



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DES YVELINES
MAIRIE DE THOIRY

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE de THOIRY

Zone UBA et UPa

Orientations d'aménagement du Secteur du « CLOS DU PETIT MONT »

Modification du 23 Juin 2011

Référence : 2011-PLU-1/FM/AS du 23/06/2011



DOCUMENT PARVENU LE

26 JUIL. 2011

SOUS PREFECTURE DE RAMBOUILLET

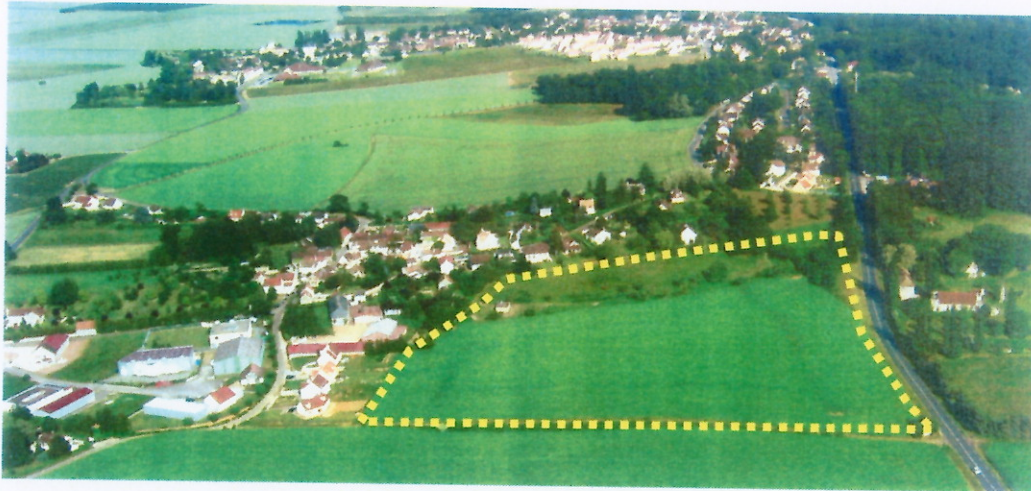
| | |
|--------------------------------|------------------|
| POS approuvé le : | 13 Décembre 1985 |
| Modifié le (création du PLU) : | 04 Mars 2008 |
| Modifié le : | 20 Juillet 2010 |
| Modifié le : | 23 Juin 2011 |
| | |
| | |
| | |
| | |

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 23 juin 2011



Le village s'est développé en « croissant de lune » accroché à la ride de Thoiry et l'urbanisation se situe en belvédère face au panorama grandiose de la plaine agricole.

Compte tenu de l'identité patrimoniale, touristique et paysagère de la commune, l'aménagement de ce secteur situé en entrée de village par la RD11 a constitué un enjeu paysager majeur qui contribue à l'image de marque de Thoiry.



En ce qui concerne, les zones d'urbanisation du secteur du petit mont (AU-UB et AU-UP), la richesse de l'environnement justifie le respect des contraintes d'intégration dans le site suivantes (cf planche p8).

ZONE UBa et UPa

Dispositions générales relatives aux accès

- **Accès, voirie et chemin piétonnier**
 - L'urbanisation fait l'objet d'une zone d'intégration dans le site de part et d'autre du chemin creux :
 - utilisant des mouvements de terre limités et des affouillements pour restituer l'aspect original du chemin « Creux » sur une largeur de 5m et 1 m de profondeur environ ;
 - privilégiant la réalisation de murs en pierre du pays, rappelant les murs caractéristiques du village et de zones végétalisées respectant les essences traditionnelles de la région (1 page 8).
 - L'accès aux habitations et à la zone d'activité, se fait par une entrée unique de type placette avec murs traditionnels et végétalisation (2 page 8).

Aucun accès à ce secteur n'est prévu sur le D11.

L'accès au Chemin Creux est donc réalisé à partir de la RD 119 par une place type « sens giratoire » (4 page 8).

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

- Les accès individuels aux parcelles (bateau) sont si possible jumelés.
- Des liaisons douces favorisent le déplacement vers les autres secteurs.
- La création de parking permettra le stationnement et la circulation adaptés aux besoins du lotissement.

ZONE UBa

1. Dispositions générales relatives à l'insertion dans l'environnement et à l'architecture applicables au lotissement

Il est fondé sur les caractéristiques générales de la zone UB tel que précisés dans le PLU.

• Situation et description du site

Le lotissement du Petit Mont est situé à Villarceaux dans l'Ouest du village en zone UBa. Il longe le Chemin Creux par lequel s'effectuera l'accès.

Il s'étend sur environ deux hectares et comprendra une vingtaine de lots.
La voirie y est limitée.

Ce lotissement jouxte la zone urbanisée construite de Villarceaux où le bâti de type rural et ancien prédomine.

La topographie présente un terrain en pente de l'Est vers l'Ouest d'une part et du Sud vers le Nord d'autre part.

• Zone Non Aedificandi (ZNA)

Une ZNA d'une largeur de 10 m est programmée à l'Est du lotissement (5 page 8).

• Trottoirs

Le cheminement piétonnier s'effectue par un trottoir unilatéral. L'aménagement de ce trottoir veillera à limiter l'imperméabilisation du sol dans la mesure du possible.
L'utilisation d'enrobé en bitume est donc à limiter. On favorise des matériaux plus perméables.

Les arbres des espaces publics et ceux des espaces privés doivent être plantés au minimum à 5m des trottoirs, sauf si un écran anti racines d'une profondeur minimale de 1m est mis en place entre l'arbre et le trottoir.

• Assainissement collectif

Le réseau d'assainissement du lotissement se raccorde au réseau existant, rue de Villarceaux, pour les eaux usées et les eaux pluviales de voirie. Les eaux pluviales des terrains privés (toitures, terrasse, ...) doivent être collectées individuellement pour être stockées sur la parcelle.

Cet assainissement doit être dimensionné en fonction de l'estimation du volume des eaux pluviales et des eaux usées produites.

Les schémas et plans relatifs à la collecte et à l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées doit être proposés pour le permis d'aménager.

- **Electricité, Gaz**

La puissance totale de l'électricité et le débit du gaz nécessaires au lotissement devra être estimée pour le permis d'aménager.

- **Dispositions architecturales**

En ce qui concerne, les zones d'urbanisation du secteur du Petit Mont, la richesse de l'environnement justifie le respect des contraintes d'intégration dans le site, principalement :

- respect du bâti traditionnel du village ;
- l'implantation des bâtis doit 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 doivent toutes respecter le règlement d'urbanisme général ainsi que les dispositions ci-après (Chapitre 2).

- **Végétalisation**

La zone UBa sera plantée d'arbre en périphérie sur les cotés Sud, Est et Nord, aux abords des habitations existantes et de la future zone d'activités.

- **Un plan de masse** du lotissement avec affectations des lots sera fourni avec le permis d'aménager ainsi que le plan côté du terrain.

ZONE UPa

2. Dispositions générales relatives à l'insertion dans l'environnement et à l'architecture applicables au lotissement

Il est fondé sur les caractéristiques générales de la zone UP tel que précisés dans le PLU.

La zone UPa du Clos du Petit Mont, située à Villarceaux dans l'Ouest du village, est destinée et réservée uniquement aux activités de type artisanal, libéral ou de service excluant stockage et activités soumises à installation classée.

Un droit de préemption renforcé s'applique à cette zone pour notamment éviter les usages non conforme à la destination des lots.

- **Situation et description du site**

Le lotissement longe le Chemin Creux par lequel s'effectuera l'accès.

Il s'étend sur environ deux hectares et comprendra une vingtaine de lots.
La voirie y est limitée.

Ce lotissement jouxte la zone urbanisée construite de Villarceaux où le bâti de type rural ancien prédomine.

La topographie présente un terrain en pente de l'Est vers l'Ouest d'une part et du Sud vers le Nord d'autre part.

- **Zone Non Aedificandi (ZNA)**

Une ZNA d'une largeur de 10 m est programmée à l'Est du lotissement (5 page 8).

- **Trottoirs**

Le cheminement piétonnier s'effectuera par un trottoir unilatéral. L'aménagement de ce trottoir veillera à limiter l'imperméabilisation du sol dans la mesure du possible.
L'utilisation d'enrobé en bitume est donc à limiter. On favorisera des matériaux plus perméables.

Les arbres des espaces publics et ceux des espaces privés devront être plantés au minimum à 5m des trottoirs, sauf si un écran anti racines d'une profondeur minimale de 1m est mis en place entre l'arbre et le trottoir.

- **Assainissement collectif**

Le réseau d'assainissement du lotissement artisanal se raccordera au réseau existant, rue de Villarceaux, pour les eaux usées et les eaux pluviales de voirie. Les eaux pluviales des terrains privés (toitures, allées, ...) devront préférentiellement être collectées individuellement pour être stockées sur la parcelle.

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

Les schémas et plans relatifs à la collecte et à l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être proposés pour le permis d'aménager.

- **Electricité, Gaz**

La puissance totale de l'électricité et le débit du gaz nécessaires au lotissement devra être estimée pour le permis d'aménager.

- **Dispositions architecturales**

En ce qui concerne, les zones d'urbanisation du secteur du petit mont, 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 chelin Creux et le long de la D11 sur 100m, constitue 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.
 - Le plan de lotissement devra prendre en compte les besoins des différentes activités susceptibles de s'y installer, notamment les surfaces des terrains qui doivent offrir des possibilités de construction de taille variée.
 - Le projet devra permettre d'accueillir les activités de service en créant si possible des locaux à destination de bureaux..
 - Les constructions mitoyennes peuvent répondre aux besoins.
 - Surface minimale des lots : 1000 m²
- **Végétalisation**

La zone UPa sera plantée d'arbre sur le coté Est.

- **Respect de la loi Barnier** « servitude contre les nuisances sonores aux abords des voies à grandes circulation ».

L'objectif de la législation est moins d'interdire l'urbanisation le long des principaux axes routiers que d'en instaurer la qualité. Sans mise en place de moyens pour atténuer cette nuisance sonore, aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée à moins de 75 mètres de l'axe de l'infrastructure concernée.

En premier lieu, cette atténuation de la nuisance sonore est favorisée par le dénivelé de deux à trois mètres entre la D11 et le terrain constructible.

Ensuite, pour répondre à cet objectif d'atténuation, le présent règlement doit respecter les dispositions justifiées et motivées suivantes:

- réduction de la vitesse à 70 km/h,
- implantation, le long de la D11, d'une zone de protection et d'atténuation par l'aménagement d'une barrière verte arborée d'une dizaine de mètres,
- zone d'implantation en retrait de 5m par rapport à la barrière végétale, soit un retrait total de 15 m par rapport à la D11.
- limitation du nombre d'ouvertures sur les faces donnat sur voie (fenêtres, portes, ...) et de leurs tailles,
- isolation des bâtiments.

Ainsi, le niveau de bruit du secteur affecté devra se situer entre 60 dB(A) et 70 dB(A) à l'extérieur des bâtiments et entre 35db(A) et 40db (A) à l'intérieur.

- **Un plan de masse** du lotissement avec affectations des lots sera fourni avec le Permis d'Aménager ainsi que le plan côté du terrain.



Zone UBa et UPa - Orientations d'aménagement du Secteur du « CLOS DU PETIT MONT »