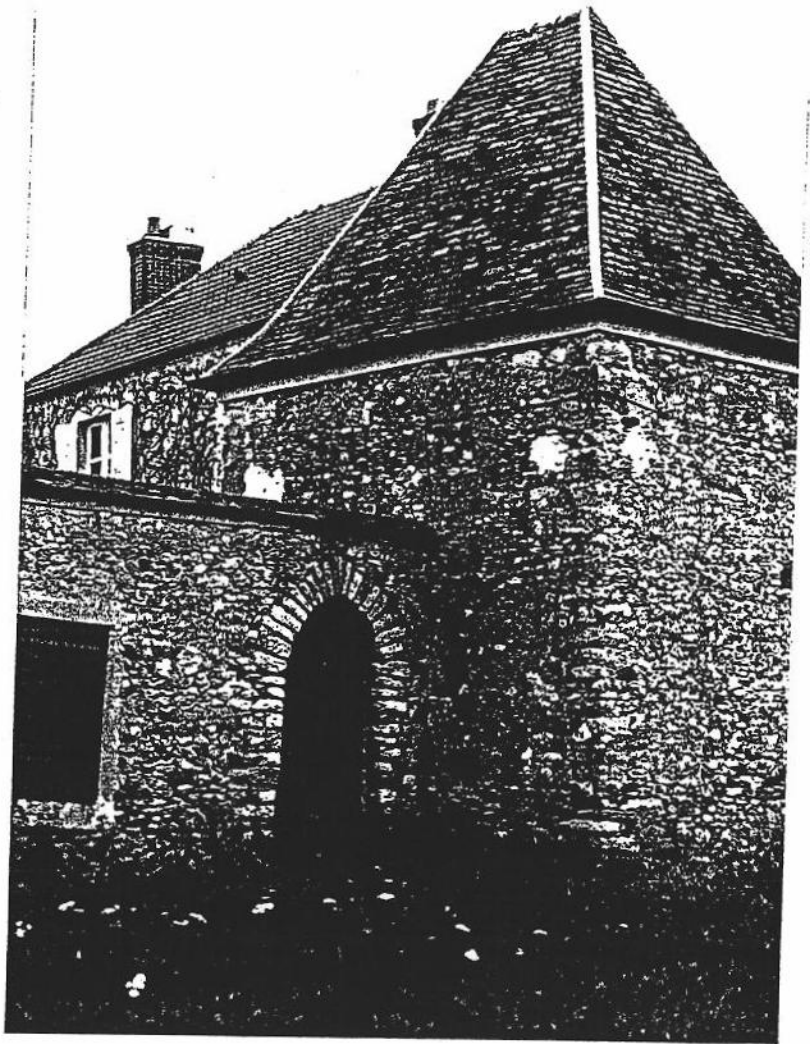
Les portes et les portails sont des éléments importants du traitement de la clôture ; leur position dépend de celle de l'entrée dans la maison, du linéaire de clôture, de la continuité de la rue, de l'aménagement du jardin, etc.... Ils sont traités en bois si la clôture est en bois ou lorsqu'il s'agit d'un mur de maçonnerie plein, en ferronnerie si la clôture est accompagnée d'une grille.

Ils sont peints de préférence, de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de la clôture. Il est conseillé de ne pas les occulter par une plaque de tôle ou tout autre système dans le cas de portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la largeur doit se limiter à 1,20 m pour les portes et portillons et à 4 m pour les portails. Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

RÉHABILITATION ET ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Principes généraux

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine). Cependant, une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans son environnement.



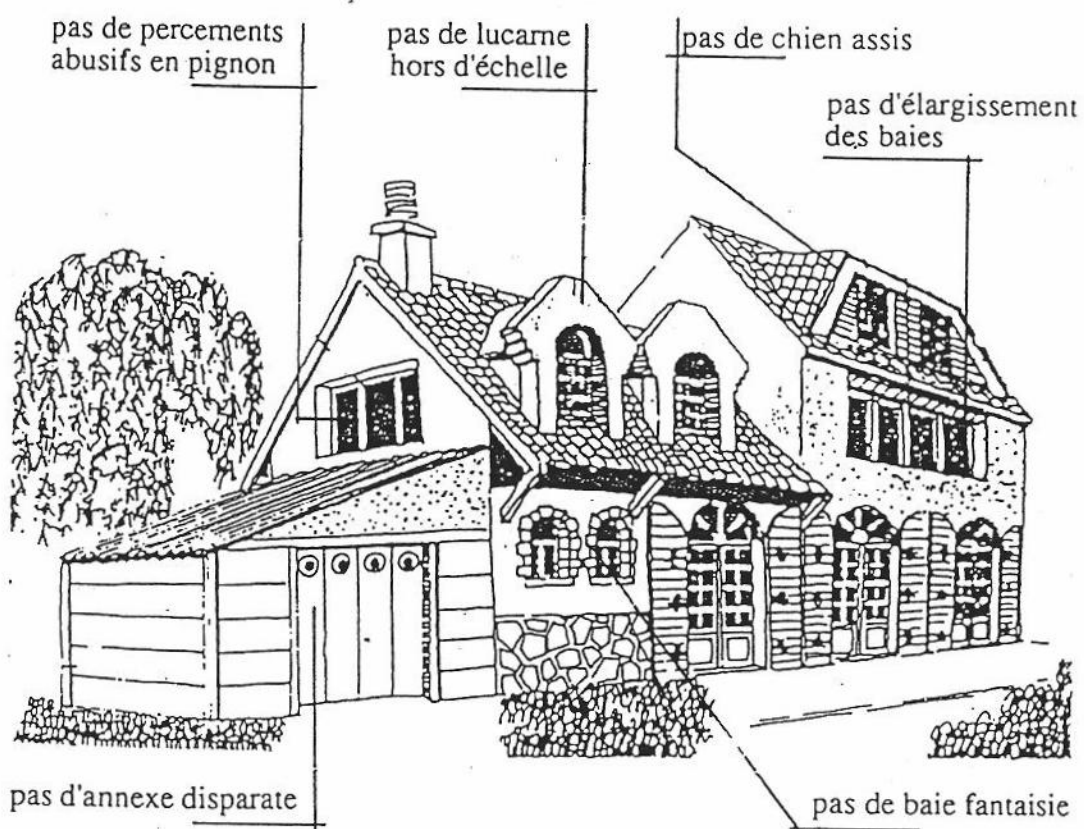
La réhabilitation d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction: toute réhabilitation qui ne respecte pas les principes généraux de mise en oeuvre de la construction la met en péril tant sur le plan de l'esthétique que de sa conservation dans le temps.

Il est donc nécessaire d'avoir une bonne connaissance de la structure d'origine et des matériaux constitutifs du gros oeuvre, au moyen de sondage, photos...; ces éléments seront utilement joints au dossier de PC ou DT.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

RÉHABILITATION ET ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

si vous devez restaurer une construction ancienne...respectez-la !



Modifications de volumes, extensions.

Les modifications de volumes des constructions doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle ou de l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

A l'occasion de travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables (salubrité, précarité ou pauvreté des matériaux employés, implantation inadaptée, rupture urbaine...) peut être souhaitable.

Les surélévations sont possibles si elles sont justifiées et à condition qu'elles soient établies par analogie avec la hauteur des immeubles contigus du même alignement ou des immeubles les plus proches. Une facture contemporaine n'est pas à exclure.

Si extension il y a, elle doit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, pentes des toitures, matériaux et couleurs.

Charpente et couverture.

Les pentes et formes des toits sont maintenues, sauf motifs impérieux, et notamment si des éléments anciens indiquent des dispositions antérieures différentes. Les anciennes charpentes sont si possible conservées.

La couverture, sans débord en pignon et débords limités en façade, est refaite avec son matériau d'origine, généralement de la tuile plate en terre cuite petit moule, 60 à 80 au m², de teinte naturelle ou vieillie. Les tuiles anciennes sont, si possible, réutilisées.

Sont à éviter: la tôle d'acier galvanisée ou de fibrociment et tout type de couverture étranger à la région.

En pignon, les tuiles de rive sont fortement déconseillées, les rives sont protégées par une bavette en zinc ou mieux hourdées au mortier.

Les souches de cheminées et conduits de ventilation existants sont maintenus en lieux et places (à proximité du faîtage) et refaits dans les mêmes matériaux, briques pleines apparentes ou enduites. Si de nouvelles ventilations sont créées, elles sont regroupées dans une souche située le plus près possible du faîtage suivant le modèle des souches anciennes existantes.

Les accessoires de couverture, tels que chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales sont en zinc. Les gouttières et les descentes en PVC sont fortement déconseillées.

Les percements en toiture.

Les lucarnes traditionnelles existantes sont maintenues dans leurs matériaux, leurs formes et leurs proportions initiales ou restituées, si besoin est, dans leur état d'origine.

Les toitures des lucarnes présentent la même pente (lucarne en bâtière ou à la capucine) et utilisent les mêmes matériaux de couverture que la toiture qui les reçoit. Les débords de toiture sur les jouées ne dépassent pas 10 cm.

Les lucarnes sont plus hautes que larges, avec une hauteur moindre que celles des ouvertures situées au niveau droit inférieur. Les façades et les jouées sont toujours verticales; elles sont en maçonnerie ou en bois et présentent le même aspect fini que la façade.

Si de nouvelles ouvertures sont créées en toiture, elles doivent reproduire ou s'inspirer des lucarnes traditionnelles existantes (capucine, bâtière ou rampantes). Éviter qu'elles soient de formes inusitées et trop importantes, en proportion et en nombre, par rapport au volume de la toiture.

Éviter sur une même façade, la multiplication de lucarnes engagées dans le mur qui augmente le nombre de descentes d'EP.

Leur localisation devra se composer avec les percements et l'ordonnancement de la façade qu'elles surmontent (par exemple axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade).

Les fenêtres de toit (de type vélux) seront en nombre limité, de dimensions réduites, plus hauts que larges, posées et encastrées dans la couverture et de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.



Les murs, les enduits.

En règle générale, le traitement des maçonneries et des murs extérieurs doit être refait à l'identique (meulières, moellons apparents joints, enduits à pierre vue, enduits grattés ou talochés); les différences de texture ou de coloration seront conservées ou restaurées.

Les maçonneries en moellons appareillés ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, sont nettoyées, vérifiées et rejointoyées: le rejointoiement sera effectué de préférence avec un mélange piâtre et chaux: joints réguliers ou "beurré à fleur" (ou "à pierre vue"); les joints affleurent le nu de la façade (ni creux ni en relief) en suivant les irrégularités du parement; ils ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

A l'inverse, les murs initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés, rendant ainsi les moellons ou les pièces de bois apparents vulnérables aux intempéries ; toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

A l'origine, ces enduits étaient composés de plâtre, de chaux et de sable ; ces enduits sont lisses ou à très faible relief, de finition grattée ou talochée. Depuis, beaucoup de constructions ont reçu un enduit ciment incompatible avec le bâti ancien, faisant apparaître des désordres tant au niveau esthétique que technique.

Afin de rendre aux façades leur aspect initial et pour la bonne conservation des maçonneries, il est nécessaire de refaire ces enduits, suivant une mise en oeuvre traditionnelle, et en utilisant des matériaux compatibles avec le bâti ancien (plâtre, chaux aérienne ou chaux hydraulique naturelle pure).

Veiller à ne pas employer des matériaux qui enferment l'humidité dans les murs et qui limitent la mise en oeuvre du décor des façades, tels que les enduits au ciment ou comportant des éléments durcisseurs ou plastifiants. Éviter aussi les finitions en relief dites "tyrolien".

A l'origine, tous les enduits étaient colorés soit par le sable ou des pigments qu'ils contenaient, soit par un lait de chaux appliqué sur la façade. Le nouvel enduit peut être teinté dans la masse ou recevoir un revêtement pelliculaire (compatible avec l'enduit de façade).

La couleur de l'enduit devra s'harmoniser avec celles des constructions voisines et préserver l'unité du secteur.. Le blanc ou les coloris très proches du blanc seront exclus des enduits de restauration ; préférer des teintes ocres (jaunes, beiges, rosées...).

A l'occasion de travaux de ravalement des façades, les bandeaux, corniches, encadrement de baies, et autres éléments de modénature seront soigneusement conservés et restaurés. La reconstitution d'éléments de modénature disparus est recommandée.

Les percements en façade

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservées, sauf impératif fonctionnel, tels que création d'un accès, de garage ou de sécurité.

A l'occasion de travaux de restauration ou d'entretien, il est recommandé de restituer une baie transformée dans ses proportions d'origine, ou de rétablir une ordonnance modifiée antérieurement.

Les nouveaux percements ou la modification de percements existants, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies existantes.

Les fenêtres ont des proportions verticales, proches du double carré (éviter les baies plus larges que hautes, les formes non rectangulaires, cintres, arcs, fantaisies...).

Les appuis de fenêtre sont en maçonnerie simple, enduite. Éviter la brique apparente.

Les garde corps anciens, et tout autre élément en ferronnerie, doivent être conservés et réhabilités, remplacés à l'identique ou suivant un dessin simple.

Les menuiseries : fenêtres, portes et volets

La fenêtre, ouvrant à la française, à trois carreaux égaux en hauteur, modèle le plus courant sera conservée.

En cas de réfection ou de remplacement de la fenêtre, une exécution proche de l'identique sera recherchée, tant en ce qui concerne les découpes de carreaux, que les sections des montants et petits bois, le dessin de la menuiserie devant être en cohérence avec le caractère de la construction. Éviter le PVC.

Éviter le doublage des fenêtres par des châssis posés au nu de la façade. Préférer le double vitrage.

Les portes anciennes seront conservées et restaurées. En cas de remplacement, elles seront refaites en bois peint, avec une facture proche de celles des modèles anciens, en harmonie avec le style de la construction.

Éviter les portes d'entrée en vitrage ou en aluminium, implantées au nu de la façade sur rue.

Les volets sont en bois persiennés pour les fenêtres d'étage, et pleins/persiennés 2/3 1/3 pour les fenêtres du rez de chaussée, ou pleins à encadrement. En cas de changement, les remplacer à l'identique, ou par des volets pleins à encadrement.

Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façade, sont restaurés et remis en place après travaux.

Ils sont poncés, enduits puis peints. Ferrages et pentures sont peints dans la teinte des volets.

Traditionnellement, tous les éléments en bois (huisseries, volets, portes) sont peints, utilisant des couleurs claires ou pastels pour les huisseries et les volets, foncées pour les portes et les volets.

Chercher à créer une harmonie chaude ou contrastée entre les couleurs ponctuelles (huisseries, volets, portes) et les couleurs constantes (enduit de fond et modénatures).

(Les vernis, lasures et autres produits d'imprégnation n'entrent pas dans la gamme traditionnelle des produits de restauration).

Éviter le PVC, les persiennes métalliques (sauf pour les constructions qui en avaient à l'origine), les volets roulants et persiennes accordéon, les volets bois à barres et écharpes (en "Z"), le bois vernis ou lasuré.

LES LOTISSEMENTS

Rappel :

Il y a lieu de se reporter aux dispositions des articles L.315.1 et R.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme et aux circulaires n°77-160 du 4 novembre 1977 relative à l'application des textes réglementaires portant réforme des lotissements et divisions de propriétés.

Tous les éléments composant le lotissement seront étudiés avec le plus grand soin : voirie (analyse du fonctionnement général du secteur et continuité avec la trame viaire existante), paysage, implantation des constructions, stationnement, mobilier urbain, clôtures et plantations.

On exclura :

- les compositions géométriques trop rigides
- les découpages irréguliers
- la généralisation des constructions isolées
- les alignements monotones

On recherchera :

- les compositions s'harmonisant avec le relief
- les découpages modulés
- l'isolement visuel des logements entre eux
- le groupement de hameaux entourés de verdure

Le règlement de lotissement fixera des principes généraux pour assurer une homogénéité du lotissement, notamment en matière de volumes des constructions, des toitures, des annexes, des clôtures.

TENUE DES PROPRIÉTÉS ET DIVERS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.
L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les établissements et dépôts soumis à autorisation ou à déclaration doivent être plantés

On se reportera à l'article 13 du règlement de zone traitant des espaces verts en ayant présent à l'esprit que l'harmonie de la construction, dans l'ensemble du paysage, résulte d'un équilibre entre le domaine bâti et le monde végétal.