# 1. RAPPORT DE PRESENTATION

## 1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



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

Cœur d'Yvelines

# Table des matières


1. Situation et caractéristiques générales ..... 5
   1.1. Thoiry dans le département et dans l'EPCI ..... 6
   1.2. Thoiry, un village rural bénéficiant de nombreuses aménités ..... 8

CHAPITRE N°1 DEMOGRAPHIE ET HABITAT : THOIRY, UN VILLAGE DYNAMIQUE ..... 10

1. Démographie et habitat ..... 11
   1.1. Une dynamique de croissance démographique ..... 11
   1.2. Une population jeune en cours de vieillissement ..... 14
   1.3. Une population familiale, mais de taille peu importante 15
   1.4. Des mobilités résidentielles réalisées dans la proximité 17
2. Dynamiques résidentielles ..... 18
   2.1. Une croissance continue du parc de logements ..... 18
   2.2. Un parc de logements dédié aux résidences principales 19
   2.3. Un marché de logements de grande taille occupé par des propriétaires ..... 20
   2.4. Un parc de logements d'âges diversifiés ..... 21
   2.5. Un ralentissement de la production résidentielle durant les années récentes ..... 22
   2.6. Un marché de maisons aux prix peu élevés ..... 23
   2.7. Un renforcement récent de l'offre sociale ..... 25

En synthèse : Thoiry, un village dynamique ..... 26

CHAPITRE N°2 ECONOMIE ET POPULATION ACTIVE, THOIRY : UN VILLAGE ACTIF ..... 27

3. Une économie dynamique ..... 28
   3.1. Une population globalement moins aisée que les territoires voisins ..... 28
   3.2. Des actifs motorisés travaillant à proximité ..... 29
   3.3. Une commune résidentielle bénéficiant d'un tissu économique notable ..... 30
   3.4. Une économie locale marquée par la sphère présentielle ..... 32
   3.5. Des établissements de petite taille évoluant à côté d'une locomotive ..... 34
   3.6. Une agriculture marquant historiquement le territoire 36

En synthèse : Thoiry, un village actif ..... 40

CHAPITRE N°3 MOBILITES, EQUIPEMENTS ET SERVICES : THOIRY, UN VILLAGE AGREABLE ..... 41

4. Mobilités et déplacements ..... 42

4.1. Quels documents cadres en matière de mobilités ..... 42
4.2. Une accessibilité routière globalement satisfaisante ... 45
4.3. Un réseau viaire hiérarchisé ..... 46
4.4. Une offre de stationnement très insuffisante ..... 49
4.5. Absence de desserte ferroviaire, mais une offre de bus qualitative ..... 52
4.6. Des modes alternatifs à la voiture individuelle limités 54
5. Equipements et services ..... 55
5.1. Une offre d'équipements et services particulièrement qualitative ..... 55
5.2. Les équipements scolaires ..... 57
5.3. Les équipements sportifs ..... 58
5.4. L'offre de soins et de santé ..... 59
5.5. L'offre culturelle et récréative ..... 59
En synthèse : Thoiry, un village agréable ..... 61

CHAPITRE N°4 DEVELOPPEMENT URBAIN : THOIRY, UN VILLAGE AUX FORMES DIVERSIFIEES ..... 62
6. L'urbanisation de Thoiry ..... 63
6.1. Grandes étapes du développement urbain ..... 63
6.2. Une diversité de formes urbaines ..... 64
6.3. Une consommation d'espaces naturels et agricoles non négligeable ..... 71
6.4. Un potentiel foncier limité ..... 73
En synthèse : Thoiry, un village aux formes diversifiées ..... 75

CHAPITRE N°5 NATURE, PAYSAGES, ENERGIES ET RISQUES : THOIRY, UN VILLAGE DURABLE ..... 77
7. Milieux physiques ..... 78
7.1. La topographie ..... 78
7.2. La géologie ..... 79
7.3. Hydrographie et hydrogéologie ..... 81
7.4. Le climat ..... 83
8. Paysage et patrimoine ..... 84
8.1. Occupation du sol ..... 84
8.2. Les principales entités paysagères ..... 86
8.3. Les points de vue ..... 90
8.4. Patrimoine bâti et architectural ..... 92
9. Milieux naturels ..... 95
9.1. Zones de protection et d'inventaire ..... 95
9.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). 96
9.3. Le Schéma Directeur Régional de la Région Île-de-France (SDRIF) ..... 97
9.4. Faune et flore ..... 99
En synthèse : nature et paysages ..... 103
10. Ressources, énergie et gaz à effet de serre ..... 104
10.1. Ressource en eau ..... 104

10.2. Consommation énergétique ..... 105
10.3. Emissions gaz à effet de serre ..... 106
10.4. Energies renouvelables ..... 107
11. Pollutions, risques et nuisances ..... 109
11.1. Qualité de l'eau ..... 109
11.2. Qualité de l'air ..... 110
Particules fines (diamètre inférieur à 2,5µm) ..... 112
11.3. Pollutions des sols ..... 113
11.4. Risques naturels ..... 113
11.5. Risques technologiques ..... 115
11.6. Nuisances sonores ..... 117
12. Déchets et assainissement ..... 118
12.1. Déchets ..... 118
12.2. Assainissement EU / EP ..... 120
En synthèse : énergies, risques ..... 122

*Dans le cadre de la révision du PLU de Thoiry, le diagnostic du territoire et l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) a été réalisé en 2019. Les dernières données statistiques Insee disponibles étaient alors celles du millésime de l'année 2017. Lorsque cela a été possible, des données officielles plus récentes ont été utilisées. Quelques thématiques du diagnostic ont été mises à jour après l'arrêt et font référence à des données plus récentes.*

# 1. Situation et caractéristiques générales

## 1.1. Thoiry dans le département et dans l'EPCI

D'une surface de 7,1km², la commune de Thoiry est située au cœur du Département des Yvelines, dans le Plateau du Mantois, à environ 17km de Plaisir, 20km de Mantes-la-Jolie et 30km de Rambouillet. A une plus large échelle, environ 50km séparent Thoiry de Paris et 45km de Dreux, dans la Région Centre Val de Loire. En plus d'une position centrale dans le département, la commune bénéficie donc d'une situation de porte d'entrée sur l'Île-de-France.

Depuis 2014, Thoiry est intégrée à la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines (CCCY), créée en 2004, et regroupant initialement sept communes. A ce jour, l'EPCI compte trente-et-une communes et compte 49 717 habitants. Ses communes les plus peuplées sont Beynes (7 662 habitants) et Jouars-Pontchartrain (5 658 habitants). Thoiry occupe donc une place intermédiaire au sein de l'échelle urbaine de la CCCY.

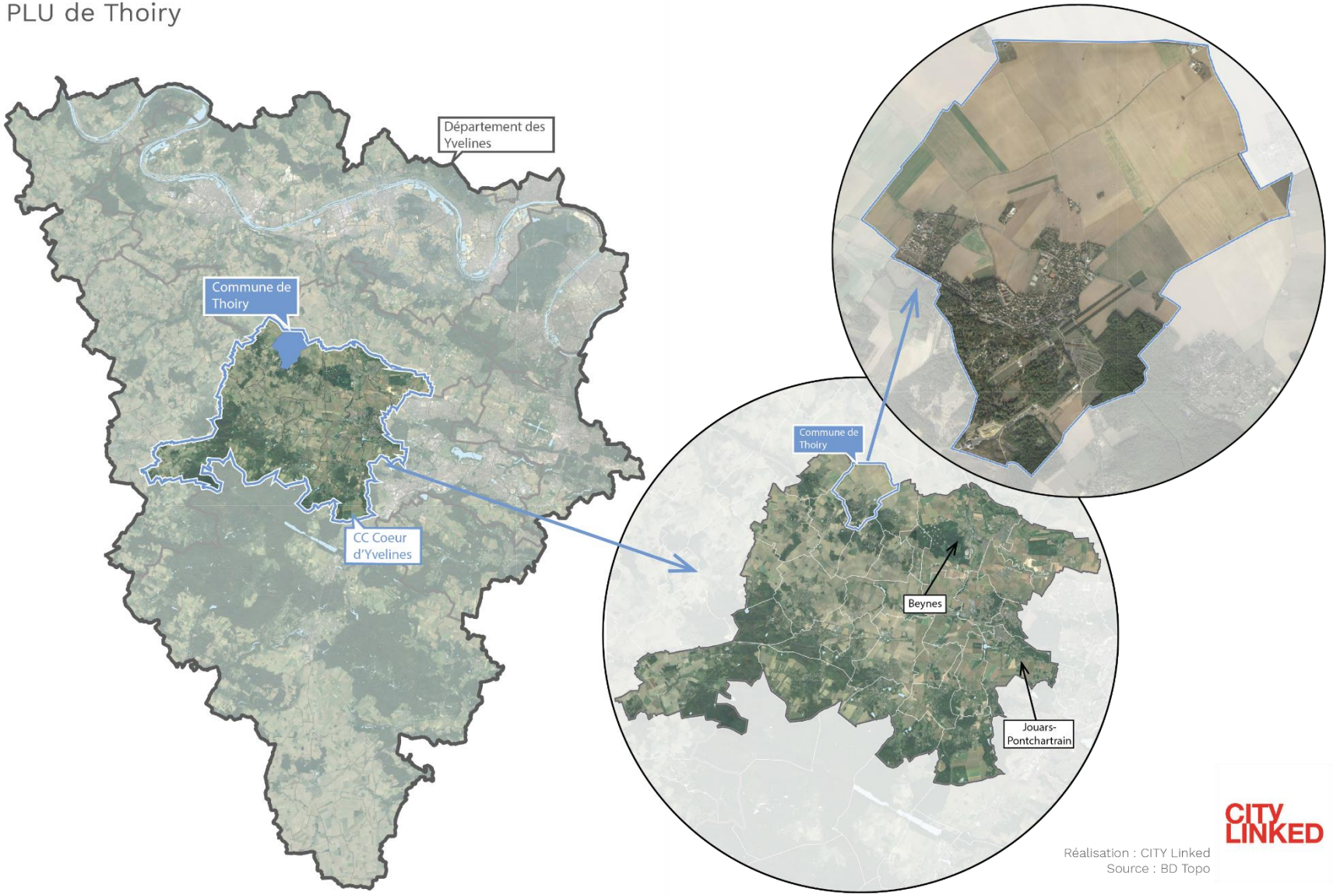
Les compétences de la CCCY sont diverses, alliant l'aménagement de l'espace à la collecte et le tri, le développement économique, la gestion des équipements, ou encore le transport. A titre d'exemple, la commune de Thoiry accueille sur son territoire une école maternelle intercommunale.



*Ecole élémentaire rue des Vignettes (source : CITY Linked)*

# Situation de Thoiry dans le département des Yvelines et dans la CCCY

PLU de Thoiry




Réalisation : CITY Linked
Source : BD Topo

## 1.2. Thoiry, un village rural bénéficiant de nombreuses aménités

Avec 1 415 habitants en 2017, Thoiry constitue un village de taille importante, connaissant une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies.

Structurée autour de l'axe de la RD11, principale voie de transit, l'enveloppe urbaine du village est d'une surface limitée, s'étendant au nord vers l'Eglise Saint-Martin et le secteur des Vignettes, ainsi qu'au Nord-Ouest, dans le secteur de Villarceaux.



Notamment connue pour la présence du Château et du parc animalier, lesquels accueillent près d'un demi-million de visiteurs chaque année, Thoiry bénéficie d'une certaine attractivité, notamment autour de la Mairie et du Château.

La très grande majorité du territoire est occupée par des surfaces non construites, notamment des terres agricoles (près de 70%), ainsi que des espaces ouverts (environ 15%). Proche du parc naturel du Vexin français, Thoiry bénéficie d'une diversité paysagère notable, essentiellement constituée par le plateau agricole au nord et le parc boisé du Château vers le sud. Avec une topographie marquée, de nombreux points de vue peuvent être observés au sein du territoire, gages d'une réelle qualité de vie.



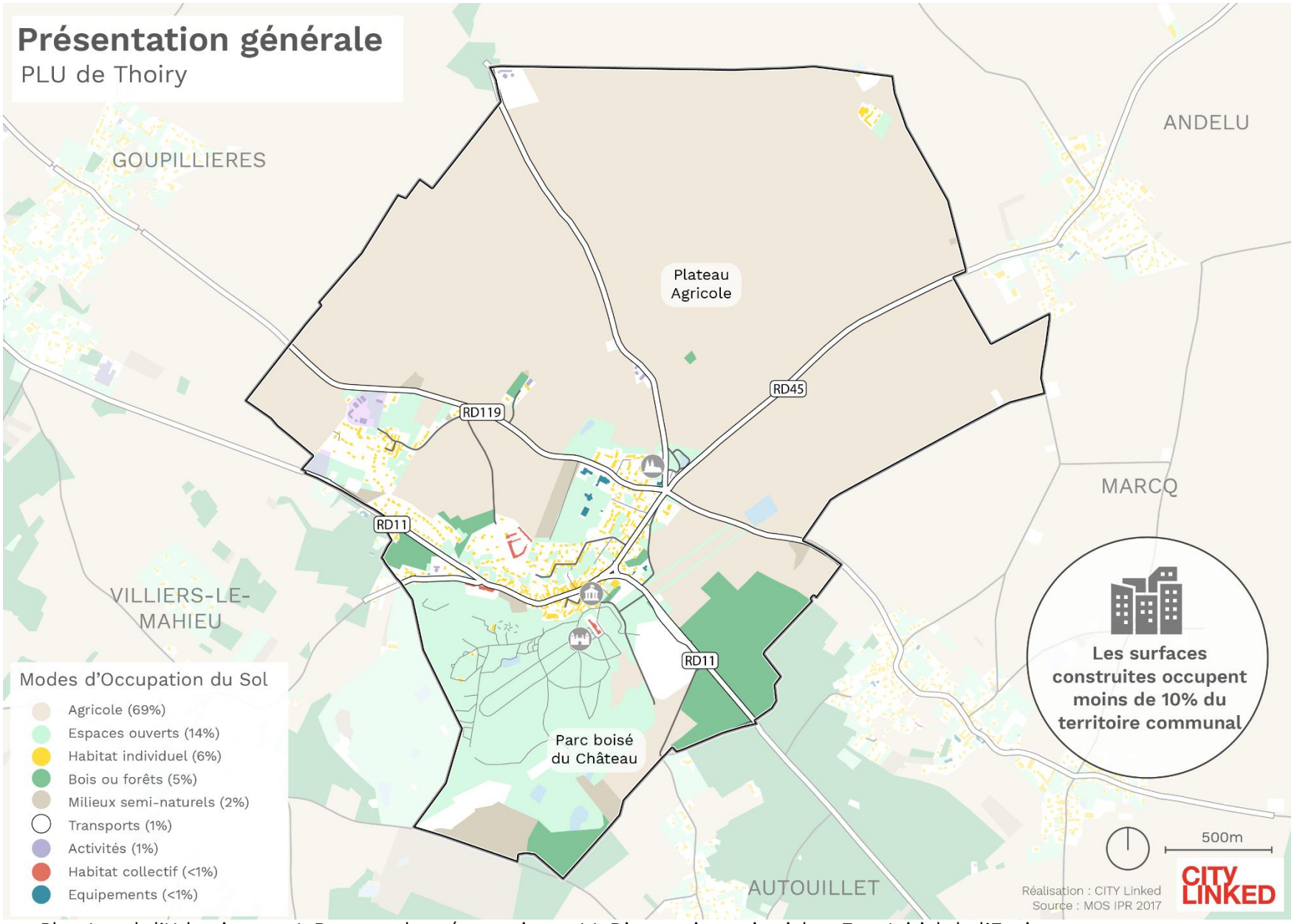
*Point de vue depuis la rue du Chemin Vert (source : CITY Linked)*

Si certaines opérations récentes d'habitat groupé représentent une part importante du parc de logements, les constructions anciennes sont également nombreuses, et rappellent la longue histoire du village, ainsi que la richesse de son patrimoine bâti. Villas, anciennes bâtisses, petit patrimoine, autant d'éléments attestant de la richesse historique de Thoiry.

Fort de ces éléments, la commune connaît une hausse des besoins résidentiels, couplée à un processus de vieillissement de la population, appelant à être encadrée dans les années à venir.



*Entrée du parc animalier (source : Zoo Actu)*


Présentation générale
PLU de Thoiry
GOUPILLIERES
ANDELU
MARCQ
VILLIERS-LE-MAHIEU
AUTOUILLET
Plateau Agricole
Parc boisé du Château
RD119
RD45
RD11
RD11
Modes d'Occupation du Sol
Agricole (69%)
Espaces ouverts (14%)
Habitat individuel (6%)
Bois ou forêts (5%)
Milieux semi-naturels (2%)
Transports (1%)
Activités (1%)
Habitat collectif (<1%)
Equipements (<1%)
Les surfaces construites occupent moins de 10% du territoire communal
500m
Réalisation : CITY Linked
Source : MOS IPR 2017
CITY LINKED

# CHAPITRE N°1

# DEMOGRAPHIE ET HABITAT : THOIRY, UN VILLAGE DYNAMIQUE

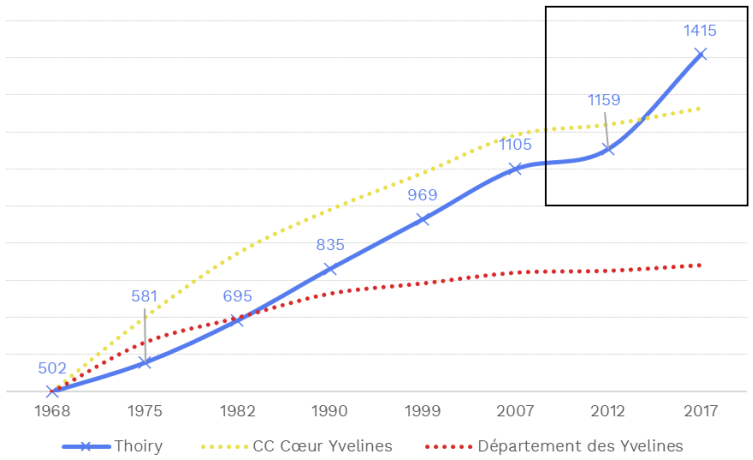


# 1. Démographie et habitat

## 1.1. Une dynamique de croissance démographique

En 2017, la commune de Thoiry comptait 1 415 habitants, soit 256 habitants de plus qu'en 2012 lors de l'ancien recensement. Cette augmentation s'inscrit dans une longue dynamique de croissance démographique, ininterrompue depuis 1968, et qui se retrouve à l'échelle de la CCCY et du département.

Evolution de la population depuis 1968
*(Source : INSEE RP 2017)*




Continue, la croissance démographique de Thoiry a néanmoins été d'une intensité inégale, moins importante à la fin des années 1990 et au début des années 2000, puis particulièrement importante durant la dernière période censitaire (+256 habitants, soit une augmentation annuelle moyenne de +4%). Cette accélération récente, contrastant avec les territoires de comparaison, est à rapporter à la mise en œuvre de plusieurs opérations (Domaine de la Vallée Beauchamp, place Saint-Nicolas), ayant conduit à une augmentation de la population.

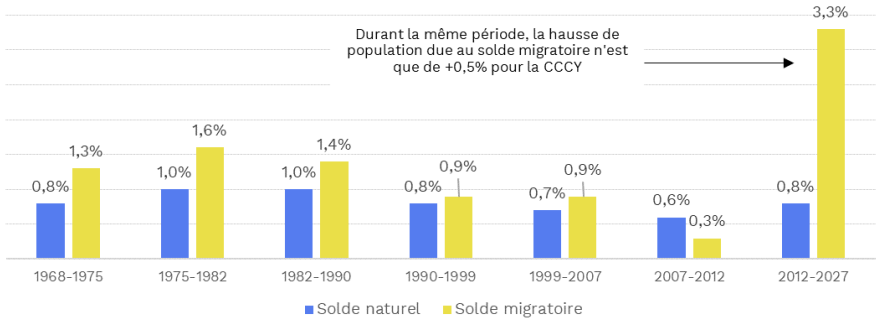
**SOLDE NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE**

L'évolution de la population dépend de deux éléments :

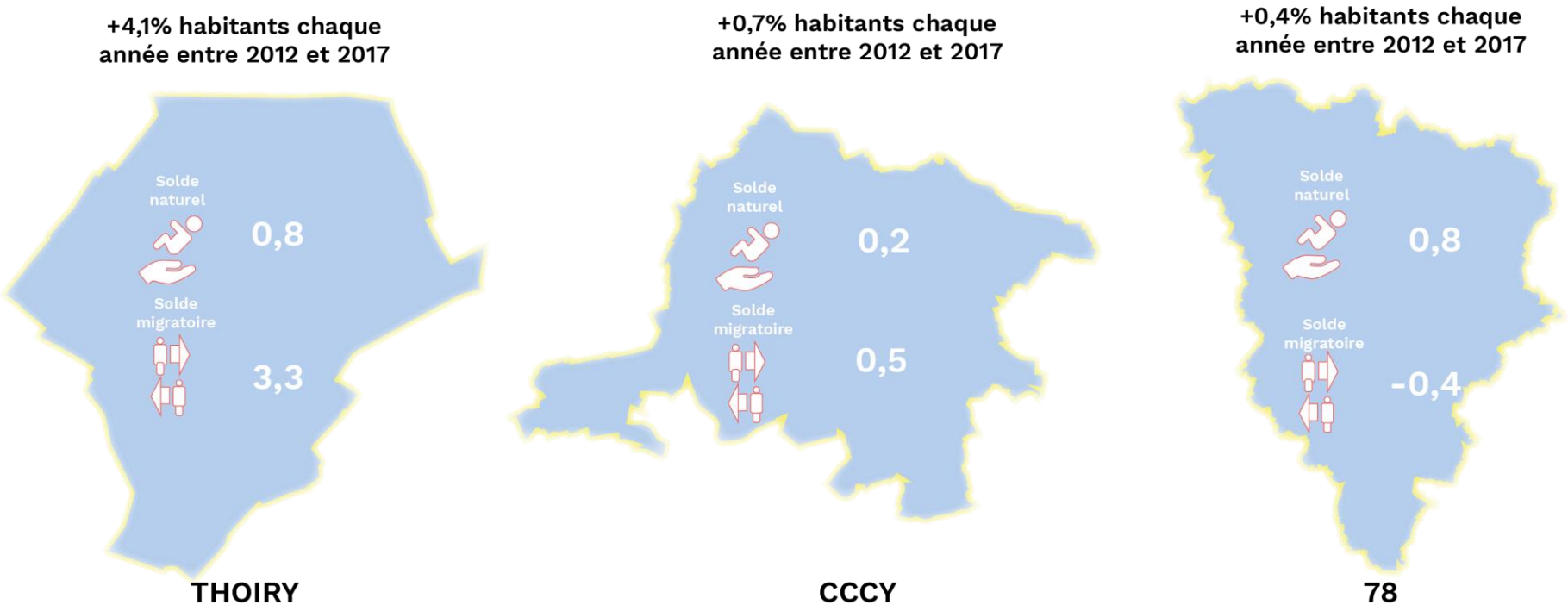
- le solde naturel, correspondant à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès ;
- le solde migratoire, correspondant à la différence entre le nombre de départs et le nombre d'arrivées sur le territoire.

En effet, c'est à travers le solde migratoire que la commune de Thoiry voit sa population augmenter durant la dernière période censitaire. Cette caractéristique contraste assez fortement avec la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines (CCCY) et le Département des Yvelines, connaissant quant à eux un plus grand équilibre dans le solde migratoire et naturel.

Postes d'évolution de la population depuis 1968
*(Source : INSEE RP 2017)*



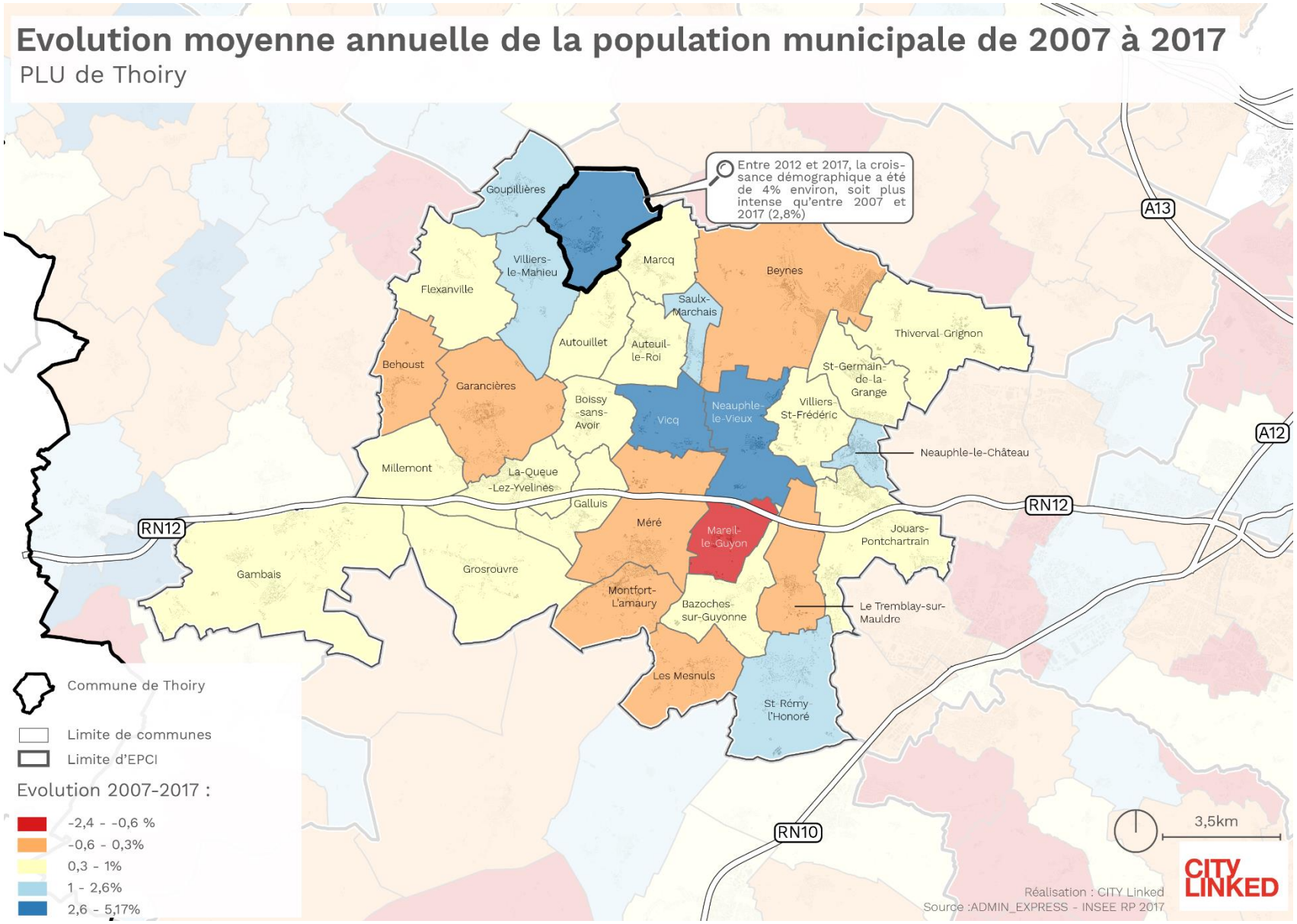
**Evolution démographique et postes de croissance entre 2012 et 2017** (source : INSEE RP 2017)




La croissance démographique de Thoiry est donc largement portée par le solde migratoire, traduisant son attractivité résidentielle et son activité immobilière récente. Il est néanmoins nécessaire de rappeler que compte-tenu des volumes de population limités à l'échelle de la commune, les taux d'évolution apparaissent particulièrement élevés.

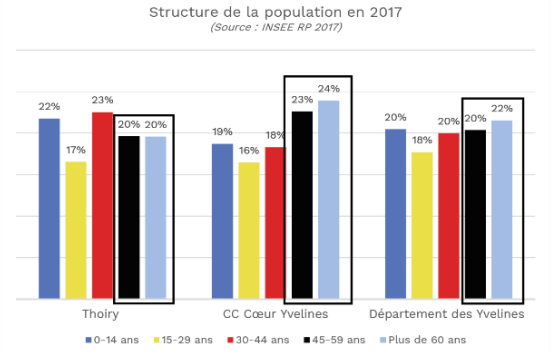
## Evolution moyenne annuelle de la population municipale de 2007 à 2017

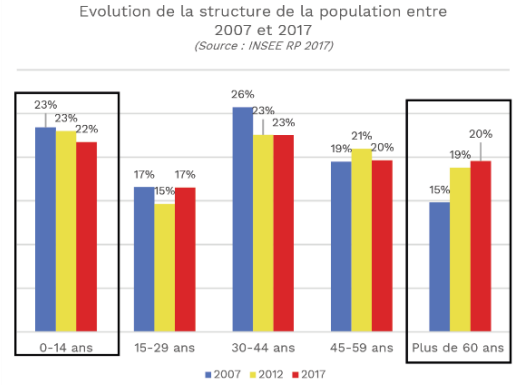
PLU de Thoiry



## 1.2. Une population jeune en cours de vieillissement

Comparativement à la CCCY et au Département des Yvelines, la population de Thoiry apparaît relativement jeune. Néanmoins, on constate depuis 2007 une tendance au vieillissement de la population, conformément à la dynamique nationale, et dont atteste la baisse continue de l'indice de jeunesse depuis une dizaine d'années.



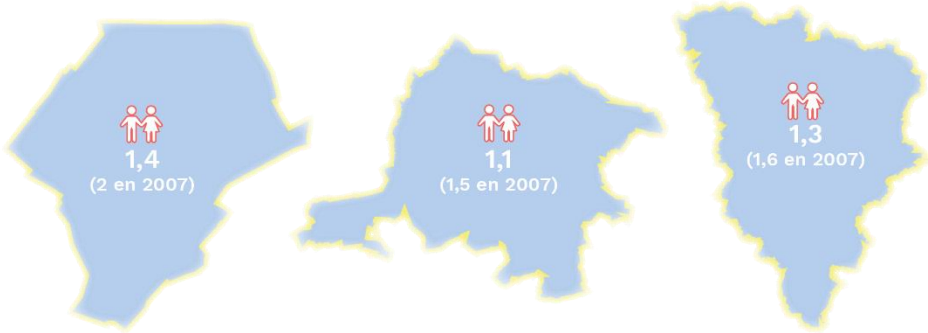




Si elle est aujourd'hui globalement plus jeune que celle des territoires de comparaison, la population de Thoiry connaît un vieillissement de sa population marqué par le recul des jeunes, au profit d'une hausse des populations âgées.

**INDICE DE JEUNESSE**

L'indice de jeunesse correspond au rapport entre le nombre de personnes de moins de vingt ans et le nombre de personnes de plus de soixante ans. Il permet de mesurer la propension du territoire à être touché par un phénomène de vieillissement dans les années à venir.

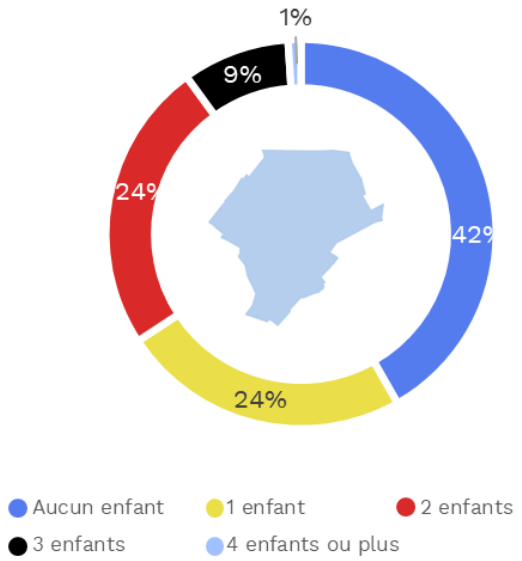
**Indice de jeunesse en 2017**
**(source : INSEE RP 2017)**



## 1.3. Une population familiale, mais de taille peu importante

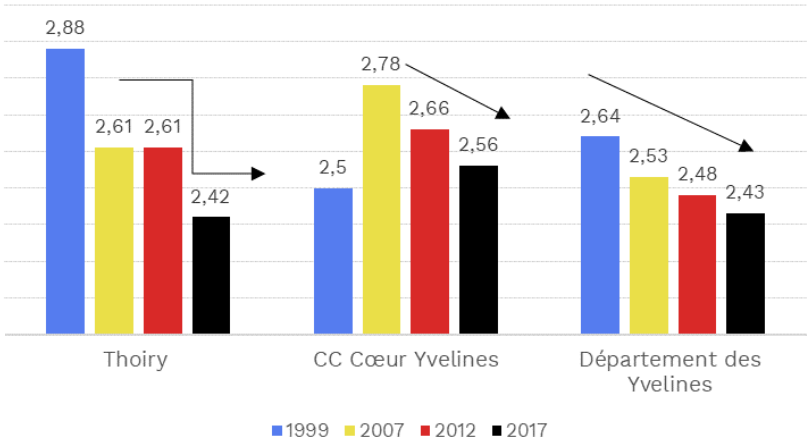
La population de Thoiry présente un profil familial très marqué, avec 71% des ménages constitués de familles, soit davantage que pour la CCCY (67%) et le Département des Yvelines (31%). Ce constat s'explique en partie par la situation géographique du territoire, son profil rural et des niveaux de prix globalement peu élevés, constituant un marché d'accession pour de jeunes ménages familiaux primo ou secundo accédants.

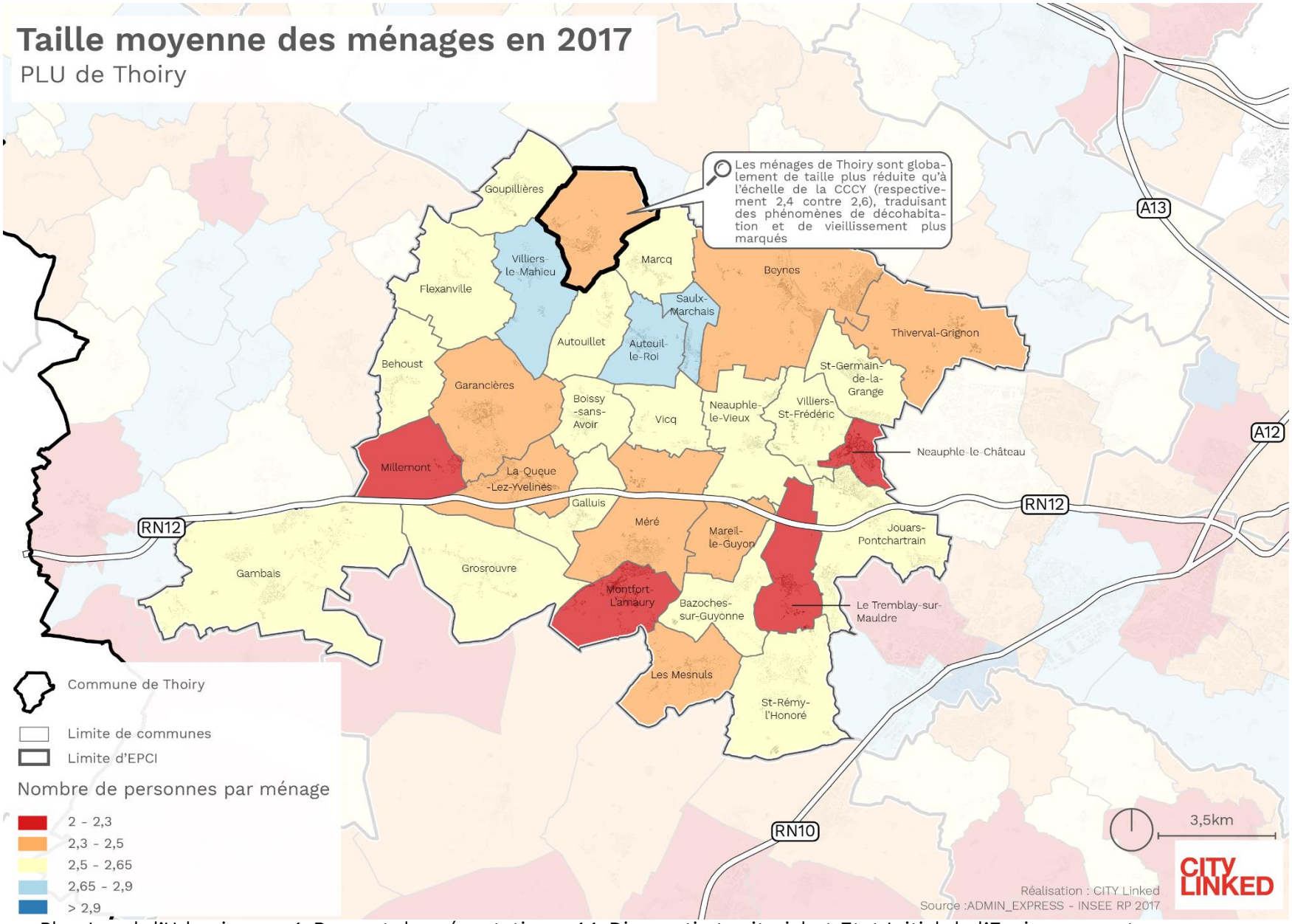
Nombre d'enfants de moins de 25 ans par famille
*(Source : INSEE RP 2017)*




La faible part de familles nombreuses (constituées de trois enfants et plus) explique la taille moyenne des ménages de Thoiry, ne s'élevant qu'à 2,42 personnes en moyenne, soit moins que la moyenne de la CCCY (2,56). Le processus de vieillissement évoqué précédemment permet également d'expliquer la taille peu importante des ménages de Thoiry. Au-delà des processus de décohabitation et de vieillissement de la population, ce constat pose question quant à la propension des grands ménages familiaux à quitter la commune.

Evolution de la taille moyenne des ménages entre 2012 et 2017
(Source : INSEE RP 2017)




Taille moyenne des ménages en 2017
PLU de Thoiry
Les ménages de Thoiry sont globalement de taille plus réduite qu'à l'échelle de la CCCY (respectivement 2,4 contre 2,6), traduisant des phénomènes de décohabitation et de vieillissement plus marqués
Goupillières
Villiers-le-Mahieu
Marcq
Flexanville
Saulx-Marchais
Boynes
Thiverval-Grignon
Autouillet
Autouil-le-Roi
Behoust
St-Germain-de-la-Grange
Garancières
Boissy-sans-Avoir
Vicq
Neauphle-le-Vieux
Villiers-St-Frédéric
Neauphle-le-Château
Millemont
La Queue-Lez-Yvelines
Galluis
Méré
Mareil-le-Guyon
Jouars-Pontchartrain
Gambais
Grosrouvre
Montfort-L'amaury
Bazoches-sur-Guyonne
Le Tremblay-sur-Mauldre
Les Mesnuls
St-Rémy-l'Honoré
A13
A12
RN12
RN10
Commune de Thoiry
Limite de communes
Limite d'EPCI
Nombre de personnes par ménage
2 - 2,3
2,3 - 2,5
2,5 - 2,65
2,65 - 2,9
> 2,9
3,5km
Réalisation : CITY Linked
Source :ADMIN_EXPRESS - INSEE RP 2017
CITY LINKED

## 1.4. Des mobilités résidentielles réalisées dans la proximité

Entre 2016 et 2017, la commune de Thoiry présente un bilan entrées/sorties positif, avec cent-soixante-dix-neuf nouveaux arrivants contre soixante-dix habitants quittant le territoire, attestant de son attractivité résidentielle.

Les nouveaux habitants sont majoritairement issus du Département des Yvelines (74%), et parmi ces derniers, la majorité provient des communes voisines de Beynes (15%) et de Jouars-Pontchartrain (11%). Au-delà des communes yvelinoises, les villes de Lignerolles en Auvergne Rhône-Alpes, Droue-sur-Drouette dans l'Eure-et-Loir, Langrolay-sur-Rance dans les Côtes d'Armor et Moiselles dans le Val d'Oise sont également émettrices de départs vers Thoiry, bien que ceux-ci soient peu importants en volume (moins de trente déplacements).

Les habitants quittant Thoiry vont essentiellement vivre dans des communes Yvelinoises, à hauteur de 68%, et notamment les communes de Guerville, Goupillières et Maule. Certains mouvements peu importants en volume sont dirigés vers les Hauts-de-Seine (Châtenay-Malabry), le Val-de-Marne (Ivry-sur-Seine), Paris ou Montpellier.

Le profil des nouveaux arrivants donne à voir l'attractivité du territoire pour les ménages familiaux et les plus jeunes ménages (vingt-cinq à quarante ans), souvent primo ou secundo accédants, ainsi que pour des populations locataires, se tournant notamment vers les nouveaux programmes immobiliers du Domaine de la Vallée Beauchamps et de la porte Saint-Nicolas.

La part relativement peu importante de retraités, 17% seulement, atteste d'abord de la prégnance du processus de vieillissement. En effet, la hausse de la part des populations âgées dans l'ensemble de la population communale n'est pas issue d'une arrivée massive de retraités, traduisant le caractère « endogène » du vieillissement à Thoiry.

**Bilan entrées/ sorties entre 2016 et 2017 et profil des nouveaux habitants** (source : INSEE RP 2017)




**Quel profil des nouveaux habitants ?**

34% de CSP autres
20% de prof. intermédiaires
17% de retraités
14% de CSP+
10% d'employés

42% ont entre 40 et 54 ans
16% ont entre 55 et 64 ans
28% ont ebtre 25 et 39 ans

70% de familles
12% de personnes seules
8% de familles monoparentales

NB : les données sur les migrations résidentielles de l'INSEE sont issues du recensement complémentaire. Lorsque les données sont inférieures à 500 déplacements, celles-ci doivent être appréhendées comme des ordre de grandeur et non pas un comptage exhaustif.

.

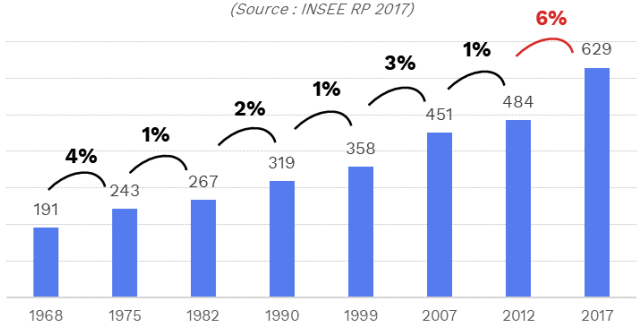
# 2. Dynamiques résidentielles

## 2.1. Une croissance continue du parc de logements

Le parc de logements de Thoiry connaît une croissance continue depuis 1968, à hauteur de +5% en moyenne chaque année entre 1968 et 1975, soit davantage que la CCCY (3%) et le Département des Yvelines (2%). Cette dynamique doit néanmoins être rapportée au volume du nombre de logements dans leur ensemble, largement moins conséquent que les deux territoires de comparaison.

Globalement régulière d'années en années, c'est durant la dernière période censitaire que l'augmentation du nombre de logements a été la plus marquée, notamment liée à la réalisation de deux ensembles immobiliers. La hausse de population constatée entre 2012 et 2017 (+256 habitants) s'explique notamment par cette croissance du parc de logements.

Evolution du parc total de logements entre 1968 et 2017
*(Source : INSEE RP 2017)*






*Opération d'habitat individuel groupé et social du Domaine de la Vallée Beauchamps – rue de la Mare Agrad (source : CITY Linked)*

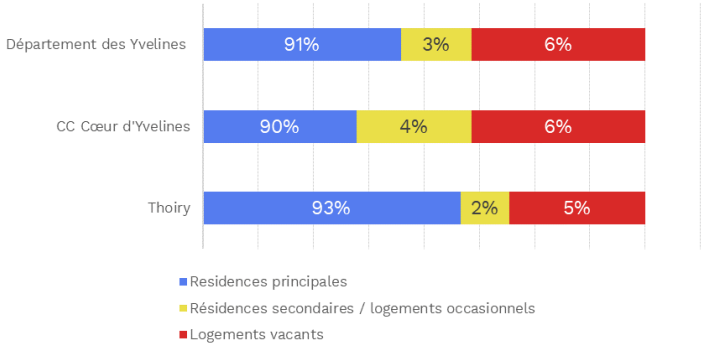


*Opération d'habitat social – porte Saint-Nicolas (source : CITY Linked)*

## 2.2. Un parc de logements dédié aux résidences principales

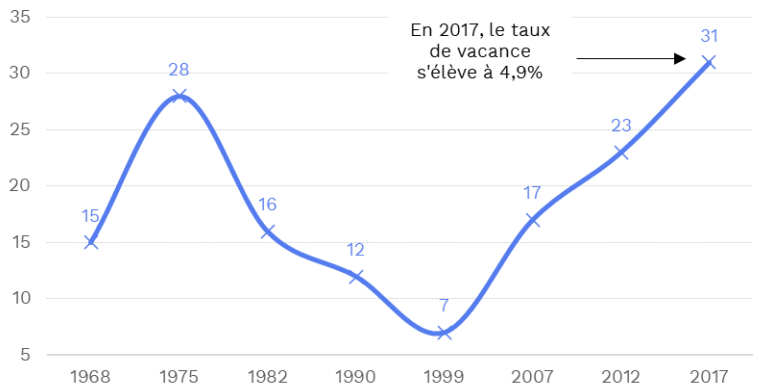
Comme pour les territoires de comparaison, les résidences principales constituent le cœur du parc de logements de la commune de Thoiry. Celle-ci se distingue néanmoins par un poids moindre des résidences secondaires, dont la part baisse de 2% par an en moyenne depuis 2007, notamment au profit des résidences principales, ayant augmenté de 4% par an depuis dix ans. Encore une fois, les deux opérations récentes expliquent l'augmentation conséquente du poids des résidences principales dans le parc de logement entre les deux dernières périodes censitaires (+6%).

Caractérisation du parc par catégories de logements
*(Source : INSEE RP 2017)*




Il est également nécessaire de pointer du doigt l'augmentation continue du nombre de logements vacants au sein de la commune. Si leur part demeure peu alarmante, la dynamique de croissance ininterrompue de leur part doit être étudiée avec attention. Il faut néanmoins rappeler que les données disponibles, issues du recensement de l'INSEE, n'indiquent pas la durée de vacance des logements. A Thoiry, la vacance résidentielle est très majoritairement d'ordre frictionnel, seule une poignée de logements, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril par la commune, restent vacants dans la durée.

Evolution du nombre de logements vacants entre 1968 et 2017
*(Source : INSEE RP 2017)*




**MESURE DE LA VACANCE**

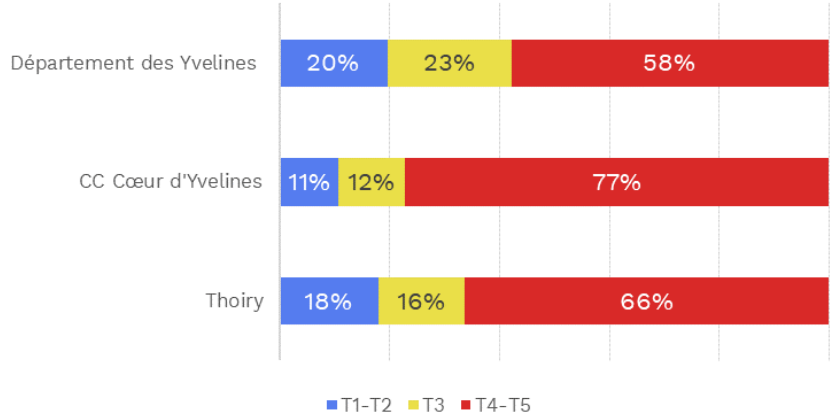
La mesure de la vacance constitue un indicateur de la qualité de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Une vacance minimum est nécessaire pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien des logements, généralement comprise entre 5 et 7%. Deux types de vacance sont à distinguer :

- **Vacance frictionnelle** : logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, logement étudiant en vacances d'été, indisponibilité d'un bien lors de sa réhabilitation etc.
- **Vacance structurelle** : logements restés vacants au-delà de deux ans et de fait exclu du marché, pouvant renvoyer à un état de dégradation trop avancé, une stratégie attentiste du propriétaire, ou une inadaptation du bien avec la demande en présence.

## 2.3. Un marché de logements de grande taille occupé par des propriétaires

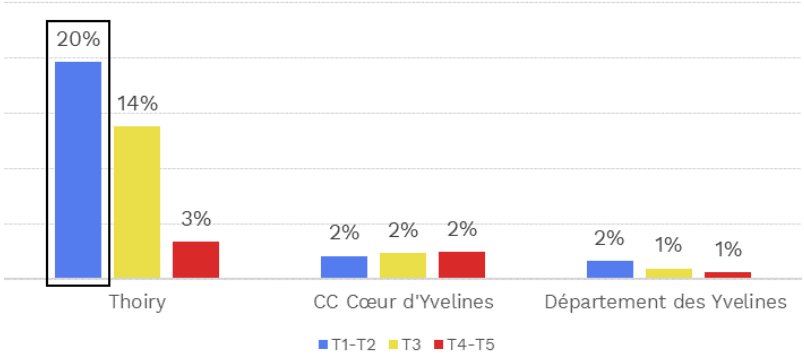
La commune de Thoiry est constituée à 70% de maisons individuelles, la plaçant dans une situation intermédiaire vis-à-vis de la CCCY (81%) et du Département des Yvelines (42%). Les petites surfaces représentent 18% du parc de logements (T1+T2), les logements de taille moyenne 16% (T3), tandis que les T4 et T5 constituent 66% de l'ensemble.

Granulométrie des résidences principales par typologies en 2017
*(Source : INSEE RP 2017)*

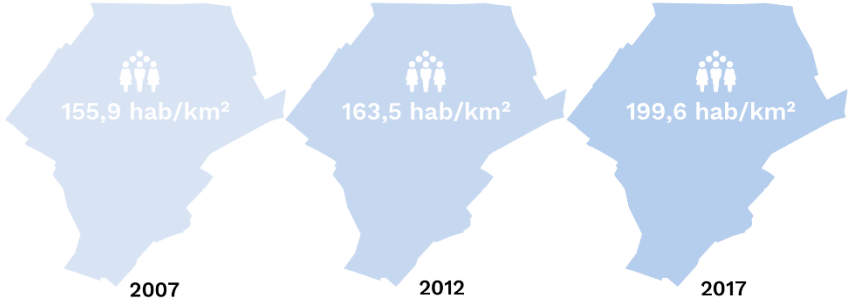



Il est intéressant de constater l'évolution récente du parc de logements de Thoiry, se traduisant par une diversification de l'offre résidentielle vers davantage de plus petites typologies, cohérente au profil des familles en présence. La commune s'est donc engagée dans une dynamique de production résidentielle plus « compacte » que les tissus existants, entrainant de fait l'augmentation de sa densité résidentielle.

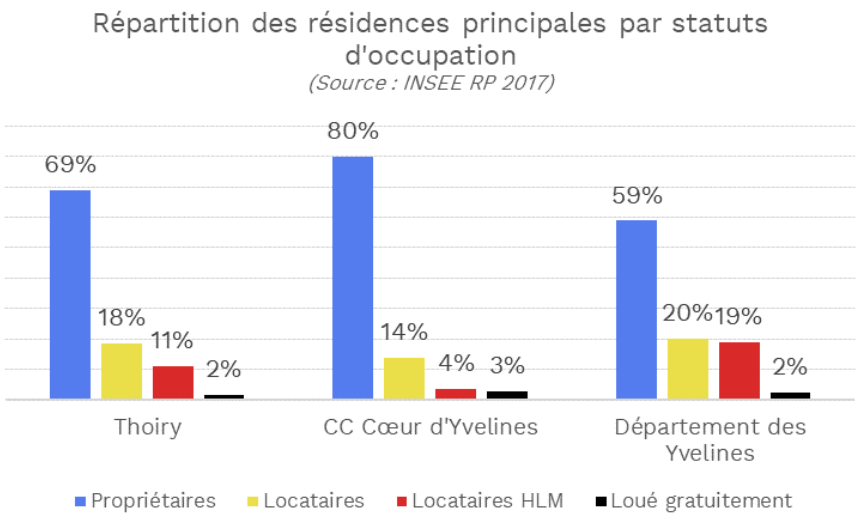
Evolution annuelle entre 2012 et 2017 de la granulométrie des résidences principales
*(Source : INSEE RP 2017)*




**Evolution de la densité résidentielle entre 2007 et 2017**
**(source : INSEE RP 2017)**



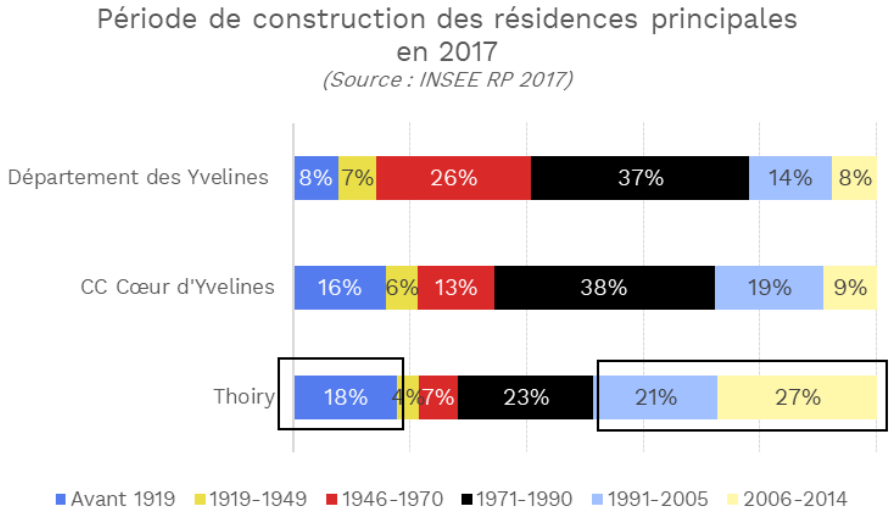

La diversification du parc de logements de Thoiry, et notamment l'augmentation de la part d'appartements, participe à augmenter la proportion de locataires au sein du territoire, bien que ceux-ci restent minoritaires (passage de 19% en 2012 à 29% en 2017). Encore une fois, la commune de Thoiry se situe ici en situation intermédiaire vis-à-vis de la CCCY et du département des Yvelines.




## 2.4. Un parc de logements d'âges diversifiés

La période de construction des logements de Thoiry est très diversifiée. D'une part, les logements antérieurs à 1919 représentent une part conséquente du parc dans son ensemble (18%, soit davantage que la CCCY et le Département des Yvelines). Ceux-ci sont notamment constitués d'anciennes villas très qualitatives situées en périphérie du cœur de village, à proximité de l'Eglise Saint-Martin par exemple, ainsi que de certaines constructions à proximité du Château.

D'autre part, la proportion de logements construits depuis 1991 est particulièrement importante, et traduit l'importante dynamique démographique qu'a récemment connue la commune. Néanmoins, cette part conséquente doit être rapportée aux faibles volumes de logements constatés à l'échelle communale.





*Villa construite avant 1919 – 10 rue des Vignettes (source : CITY Linked)*



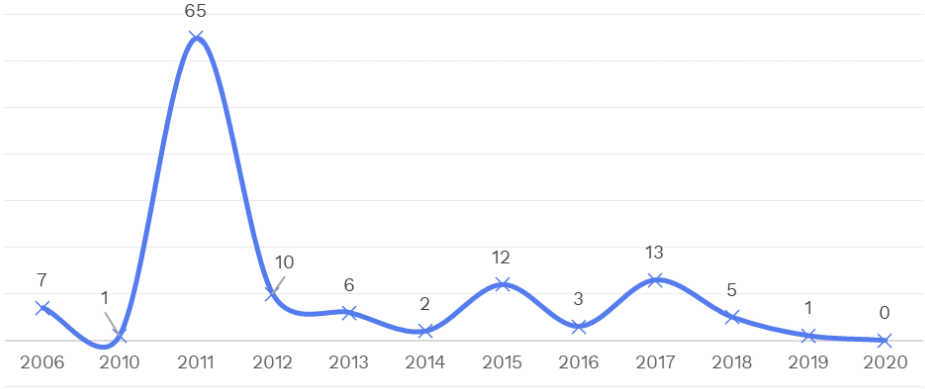
*Opération d'habitat individuel groupé et social du Domaine de la Vallée Beauchamps – rue de la Mare Agrad (source : CITY Linked)*

## 2.5. Un ralentissement de la production résidentielle durant les années récentes

La production de logements à Thoiry demeure globalement peu importante durant les dernières années, avec une moyenne d'environ vingt-deux logements autorisés par an entre 2011 et 2016 (source : commune de Thoiry). Le pic de production est atteint avec l'opération du Domaine de la Vallée de Beauchamp, représentant plus d'une soixantaine de logements (dont trente-cinq logements sociaux), pour une surface habitable de plus de 5 325m².

Au-delà de cette opération, peuvent notamment être citées celle de la Porte Saint-Nicolas (trente-six logements), celle de la rue des Bruyères (vingt-six logements), ou encore celle de la route des Bruyères (neuf logements).

Evolution du nombre de logements commencés entre 2006 et 2020
*(Source : Sitadel)*



## 2.6. Un marché de maisons aux prix peu élevés

Durant les cinq dernières années, Thoiry s'est distinguée par une activité importante dans le marché immobilier des maisons, avec près de quatre-vingt transactions effectuées. Pour rappel, ce type d'habitat constitue l'écrasante majorité du parc de logements de la commune. Néanmoins, les niveaux de prix pratiqués demeurent très peu élevés pour le marché des maisons, s'échelonnant entre 2 500€/m² et 2 650€/m² environ, soit les plus faibles niveaux au sein de la CCCY.

Le marché des appartements est quant à lui plus dynamique que dans d'autres communes de l'EPCI, comme Vicq ou Auteuil-le-Roi. Couplée à une tension sur ce segment de l'offre, globalement peu importante au sein de la CCCY, cette caractéristique explique que les prix pratiqués pour les appartements soient légèrement plus importants.



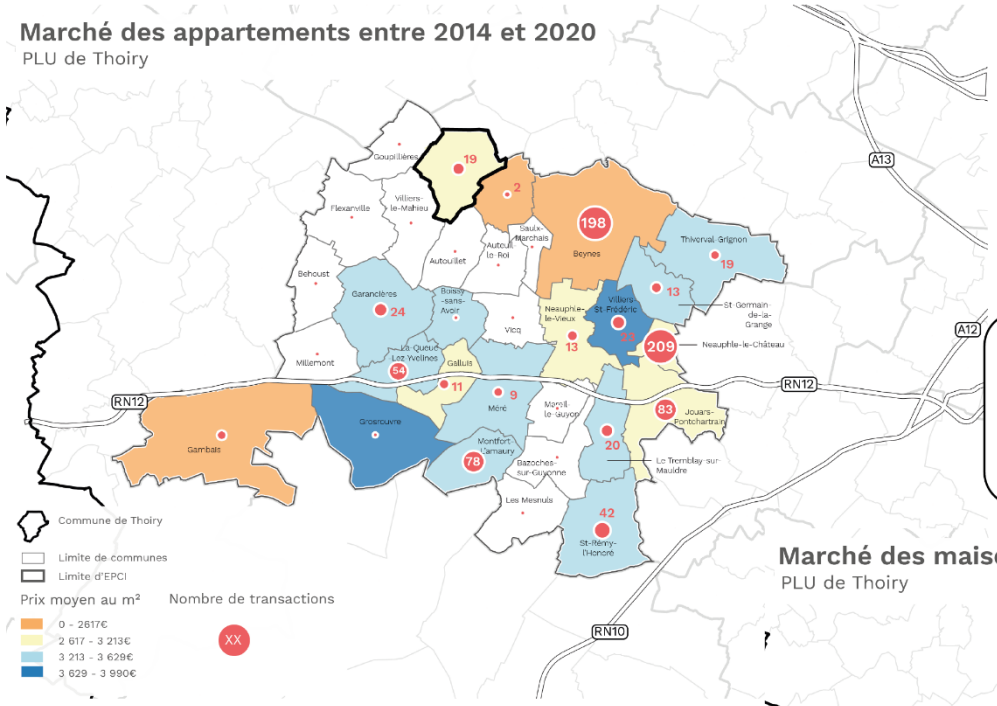

*Route de Maule (source : CITY Linked)*



*Rue de la Mare Agrad (source : CITY Linked)*

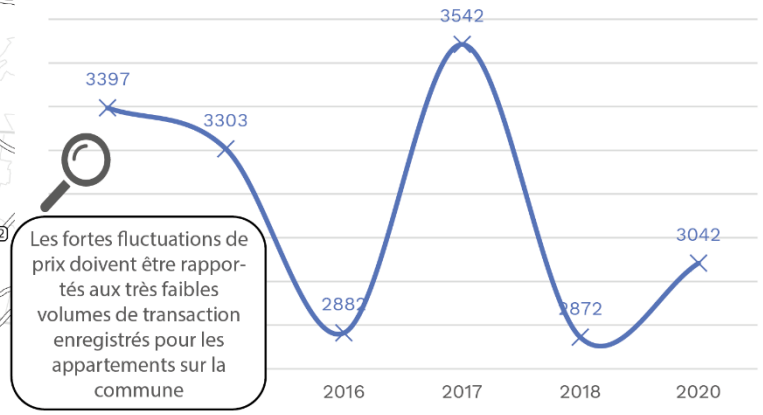
## Marché des appartements entre 2014 et 2020

PLU de Thoiry



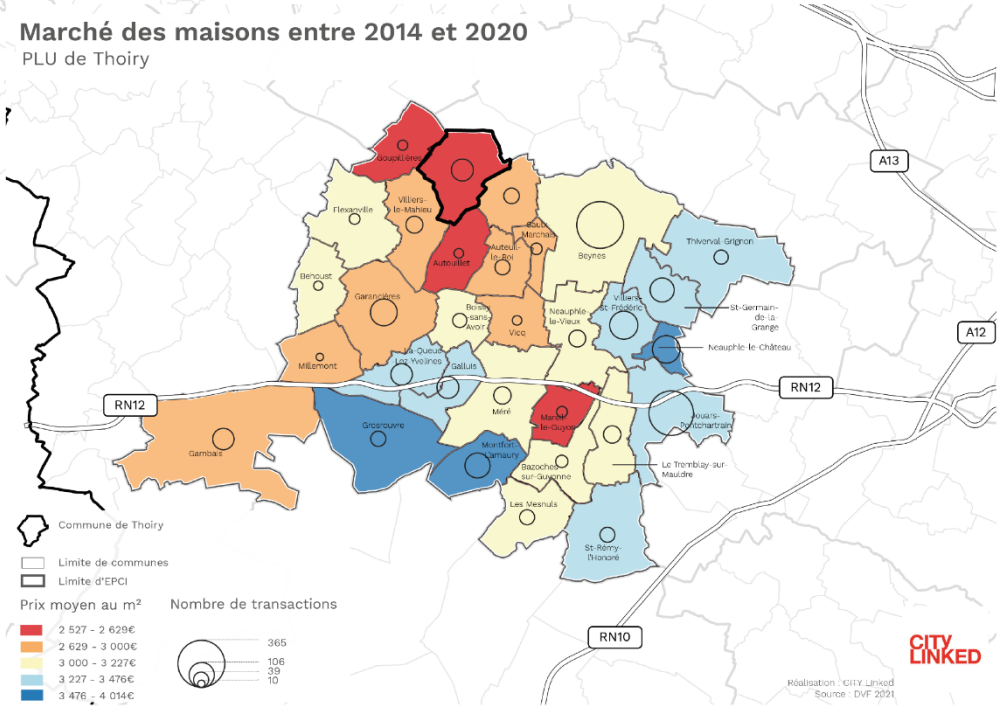

## Evolution des prix de l'immobiliers du marché des appartements en euros entre 2014 et 2020

*(Source : DVF 2021)*



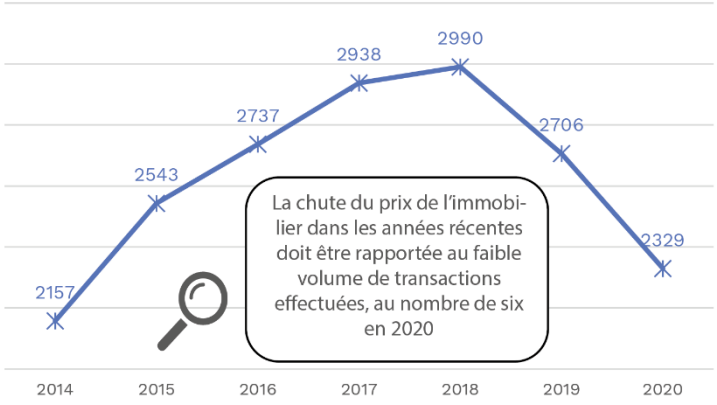

## Marché des maisons entre 2014 et 2020

PLU de Thoiry




## Evolution des prix de l'immobilier du marché des maisons en euros entre 2014 et 2020

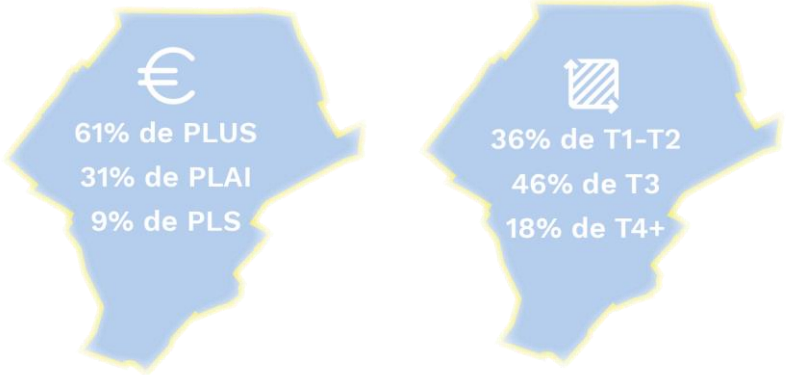
*(Source : DVF 2021)*



## 2.7. Un renforcement récent de l'offre sociale

Au 1er janvier 2020, la commune de Thoiry compte soixante-sept logements sociaux, soit un taux SRU d'environ 11%. Néanmoins, étant peuplée de moins de 3 500 habitants, la commune de Thoiry n'est pas soumise aux obligations de l'article n°55 de la loi SRU. Ce constat traduit le volontarisme de la commune pour répondre à l'ensemble des besoins résidentiels, notamment compte-tenu de la mixité des produits constituant le parc social.

**Panorama du parc social au 1er janvier 2020**
**(source : RPLS 2020)**




Constituée de vingt-huit logements collectifs et de huit maisons individuelles, la dernière opération notable de logement social ayant pris place sur la commune, située porte Saint-Nicolas, visait notamment à loger les salariés du parc animalier.



*Opération de la porte Saint-Nicolas – route des Bruyères (source : CITY Linked)*

# En synthèse : Thoiry, un village dynamique

| A RETENIR | ENJEUX |
|---|---|
| • Une augmentation continue et mesurée de la population, notamment dans la période récente, due en partie à la réalisation de deux opérations immobilières à caractère principalement social.<br><br>• Une dynamique de vieillissement et une population familiale de taille peu importante<br><br>• Un parc de logements de grande taille marqué par la maison individuelle, aux périodes de construction variées, et présentant des formes plus compactes pour les opérations récentes.<br><br>• Une offre sociale conséquente permettant de répondre à une diversité de besoins. | • Poursuivre la dynamique de croissance mesurée de la population en maîtrisant le développement de la commune, dans une recherche de cohérence.<br><br>• Proposer une offre résidentielle diversifiée, à même de répondre à l'ensemble des besoins propres aux différentes populations.<br><br>• Préserver l'identité architecturale de la commune par la production de formes urbaines individuelles, en tendant vers une certaine compacité.<br><br>• Maintenir la diversité des produits résidentiels, nécessaire à la diversité des profils de populations. |

# CHAPITRE N°2

# ECONOMIE ET POPULATION ACTIVE, THOIRY : UN VILLAGE ACTIF



# 3. Une économie dynamique

## 3.1. Une population globalement moins aisée que les territoires voisins

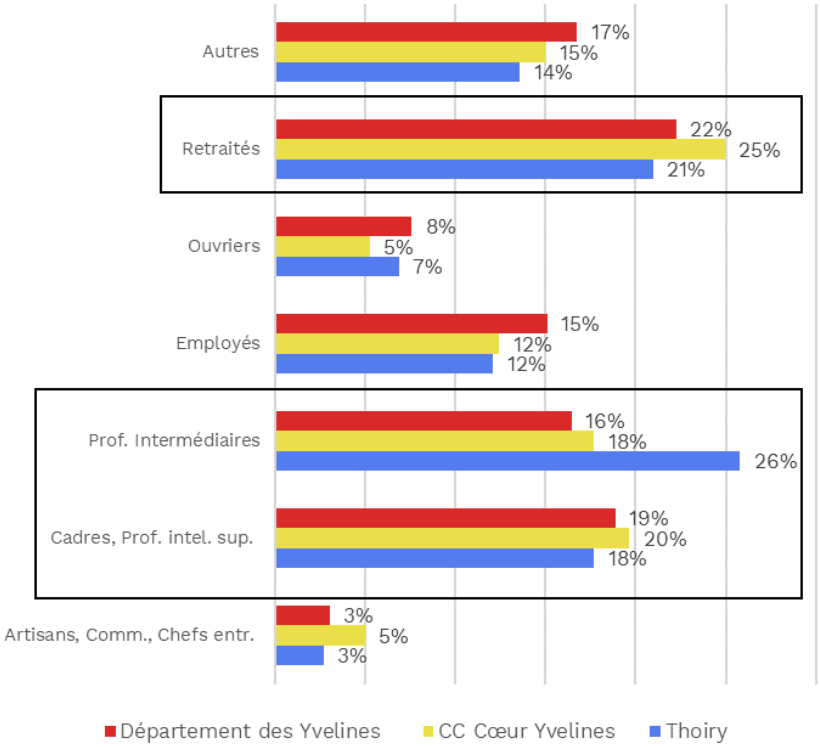
L'analyse de la population de Thoiry selon les Catégories Socio Professionnelles (CSP) révèle une certaine spécificité vis-à-vis de la CCCY et du Département des Yvelines. Les professions intermédiaires occupent une place plus importante, contrairement aux cadres et professions intellectuelles supérieures. Ce constat s'explique notamment par la présence de l'offre sociale à Thoiry, plus importante que pour les autres communes de l'EPCI, ainsi que la présence du Château et du parc animalier, attirant des emplois peu qualifiés.

Cette spécificité se traduit dans les niveaux de revenus, moins importants à Thoiry qu'au sein de la CCCY, davantage marquée par une population de retraités aisés.

**Revenus médians par unités de consommation**
**(source : INSEE RP 2017)**

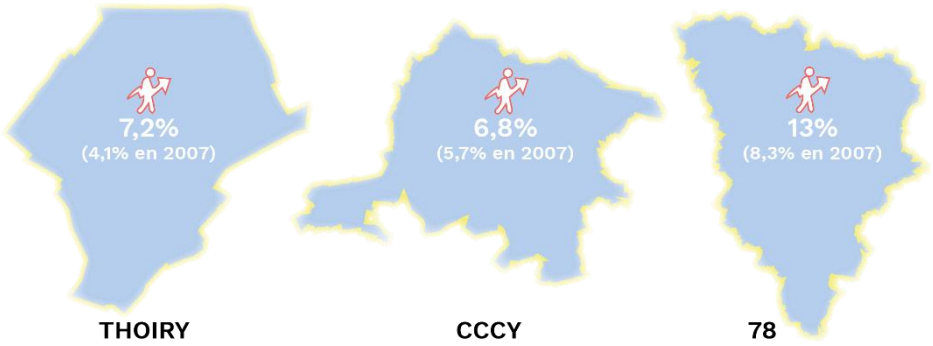



Répartition de la population par CSP en 2017
*(Source : INSEE RP 2017)*




Le taux de chômage à Thoiry demeure globalement peu élevé (7,2%), comparativement à la moyenne départementale et francilienne (7,7%). Néanmoins, son augmentation durant les années récentes appelle à une vigilance, notamment face au risque d'émergence d'un phénomène de vacance commerciale, touchant un secteur employant un grand nombre d'actifs de la commune.

**Taux de chômage en 2017**
**(source : INSEE RP 2017)**



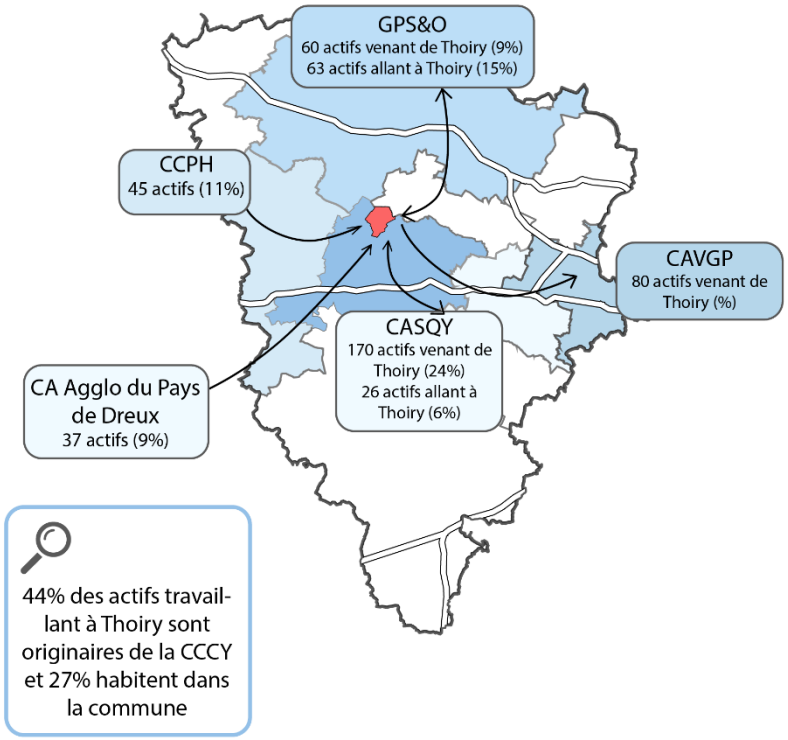

## 3.2. Des actifs motorisés travaillant à proximité

En termes d'emploi, la géographie des déplacements pendulaires est, comme pour les migrations résidentielles, essentiellement réalisée dans la proximité. La majorité des déplacements sont effectués au sein du Département des Yvelines, avec cent-soixante-cinq actifs travaillant au sein de la CCCY (24%), cent-soixante-dix au sein de la CA de Saint-Quentin-en-Yvelines (24%), quatre-vingts à Versailles Grand Parc (11%) et soixante dans la CU Grand Paris Seine et Oise (9%).

La commune de Thoiry attire également de nombreux actifs sur son territoire, notamment grâce au parc animalier. Parmi les actifs travaillant sur la commune, 44% habitent dans la CCCY, 15% sont originaires de la CU Grand Paris Seine et Oise et 11% viennent de la CC du Pays Houdannais, traduisant combien la polarisation effectuée par Thoiry dans le marché de l'emploi se fait à une échelle géographique limitée.

Avec un usage massif de la voiture individuelle, les actifs thoirysiens empruntent très largement les axes de la RD11 et de la route nationale n°12 pour rejoindre les principaux pôles d'emplois.

Géographie pendulaire des actifs de Thoiry
(Source : INSEE RP 2017)

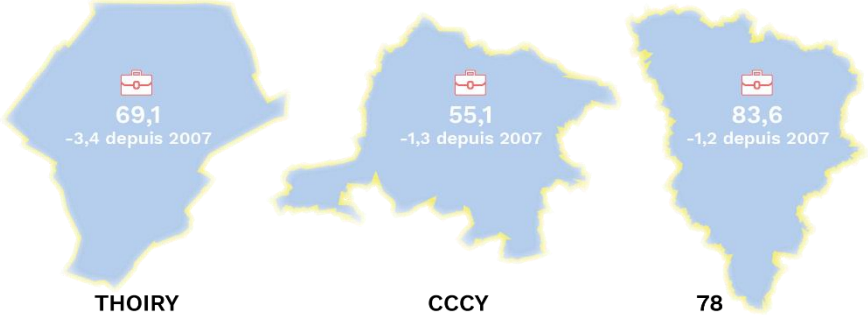


## 3.3. Une commune résidentielle bénéficiant d'un tissu économique notable

Bien qu'elle ne concentre que 4% des emplois de la CCCY (quatre-cent-soixante-dix emplois au lieu de travail pour 12 647 à l'échelle de l'EPCI), la commune de Thoiry bénéficie d'un tissu économique local non négligeable. Peuvent notamment être citées les deux zones artisanales situées dans le secteur de Villarceaux. Le parc animalier joue également un rôle dans l'économie de Thoiry, avec soixante-dix-huit employés en 2019 et plus de deux millions d'euros de chiffre d'affaires.

L'Indicateur de Concentration de l'Emploi (ICDE) de Thoiry donne à voir l'existence d'un tissu économique local. S'il est inférieur à celui des Yvelines (83,6), l'ICDE de Thoiry est bien supérieur à celui de la CCCY (69,1, contre 55,1).

**Indicateur de concentration de l'emploi en 2017**
**(source : INSEE RP 2017)**

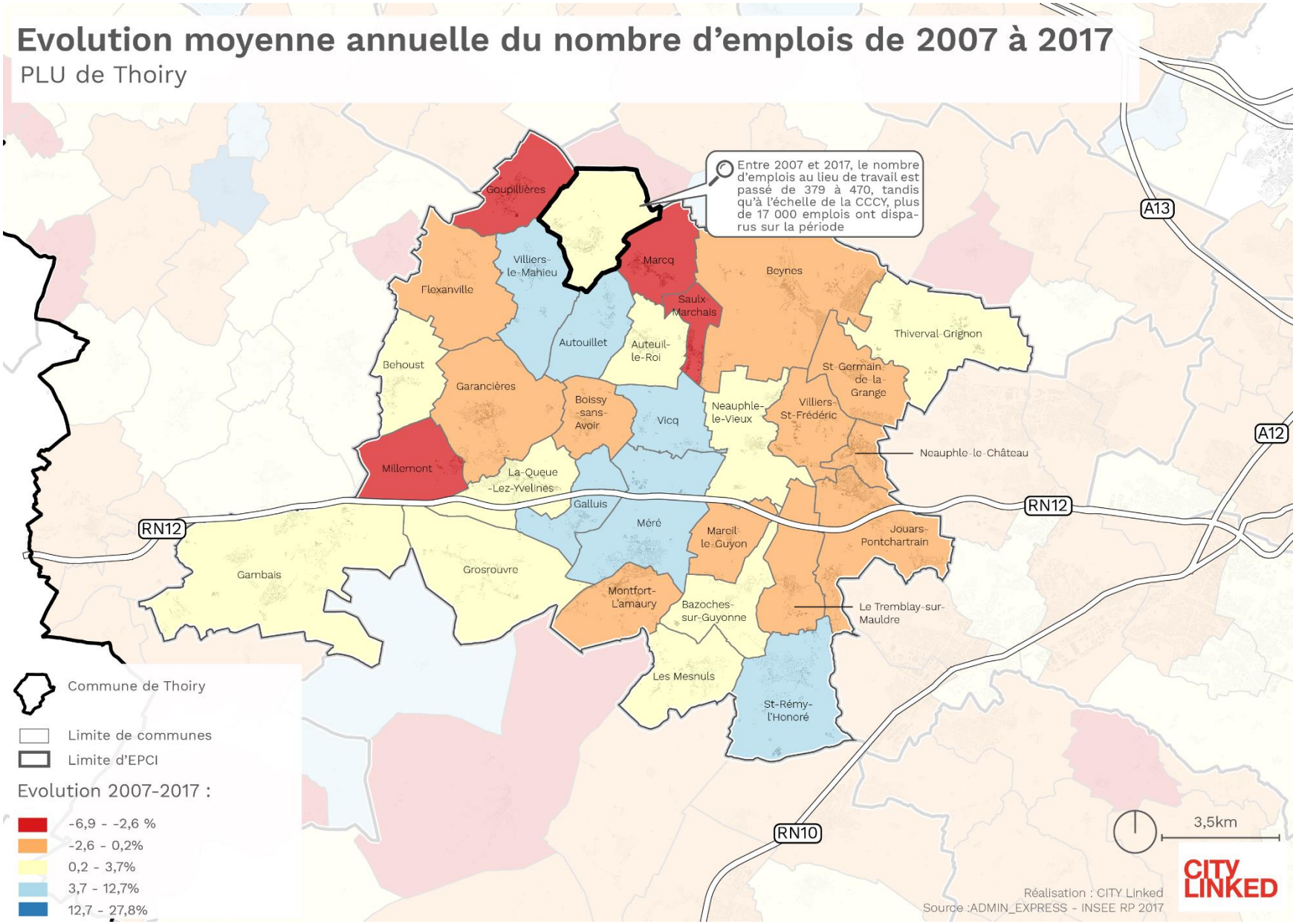



**INDICATEUR DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI**

**L'Indicateur de Concentration de l'Emploi (ICDE)** mesure le rapport entre le nombre total d'emplois sur un territoire et le nombre de résidents en ayant un (INSEE, 2017). Plus l'ICDE est proche de un, plus le territoire donné connaît un équilibre entre sa fonction résidentielle et économique. Lorsqu'un territoire est caractérisé comme à dominante résidentielle, cela implique que les actifs sont contraints de quitter la commune pour travailler.



*Zone artisanale rue du Clos de Villarceaux (Source : CITY Linked)*


Evolution moyenne annuelle du nombre d'emplois de 2007 à 2017
PLU de Thoiry
Entre 2007 et 2017, le nombre d'emplois au lieu de travail est passé de 379 à 470, tandis qu'à l'échelle de la CCCY, plus de 17 000 emplois ont disparus sur la période
Goupillières
Villiers-le-Mahieu
Marcq
Beynes
Flexanville
Saulx Marchais
Thiverval-Grignon
Autouillet
Auteuil-le-Roi
Behoust
St-Germain-de-la-Grange
Garancières
Boissy-sans-Avoir
Vicq
Neauphle-le-Vieux
Villiers-St-Frédéric
Neauphle-le-Château
Millemont
La-Queue-Lez-Yvelines
Galluis
Méré
Mareil-le-Guyon
Jouars-Pontchartrain
Gambais
Grosrouvre
Montfort-L'amaury
Bazoches-sur-Guyonne
Le Tremblay-sur-Mauldre
Les Mesnuls
St-Rémy-l'Honoré
A13
A12
RN12
RN10
Commune de Thoiry
Limite de communes
Limite d'EPCI
Evolution 2007-2017 :
-6,9 - -2,6 %
-2,6 - 0,2%
0,2 - 3,7%
3,7 - 12,7%
12,7 - 27,8%
3,5km
Réalisation : CITY Linked
Source :ADMIN_EXPRESS - INSEE RP 2017
CITY LINKED

## 3.4. Une économie locale marquée par la sphère présentielle

Après une évolution par à-coups entre 1975 et 1999 et une baisse globale d'environ cent emplois entre ces deux dates, l'emploi à Thoiry connaît une hausse continue depuis le début du 21ème siècle, particulièrement marquée entre 1999 et 2007. Principal moteur de l'économie de Thoiry, la sphère présentielle a connu une baisse brutale entre 1975 et 1982, ne redémarrant qu'à partir de 2007, et ce timidement. La prégnance de ce type d'activités est principalement due à la présence du parc animalier, mais également à celle du tissu de commerces et de services de proximité.

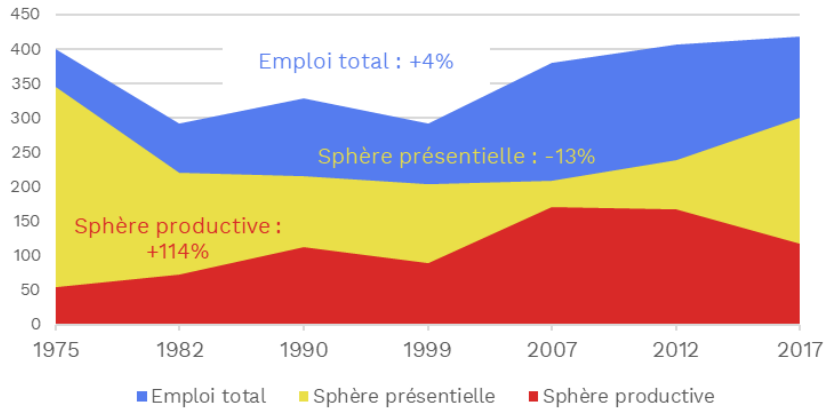
Au contraire, la sphère productive, historiquement peu prégnante à Thoiry, a connu une augmentation notable depuis les cinquante dernières années. A noter que la création de la nouvelle zone artisanale dans le Clos du Petit-Mont par la commune de Thoiry (compétence communautaire), dont cinq lots sont aujourd'hui construits et quinze sont en cours de construction, sera à même de renforcer d'autant plus la sphère productive au sein de la commune, et de ce fait, de diversifier son profil économique.



*Zone artisanale rue du Clos du Petit Mont (Source : CITY Linked)*

Evolution de l'emploi entre 1975 et 2017

*(Source : INSEE RP 2017)*



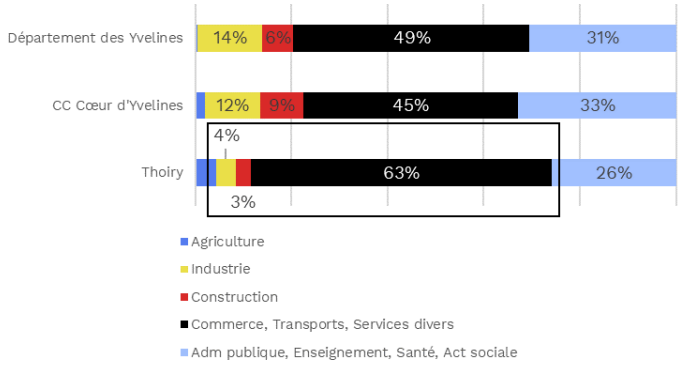

**SPHERES ECONOMIQUES**

En termes d'emplois, deux sphères peuvent être distinguées :

- **La sphère productive**, regroupant les activités produisant des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de service tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.
- **La sphère présentielle**, regroupant les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant à la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone.

Le secteur du commerce et des services occupe une place centrale dans le marché de l'emploi de Thoiry, avec une offre d'ampleur équivalente à la moyenne de la CCCY et plus importante que celle du Département des Yvelines. Peuvent notamment être cités la boulangerie, plusieurs restaurants, un primeur etc. Le secteur primaire est quant à lui moins bien représenté, rappelant le poids historique de la sphère présentielle dans l'économie locale.

Répartition du nombre d'emplois au lieu de travail en 2017
*(Source : INSEE RP 2017)*





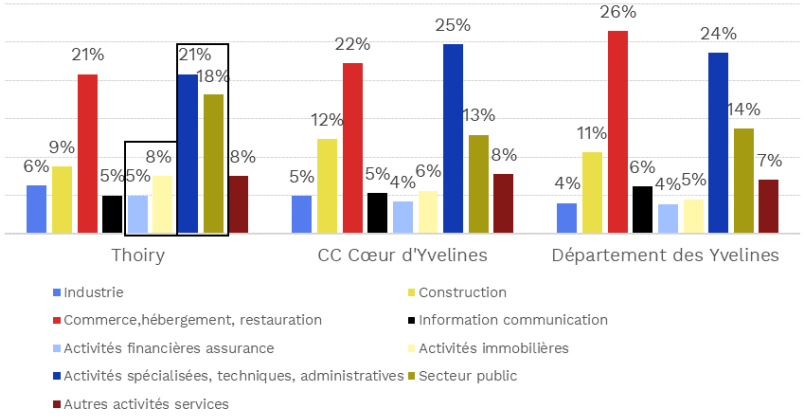

*Supermarché G20 (Source : CITY Linked)*




*Commerces de proximité rue de la Porte Saint-Martin (Source : CITY Linked)*

Si les commerces occupent, en proportion, une place légèrement moins importante dans l'ensemble des établissements de Thoiry qu'à l'échelle de la CCCY, ce constat doit être rapporté à la place importante occupée par les activités de services (services financiers, immobiliers notamment), nombreuses au sein de la commune.

Nombre d'établissements par secteurs d'activités en 2018
*(Source : INSEE, SIRENE 2020)*









*Agences de services situées rue de la Porte Saint-Martin (source : CITY Linked)*



Un seul commerce est vacant à Thoiry, et ce depuis environ cinq ans. Aucun projet de reprise n'a été identifié comme viable depuis sa fermeture. Certaines activités font néanmoins face à des difficultés structurelles, comme l'hôtel, dont les capacités de croissance sont tributaires d'une augmentation de l'offre en stationnement.

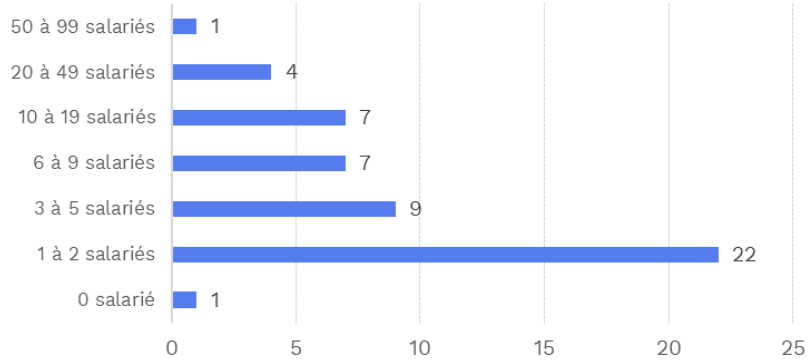
## 3.5. Des établissements de petite taille évoluant à côté d'une locomotive

**ETABLISSEMENTS ECONOMIQUES**

Afin d'analyser les établissements économiques actifs au sein de la commune, la base de données SIRENE a été mobilisée. Seuls ont été analysés les établissements dont le siège social est situé à Thoiry, et dont les établissements présentent une tranche d'effectifs.

Une cinquantaine d'établissements ont pu être recensés au sein de la commune de Thoiry, et parmi eux, un seul regroupe plus de cinquante salariés, à savoir le parc animalier. La majorité des établissements comptant moins de dix salariés, le tissu d'emplois de Thoiry apparaît donc épars et dispersé entre plusieurs donneurs d'ordre.

Répartition du nombre d'établissements actifs par tranches d'effectifs
*(Source : SIRENE 2021)*



# Localisation des activités économiques

PLU de Thoiry



## 3.6. Une agriculture marquant historiquement le territoire

**RECENSEMENT GENERALE AGRICOLE**

Réalisé tous les dix ans, le Recensement Général Agricole (RGA) permet d'obtenir une vision du secteur agricole au sein des territoires, en termes de poids économiques, ainsi qu'à travers la nature de l'activité. La publication du recensement de 2020 n'est prévue que pour la fin de l'année 2021.

### Une agriculture historiquement implantée sur la commune de Thoiry

Historiquement, la commune de Thoiry a été marquée par le vignoble, attesté dès le début du IXème siècle sur des domaines à Villarceaux et à Auteuil-le-Roi, et en particulier sur les flancs de coteaux, peu propices à la culture céréalière. C'est à la période de la Révolution française que cette culture disparaît de Thoiry et de ses environs. Composée de sables et de meulières, peu favorables à la culture, la ride de Thoiry a historiquement été tournée vers des activités de pâturage. Suite à la disparition de cette activité, c'est l'urbanisation qui a été privilégiée sur ces espaces.

L'agriculture thoirysienne se caractérise aujourd'hui, comme pour l'ensemble des communes du plateaux du Mantois et des Alluets, par des fermes d'origine seigneuriale. A noter que sur les cinq exploitations que compte la commune de Thoiry, trois d'entre-elles sont tournées vers la grande culture céréalière. A noter que le RGA ne fait pas état de cheptels sur la commune.

Si la Surface Agricole Utile (SAU) a baissé de 4,9% entre 2000 et 2010 sur la commune, cette évolution demeure moins marquée que pour la CCCY et le Département des Yvelines, ayant respectivement enregistré une baisse de 5,3% et de 5,8% de leur SAU. A noter que durant cette même période, le nombre d'exploitations est resté stable à Thoiry, tandis qu'il a fortement baissé dans les territoires de comparaison.

**TAILLE MOYENNE EXPLOITATIONS EN 2010**

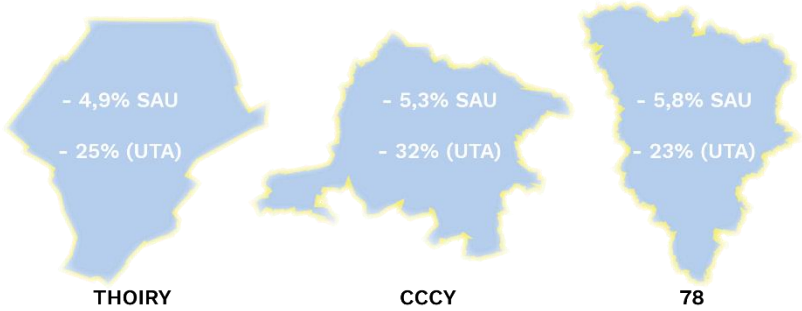


Thoiry : 81m²
CCCY : 94m²
Yvelines : 96m²

(source : RGA 2010)

En effet, la CCCY a connu une baisse de 17% de son nombre d'exploitations entre 2000 et 2010, tandis que ce chiffre s'élève à 30% pour le Département des Yvelines. Dès lors, si Thoiry connaissant historiquement des exploitations de taille globalement supérieure à celle des territoires de comparaison, le phénomène de concentration du secteur agricole autour de grands donneurs d'ordre, à l'œuvre à l'échelle du grand territoire, a inversé ce phénomène.

**Le secteur agricole, entre 2000 et 2010**
(source : RGA 2010)




### Un secteur faiblement pourvoyeur d'emploi, marqué par de grandes exploitations

La commune de Thoiry compte aujourd'hui trois exploitations, employant moins de dix personnes, dont trois agriculteurs exploitants. L'agriculture représente, au sein de la commune moins de dix Unités

de Travail Annuel (UTA). En termes d'emplois, les dernières données du RGA nous indiquent une légère hausse du nombre de chefs exploitants entre 2000 et 2010, passant de six à sept chefs exploitants entre les deux dates, tandis que le nombre d'UTA diminue, passant de quatre à trois sur cette même période. Cette baisse apparaît moins importante que pour les territoires de comparaison, notamment

Parmi les 3 exploitations que compte la commune de Thoiry, trois d'entre-elles relèvent d'une exploitation individuelle.

Dès lors, si elle représente une part conséquente du territoire communal et marque fortement le paysage thoirysien, l'agriculture joue également un rôle dans le marché de l'emploi de Thoiry. A noter que cette situation pourra être amenée à se renforcer dans le cas d'une diversification des grandes unités céréalières vers davantage de proximité.



*Source : CITY Linked, google maps*

### Les grandes cultures céréalières, cœur de l'agriculture de Thoiry

L'agriculture thoirysienne est principalement marquée par deux cultures, à savoir le blé tendre d'hiver, représentant environ 40% de l'ensemble des surfaces cultivées de la commune, ainsi que le colza d'hiver, représentant quant à lui 31%. Cette répartition est emblématique de l'agriculture yvelinoise, marquée par de grandes cultures céréalières. On retrouve à ce titre une répartition sensiblement homogène à l'échelle de la CCCY, au sein de laquelle le blé tendre d'hiver représente 37% des surfaces cultivées, et le colza d'hiver 15%.

Il est également à noter la présence de culture de pommes de terre (11%), de lin (5%), de maïs (4%) ou d'orge (4%). Largement moins importantes en surface, ces cultures sont souvent limitées à une parcelle, et ne se retrouvent pas nécessairement au sein de la CCCY.



*Source : CITY Linked*



*Source : CITY Linked*

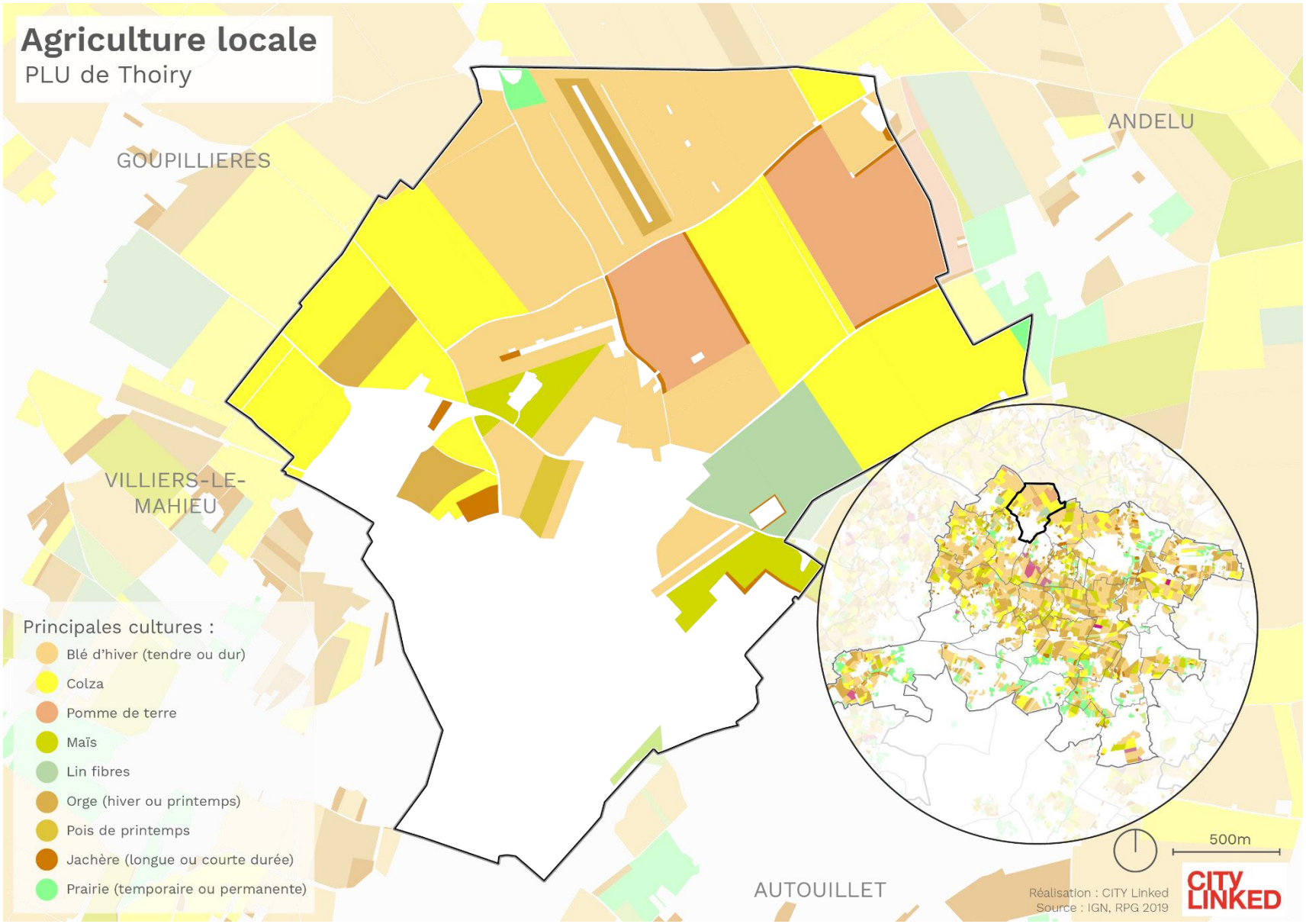


*Ferme route de Maule  (source : CITY Linked)*

### Des niveaux de prix des terres peu élevés ?

Selon les données de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER), la commune de Thoiry a enregistré moins de dix ventes ces dix dernières années, et il n'est donc pas possible de procéder à l'estimation des niveaux de prix des terres agricoles communales. Les données disponibles nous indiquent néanmoins qu'à l'échelle du Département des Yvelines, le prix des terres libres non bâties s'échelonnaient en 2020 à 9 050€/ha (soit en baisse de 9% par rapport à 2019), et à 6 790€/ha pour les terres louées bâties, soit une hausse de 4% par rapport à l'année précédente.

A noter que selon les Données des Valeurs Foncières (DVF), une cession de terrain à bâtir à pris place sur la commune de Thoiry en 2017, avec un prix moyen d'environ 5 650€/ha (parcelle de 26 520m², vente enregistrée à 15 000€).  Dès lors, la commune de Thoiry présente des niveaux de prix bien inférieurs aux prix moyens constatés à l'échelle départementale.


Agriculture locale
PLU de Thoiry
GOUPILLIERES
ANDELU
VILLIERS-LE-MAHIEU
AUTOUILLET
Principales cultures :
Blé d'hiver (tendre ou dur)
Colza
Pomme de terre
Maïs
Lin fibres
Orge (hiver ou printemps)
Pois de printemps
Jachère (longue ou courte durée)
Prairie (temporaire ou permanente)
500m
Réalisation : CITY Linked
Source : IGN, RPG 2019
CITY LINKED

# En synthèse : Thoiry, un village actif

| A RETENIR | ENJEUX |
|---|---|
| • Un tissu économique notable et des échanges importants avec les EPCI voisins en termes de déplacements pendulaires (CAVGP, GPS&O, CASQY).<br><br>• Une économie locale marquée par la prédominance de la sphère présentielle, malgré une diversification récente des emplois présents.<br><br>• Une sphère commerciale particulièrement qualitative, associant services commerciaux et commerces de proximité, gage du dynamisme de la commune et de la qualité de son cadre de vie.<br><br>• Un secteur agricole globalement peu structurant en termes d'emplois, bien qu'impactant fortement le paysage communal. | • Préserver la dimension économique de l'identité thoirysienne, et assurer des conditions de déplacements qualitative pour les actifs locaux.<br><br>• Pérenniser la diversification de l'économie locale, avec la montée en puissance de la sphère productive, notamment avec la construction des derniers lots de la zone artisanale du Clos du Petit-Mont.<br><br>• Veiller à la préservation de la structure commerciale locale, en offrant les conditions nécessaires à sa mise en valeur et à son développement, notamment en termes de places de stationnement.<br><br>• Maintenir l'activité agricole en ce qu'elle représente un marqueur fort de l'identité thoirysienne, tout en permettant l'évolution des activités. |

# CHAPITRE N°3

# MOBILITES, EQUIPEMENTS ET SERVICES : THOIRY, UN VILLAGE AGREABLE



# 4. Mobilités et déplacements

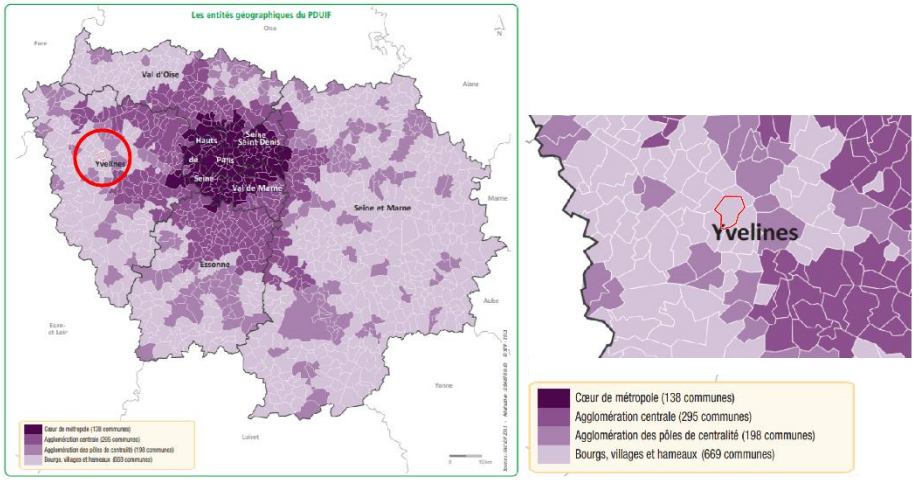
## 4.1. Quels documents cadres en matière de mobilités

### Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Approuvé le dix-neuf juin 2014 par le Conseil Régional, le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF) prône un meilleur équilibre entre les besoins de mobilités des franciliens, très divers selon les territoires, et la protection de l'environnement, notamment via la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Des objectifs variés sont ainsi mis en avant dans le cadre du Plan, tels que l'accessibilité aux transports en commun, la promotion de l'intermodalité, le recours aux modes actifs, la rationalisation du transport de marchandises, etc.

Au sein du document, la commune de Thoiry figure dans la catégorie « bourgs, villages et hameaux », pour laquelle l'objectif est de « conforter les bassins de vie et développer des solutions nouvelles (covoiturage, transports à la demande) pour compléter l'offre de transports collectifs ». A travers ces nouvelles solutions, l'objectif est bien de réduire la dépendance des populations à la voiture individuelle.




Les neuf défis qui s'imposent aux documents d'urbanismes locaux sont de :

1. Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs.
2. Rendre les transports collectifs plus attractifs.
3. 3-4. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et redonner un nouveau souffle à la pratique du vélo.
4. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
5. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.
6. Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train.
7. Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en oeuvre du PDUIF
8. Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

De plus, le PDUIF contient quatre prescriptions directement adressées aux communes :

1. Priorité aux transports collectifs. Les communes sont invitées à prendre des arrêtés municipaux nécessaires pour réglementer le stationnement le long des axes des transports collectifs.
2. Réserver l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public. Prévoir des places de vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échange multimodaux.
3. Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles. Les communes devront intégrer dans les PLU, les normes et recommandations pour garantir un stationnement des vélos dans les nouvelles constructions.
4. Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux et de commerces. Les communes fixeront dans les PLU, le nombre maximal de places à construire, afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

**<u>Des objectifs concrets à traduire dans les PLU en termes de stationnement :</u>**

- <u>Pour le logement :</u>

Le PDUIF recommande que les PLU ne puissent pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Pour approcher les taux de motorisation sur la commune de Thoiry, il est possible d'utiliser les données INSEE relatives à l'équipement automobile des ménages en 2021. En 2021, sur la commune 40,1% des ménages ont une voiture et 54,2% des ménages ont deux voitures ou plus.

**Le taux de motorisation en 2020 à Thoiry peut être estimé à 1,485 voiture par ménages** ((40,1/100) + (54,2/100)*2).

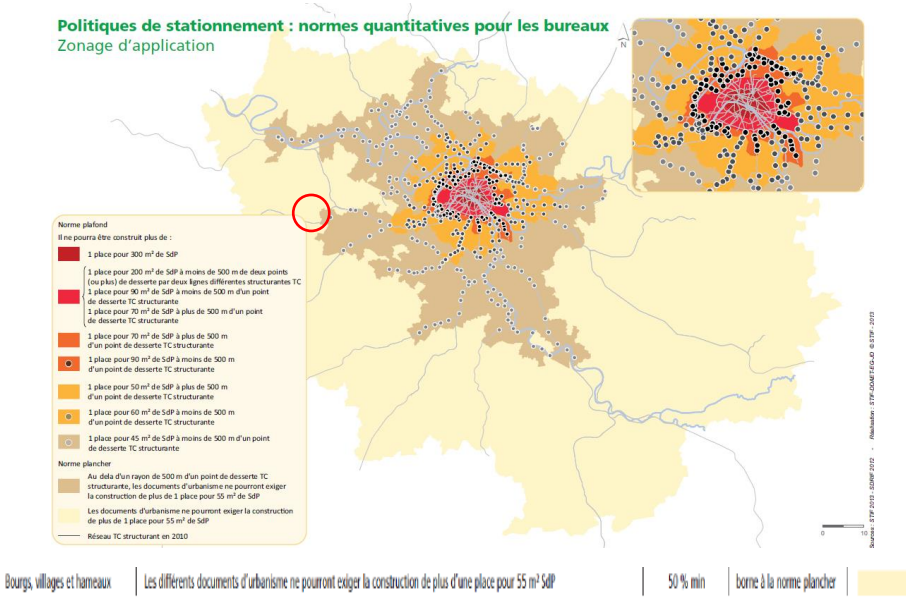
**A Thoiry, il ne pourra pas être exigé plus de 2,23 places de stationnement par logement, (1,485*1.5).**

**Pour le Logement Locatif Social (LLS), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.**

- <u>Pour les bureaux :</u>

Le PDUIF impose aux PLU de fixer un nombre maximum de places de stationnement à réaliser lors de la construction d'opérations de bureaux. Il s'agit ainsi de limiter le nombre de places de stationnement à disposition, afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

**Aucune gare n'est présente à Thoiry. Aussi, la norme plancher ne peut excéder plus de 1 place pour 55 m² de surface de plancher (SDP).**




*Source : PDUIF*

- Pour le stationnement vélo privé :

Les normes proposées sont minimales, il appartiendra aux collectivités de s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant des normes plus contraignantes, qui exigent la réalisation de davantage de places.

- Habitat collectif* : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux* : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné :

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves,
- Université et autres : une place pour 3 à 5 étudiants.

**Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, pris pour application du décret du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.*

- Pour le stationnement vélo sur l'espace public :

Selon les caractéristiques locales.

### Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)

Approuvé le vingt-trois novembre 2012 par le Conseil Régional, le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) définit notamment trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

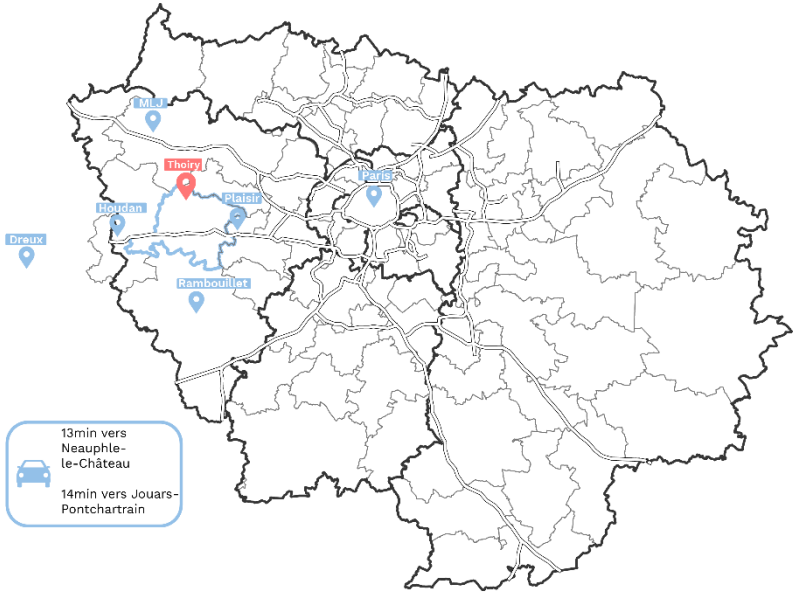
- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupérations ;
- La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier.

Ainsi, le domaine des déplacements joue un rôle certain dans la stratégie régionale en matière de climat et d'énergie. Les objectifs formulés dans le cadre du document devront ainsi être pris en compte dans le cadre de la révision du PLU de Thoiry.

## 4.2. Une accessibilité routière globalement satisfaisante

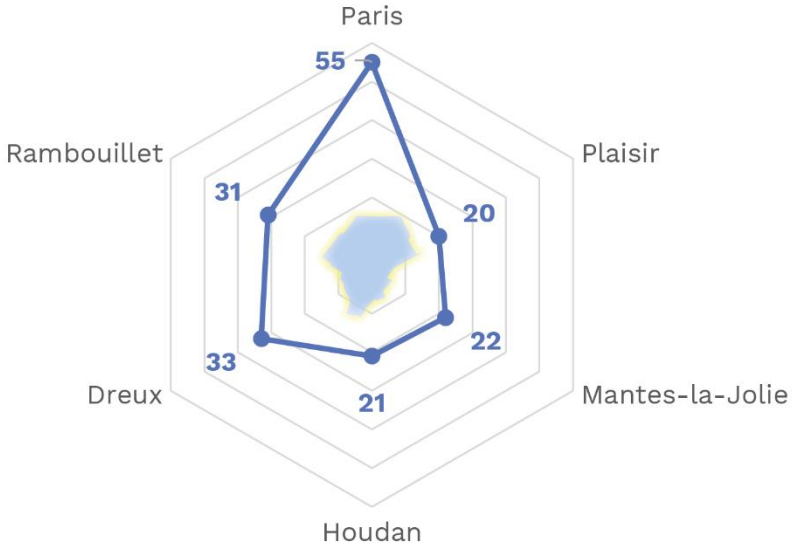
Fort de sa situation centrale dans le Département des Yvelines, Thoiry bénéficie d'une accessibilité satisfaisante vers les principaux pôles urbains yvelinois. La proximité de la commune avec le Département de l'Eure-et-Loir se lit dans une distance-temps limitée vers la commune de Dreux.

Thoiry au sein de l'Île-de-France :




Temps de parcours depuis Thoiry vers les principaux pôles urbains (min)

*Source : Viamichelin*




Bien qu'elle soit de profil rural et située dans un territoire globalement peu urbanisé, la commune de Thoiry est bien reliée aux principales centralités urbaines voisines, ce qui permet aux populations d'effectuer rapidement leurs principaux déplacements et de répondre avec facilité à leurs besoins non quotidiens.

## 4.3. Un réseau viaire hiérarchisé

La commune de Thoiry est desservie par un axe majeur, celui de la RD11, permettant de rejoindre Septeuil et Neauphle-le-Château, ainsi que l'axe de la RN12, véritable épine dorsale est-ouest pour le département des Yvelines. Sur la commune, la RD11 présente un profil de 2x1 voie, et connaît un important trafic. A proximité de la mairie et de la centralité commerciale, une forte circulation peut être enregistrée, notamment pour des véhicules de poids important.

Fonctionnant comme la rue principale du cœur de village, la RD11, ou rue de la Porte Saint-Martin, est également un axe de transit à plus grande échelle pour les communes voisines, posant ainsi question en termes de cohabitation d'usages. La voie figure comme route à forte circulation au sein du décret n°2009-615 du 3 juin 2009 relatif à la loi Barnier, sur le tronçon allait de Septeuil à Auteuil-le-Roi, et de ce fait, sur la portion traversant le cœur de Thoiry.



*Véhicule de poids important circulant au cœur de la rue principale (source : Google Maps)*



*Entrée de village depuis la RD11 – vue depuis l'Est (source : CITY Linked)*



*Entrée de village depuis la RD11 – vue depuis l'Ouest (source : CITY Linked)*

Au-delà de la RD11, la commune de Thoiry s'appuie sur plusieurs axes importants, tels que la RD45 (route de Maule) permettant de rejoindre le secteur des Vignettes, ou encore la RD119 (route des Vignettes). Ces voies assurent les liaisons internes à la commune et les déplacements inter quartiers. Enfin, à une échelle plus locale encore, des voies de gabarit plus réduit, souvent complétées par des chemins agricoles, telles que la rue de la Mare Agrad, le chemin de Monfort, ou encore la

rue du Pavillon de Montreuil, ont une fonction davantage résidentielle ou liée à un équipement particulier, comme la mairie ou le château.

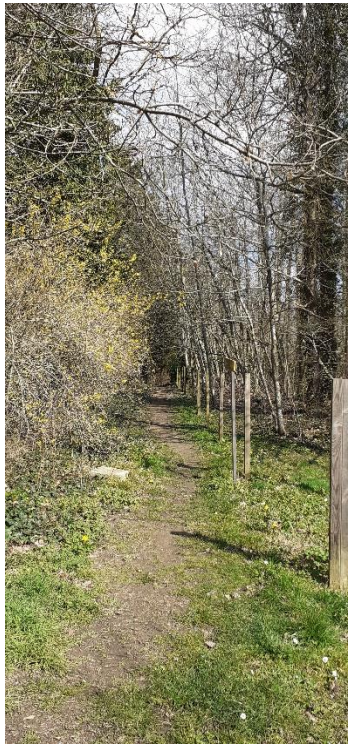


*Rue de la Mare Agrad depuis le Nord (source : Google Maps)*



*Chemin de Montfort depuis le Nord (source : Google Maps)*

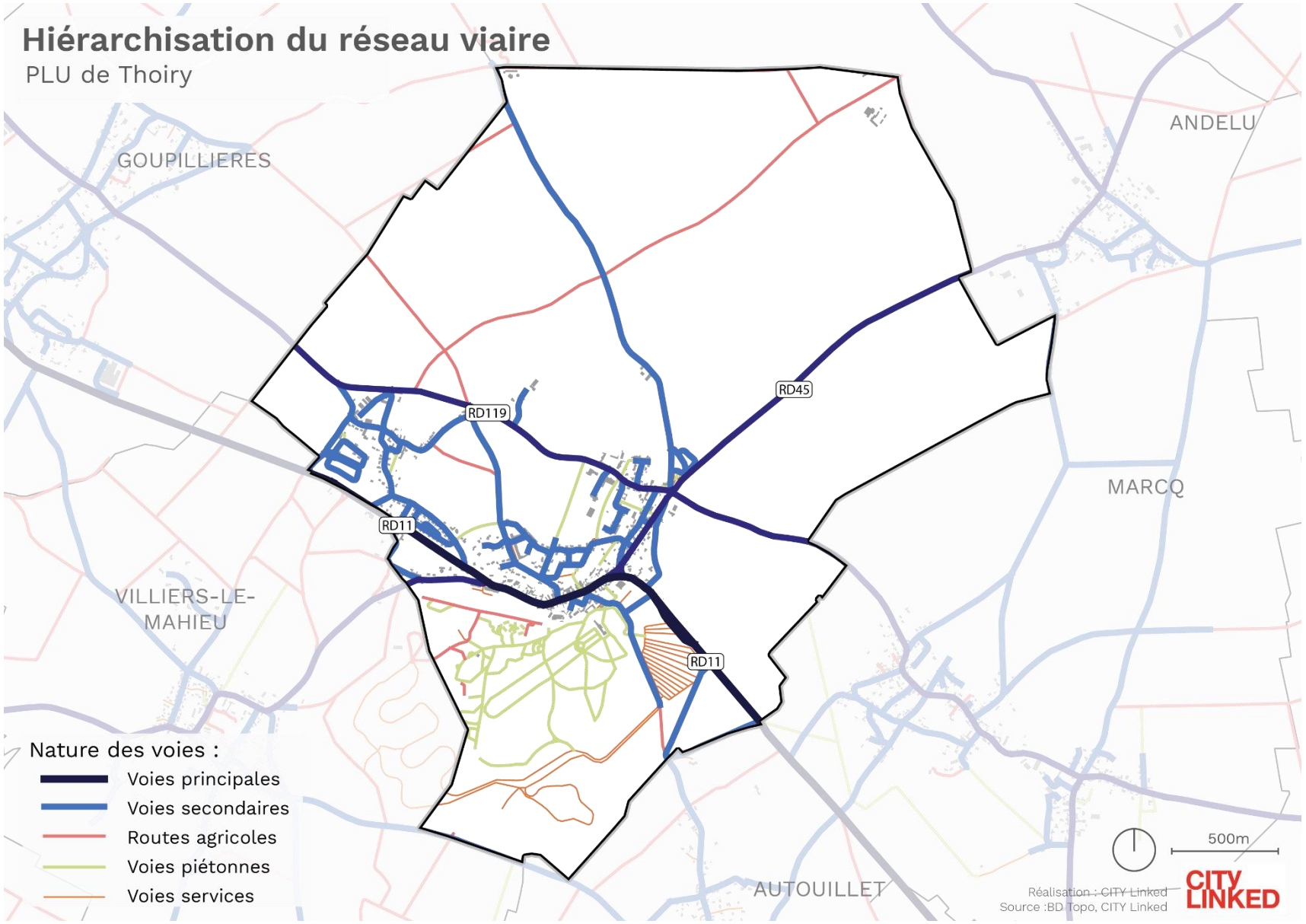
Enfin, Thoiry bénéficie de plusieurs voies piétonnes, sentes ou venelles, assurant des liaisons entre quartiers ou entre équipements et services, et offrant des espaces de promenade qualitatifs, parfois marqués par la présence de la nature.







*Chemins et sentes (source : CITY Linked)*


Hiérarchisation du réseau viaire
PLU de Thoiry
GOUPILLIERES
ANDELU
MARCQ
VILLIERS-LE-MAHIEU
AUTOUILLET
RD119
RD45
RD11
RD11
Nature des voies :
Voies principales
Voies secondaires
Routes agricoles
Voies piétonnes
Voies services
500m
Réalisation : CITY Linked
Source :BD Topo, CITY Linked
CITY LINKED

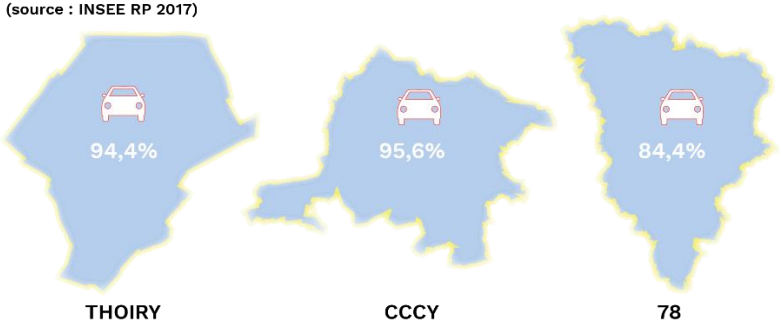
## 4.4. Une offre de stationnement très insuffisante

Plusieurs espaces de stationnement marquent la commune de Thoiry, notamment au sein du cœur de village, pour un total d'environ quatre-cents places. Néanmoins, ces dernières font face à des taux d'occupation importants et la commune pâtit d'une offre sous-dimensionnée par rapport aux besoins.



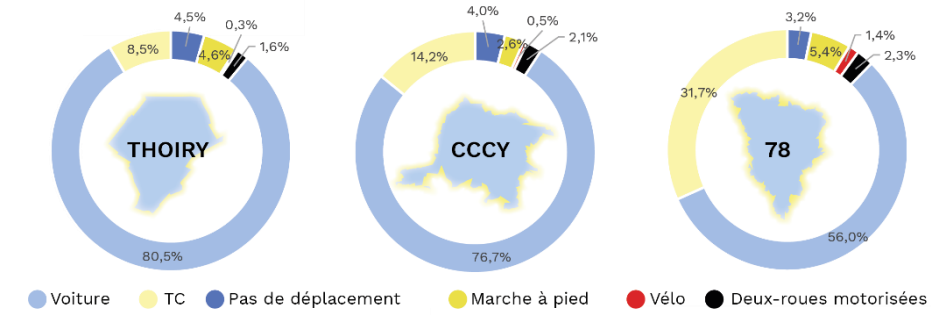
*Parking de la Mairie (source : CITY Linked)*

**Part des ménages possédant au moins une voiture**
**(source : INSEE RP 2017)**




Compte-tenu du taux de motorisation de la population (94%), il est clair que les déplacements quotidiens sont régis par la voiture individuelle. Dès lors, la qualité de l'offre de stationnement apparaît cruciale pour les populations, qui plus est, face à la dynamique de vieillissement que connaît Thoiry. Enfin, la vitalité du centre commerçant dépend également du dimensionnement de l'offre de stationnement.

**Parts modales des actifs pour les déplacements pendulaires**
**(source : INSEE RP 2017)**






*Parking rue de la Mare Agrad (source : CITY Linked)*

A proximité des équipements publics, notamment scolaires dans le secteur des Vignettes, une offre de stationnement supplémentaire existe, laquelle pourrait faire l'objet d'une optimisation. Or celle-ci demeure éloignée du cœur de village, et ne permet donc pas de répondre aux besoins d'accès aux commerces de proximité.



*Parking de l'école élémentaire (source : CITY Linked)*

Plusieurs espaces de stationnement privés, tels que le parking du G20 ou du parc animalier sont situés à proximité de la commune. Si le premier est fermé et très utilisé, limitant les potentiels de mutualisation, le second est entièrement ouvert. Les pistes de mutualisation demeurent pourtant limitées, compte-tenu de la très forte utilisation de ce parc de stationnement.




*Parking du parc animalier (source : CITY Linked)*




*Entrée du parking du supermarché G20 (source : CITY Linked)*






*Stationnement vélo rue du des Vignettes (source : CITY Linked)*



*Bornes de recharges éléctriques (source : CITY Linked)*

## 4.5. Absence de desserte ferroviaire, mais une offre de bus qualitative

L'offre de transports en commun à Thoiry est limitée au réseau de bus, essentiellement assuré par l'opérateur Transdev. Celui-ci assure la gestion de six lignes de bus sur la commune, à savoir les lignes n°31, 35, 40, 41, 45 et 55, présentant une régularité et des fréquences variables. Les lignes 35 et 45 sont les lignes fortes de la commune, avec plus de dix passages quotidiens et une fréquence qualitative lors des heures de pointe, notamment du soir. La ligne principale de la commune est la ligne Express n°78, reliant Mantes-la-Ville à Montigny-le-Bretonneux, avec seize passages quotidiens et une fréquence d'une heure environ.

**Offre de bus à Thoiry**
(source : Transdev, Hourtoule)

LIGNES FORTES

**31**
5 passages quotidiens
1 passage par heures entre 7h et 9h, 1 passage par heurs entre 16h et 17h et un passage le midi

**35**
14 passages quotidiens
Fréquence de 20min en heure de pointe et de 30min en heure creuse

**40**
2 passages quotidiens
1 passage le matin (7h environ) et 1 passage le soir (18h30 environ)

**41**
5 passages quotidiens
1 passage par heures entre 7h et 9h, 1 passage par heurs entre 16h et 17h et un passage le midi

**45**
11 passages quotidiens
Fréquence de 20min en heure de pointe et d'1h en heure creuse

**55**
4 passages quotidiens
1 passage le matin (6h30 environ), 1 passage par heure en heure de pointe, 1 passage le soir (19h30 environ)

+

**78**
Gestion assurée par Transdev et Hourtoule
16 passage quotidiens, Fréquence d'1h environ

transdev
the mobility company

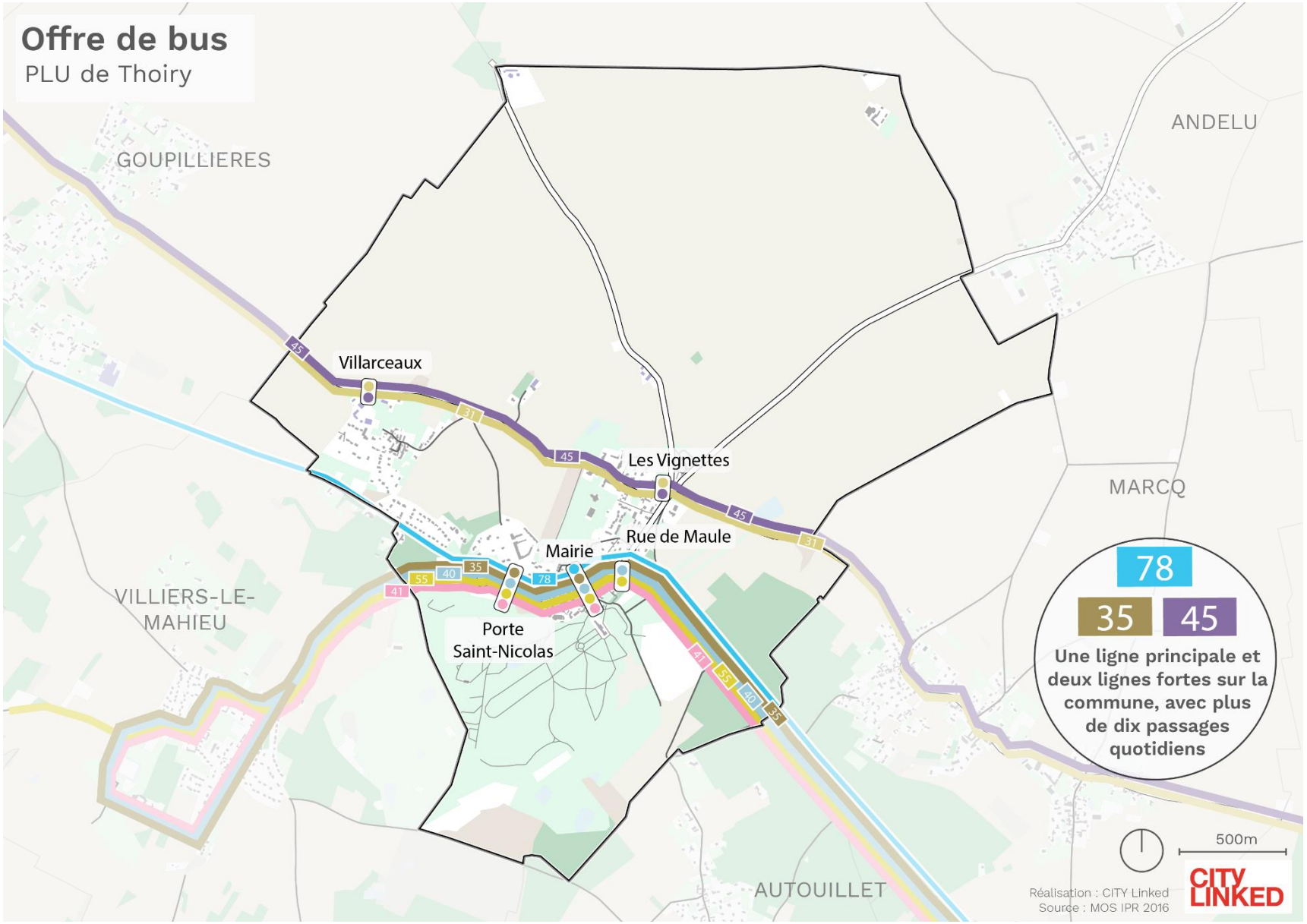
Si l'offre de transports en commun est limitée au réseau de bus, celui-ci dessert l'ensemble du territoire communal et avec une fréquence non négligeable.







*Arrêts de bus rue de Maule et Porte Saint-Nicolas (source : CITY Linked)*


Offre de bus
PLU de Thoiry
GOUPILLIERES
ANDELU
MARCQ
VILLIERS-LE-MAHIEU
AUTOUILLET
Villarceaux
Les Vignettes
Rue de Maule
Mairie
Porte Saint-Nicolas
78
35
45
Une ligne principale et deux lignes fortes sur la commune, avec plus de dix passages quotidiens
500m
Réalisation : CITY Linked
Source : MOS IPR 2016
CITY LINKED

## 4.6. Des modes alternatifs à la voiture individuelle limités

Bien que le vélo occupe une place très secondaire dans le bouquet des déplacements à Thoiry, et que la topographie importante de la commune contraigne ce mode de déplacement, les nombreuses voies piétonnes se prêtent largement à la pratique cyclable. Si les aménagements dédiés restent peu nombreux, peut notamment être citée la piste cyclable en site propre le long de la route des Vignettes, permettant notamment de rejoindre les équipements scolaires et sportifs, et représentant donc un gain de sécurité pour les jeunes publics.

Afin de stimuler la pratique cyclable chez ces derniers, l'offre de stationnement doit être étudiée avec attention. Si des arceaux existent à proximité de l'école élémentaire (environ quarante places), ceux-ci sont globalement absents du cœur de village.



*Piste cyclable le long de la rue des Vignettes (source : CITY Linked)*

Depuis 2016, la commune de Thoiry a adhéré au réseau d'auto-stop organisé « Rézo Pouce », fonctionnant comme une application visant à fédérer conducteurs et auto-stoppeurs potentiels. Deux arrêts peuvent être comptabilisés sur la commune, à la mairie et à la porte Saint-Nicolas.

La commune de Thoiry est également couverte par le réseau de Transport A la Demande (TAD) des Yvelines, offrant un mode de déplacements aux moins mobiles, notamment les seniors.






*Arrêt Rézo Pouce porte Saint-Nicolas (source : CITY Linked), bus à la demande des Yvelines (source : 78 Actu)*

# 5. Equipements et services

## 5.1. Une offre d'équipements et services particulièrement qualitative

Thoiry bénéficie d'une offre de services et d'équipements particulièrement qualitative. Avec une densité globale de quarante-quatre équipements et services pour mille habitants, la commune se situe au-delà de la moyenne constatée à l'échelle de la CCCY (environ trente-et-un) et du Département des Yvelines (environ trente), traduisant une réelle qualité de vie.

Concentrée dans le cœur de village autour des rues de la Porte Saint-Martin et de la Mare Agrad, l'offre d'équipements et de services associe des services à la personne (agences, salons de coiffure, de beauté etc.), des commerces (restaurant, boulangerie, supermarché, etc.), ainsi que des services publics, avec le bureau de poste notamment, situé au cœur de la centralité commerçante de la commune, place de l'Ecu.



*Bureau de poste place de l'Ecu (source : CITY Linked)*

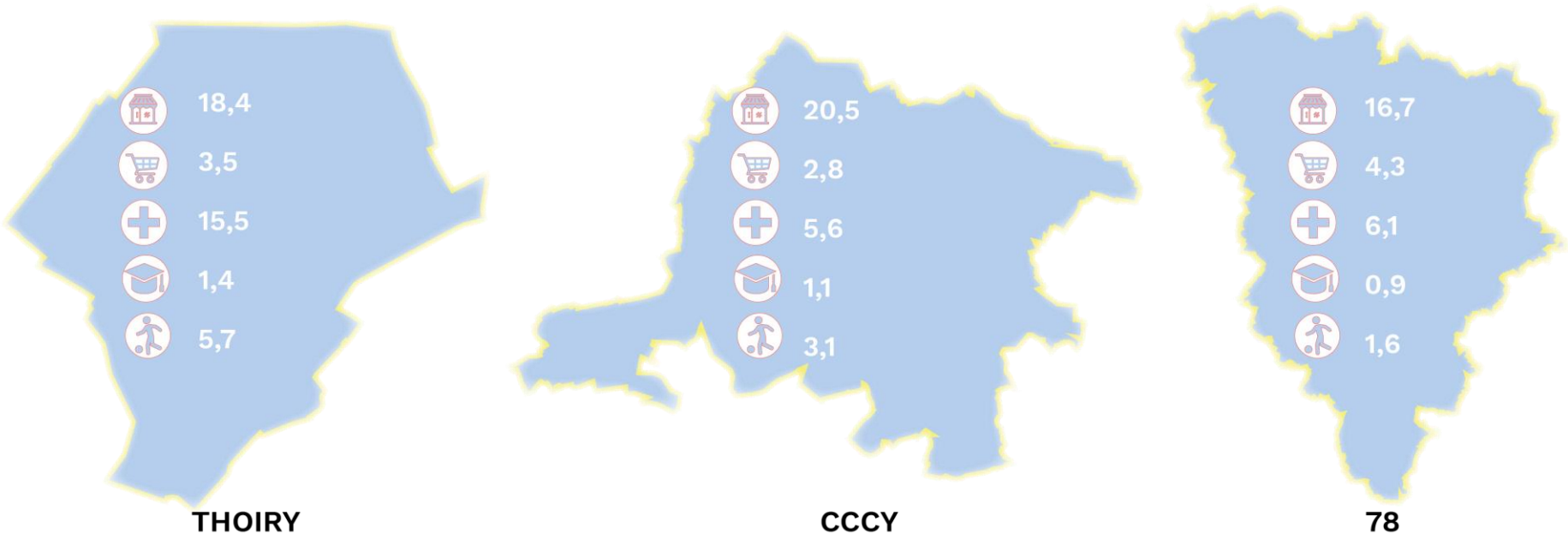



*Agence immobilière rue de la Poste Saint-Martin (source : CITY Linked)*




*Auto-école rue de la Poste Saint-Martin (source : CITY Linked)*

**Densité d'équipements et de services pour mille habitants** (source : INSEE BPE 2019)




On constate que l'offre d'équipements et de services de Thoiry est particulièrement importante dans les secteurs de la santé, de l'enseignement et du sport, comparativement à la CCCY et au département des Yvelines. Ce constat s'explique notamment par la création du centre de santé et de la pharmacie, ainsi que par la présence des écoles rue des Vignettes. Les densités de services et de commerces sont quant à elles satisfaisantes, bien que légèrement inférieures à celle de la CCCY pour les services à la personne, et à celle du département des Yvelines pour les commerces. Enfin, l'offre de services administratifs est également importante à Thoiry, avec la présence d'un bureau de poste, ainsi que d'une maison France Services dans les locaux de la mairie.

Traduisant une réelle qualité de vie et un certain rôle de centralité, l'offre d'équipements et de services thoirysienne devra être maintenue dans les années à venir, notamment dans le cadre des futurs projets.

## 5.2. Les équipements scolaires

Très satisfaisante, l'offre d'équipements scolaires de Thoiry est constituée d'une école maternelle intercommunale (environ cent-soixante-dix-neuf enfants) et d'une école élémentaire (environ quatre-vingt-quinze enfants), situées rue des Vignettes. D'échelle intercommunale, l'école maternelle attire des publics de plusieurs communes de la CCCY et joue donc un rôle de centralité.

La commune bénéficie également d'une crèche de trente-huit berceaux, laquelle apparaît cependant sous-dimensionnée, justifiant le projet de nouvelle crèche dans le cadre de l'opération route de la Porte Saint-Martin, portant à soixante l'offre d'accueil de la petite enfance sur la commune.



*Ecole élémentaire rue des Vignettes (source : CITY Linked)*



*Ecole maternelle rue des Vignettes (source : CITY Linked)*

## 5.3. Les équipements sportifs

Avec une densité moyenne de 5,7 équipements sportifs pour mille habitants (1,6 pour les Yvelines), la commune de Thoiry jouit d'une offre sportive particulièrement qualitative. Un gymnase multisports, un terrain de basket et de football, un boulodrome, une salle polyvalente accueillant des activités diverses, trois courts de tennis dont un couvert et un skate-park constituent le cœur de l'offre en équipements sportifs, unique pour un village de type rural.



*Court de tennis rue du Bout du Manoir (source : CITY Linked)*



*Salle polyvalente (source : CITY Linked)*





*Skate park et terrain de football rue du Bout du Manoir (source : CITY Linked)*



*City-stade (source : commune de Thoiry)*

## 5.4. L’offre de soins et de santé

Avec environ quinze équipements et services de santé pour mille habitants, l’offre en services de santé à Thoiry est largement supérieure aux territoires de comparaison. Au-delà de la pharmacie et de la maison médicale rue de la Mare Agrad, la commune bénéficie d’une offre médicale et paramédicale particulièrement importante, avec un médecin, deux kinésithérapeutes, un ostéopathe et un dentiste. Ces différents services offrent une réponse adaptée aux besoins locaux.




*Services de santé rue de la Mare Agrad (source : CITY Linked)*

## 5.5. L’offre culturelle et récréative

La commune de Thoiry bénéficie d’une offre en équipements culturels particulièrement conséquente, avec notamment la présence du Château de Thoiry, de son parc et de son Orangerie, véritable point structurant pour la commune, et générant une réelle attractivité touristique. A une moindre échelle, l’église Saint-Martin rue des Vignettes, ainsi que le lavoir restauré chemin de la Fontaine, jouent également un rôle en termes de rayonnement touristique, cette fois à une échelle plus locale.

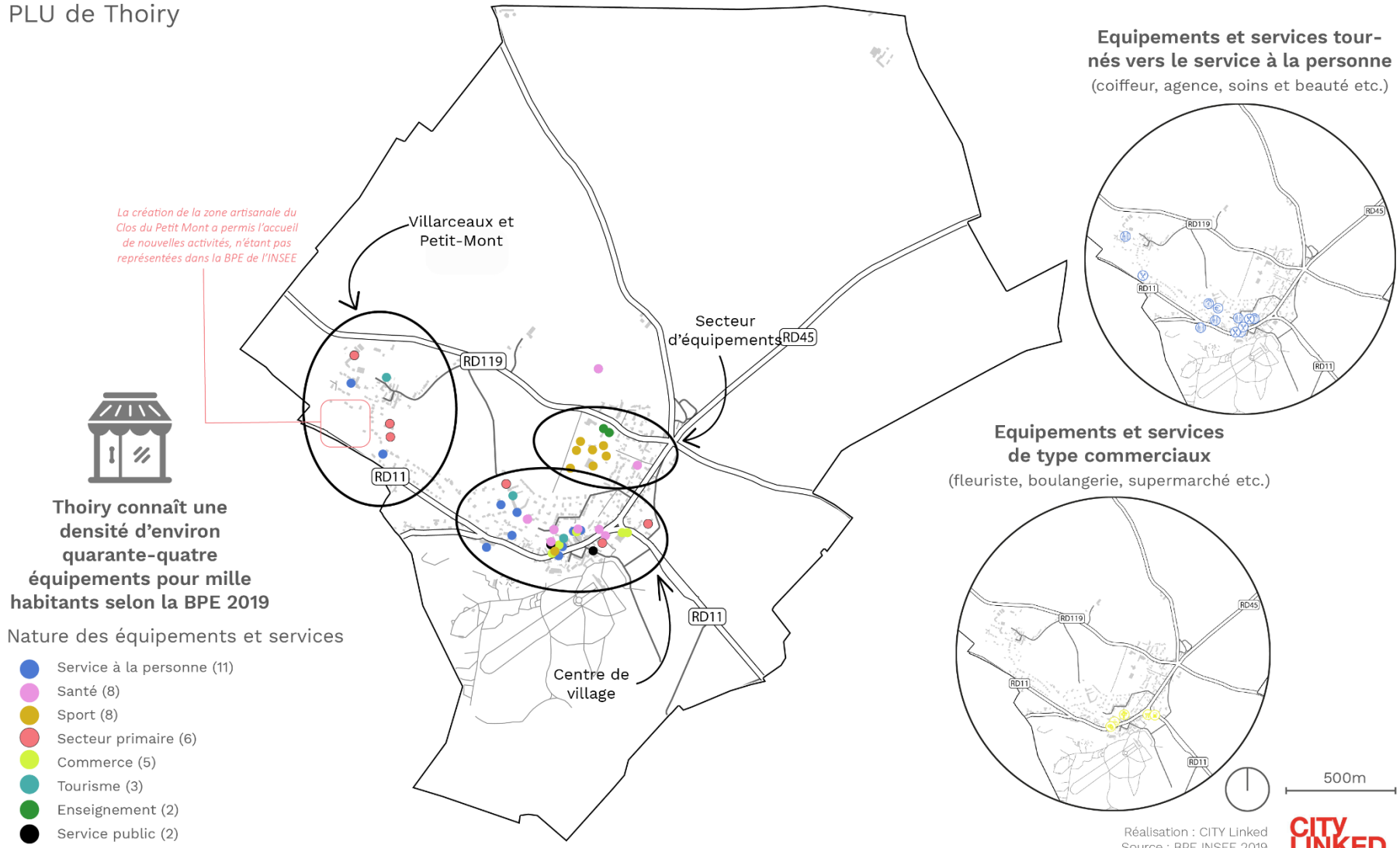


*Château de Thoiry (source : CITY Linked)*

Cependant, c’est à travers la présence du parc animalier, étendu sur près de quatre-cent hectares, que la commune de Thoiry assure son rayonnement, avec près d’un demi-million de visiteurs par an. A noter une certaine diversification des activités au sein du parc animalier, avec une salle de réception, ainsi que des hébergements de type cabanes ouverts à la location. En ce sens, le parc animalier apparaît relativement déconnecté du reste de l’activité économique de la commune.

# Localisation des équipements et services

PLU de Thoiry



# En synthèse : Thoiry, un village agréable

| A RETENIR | ENJEUX |
|---|---|
| • Une desserte routière assurant les liaisons avec les territoires voisins, avec un trafic important en cœur de village au sein de la RD11.<br><br>• Une offre de bus qualitative et plusieurs modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, malgré un potentiel inexploité de déplacements pour les modes actifs.<br><br>• Une offre de stationnement largement insuffisante, offrant peu de place à la mutualisation et contraignant le développement de l'activité commerciale du cœur de village.<br><br>• Une offre d'équipements et de services particulièrement satisfaisante, notamment dans le domaine du sport et de la santé, permettant de répondre aux besoins des populations, et représentant un réel gain de qualité de vie.<br><br>• Un manque d'interaction entre le parc animalier et le reste du territoire communal, ne permettant pas aux entreprises locales de bénéficier de retombées économiques. | • Veiller au maintien de l'accessibilité à grande échelle de la commune, tout en assurant des conditions de déplacement qualitatives au sein du cœur de village, en limitant les nuisances liées au trafic routier de transit.<br><br>• Préserver la qualité de l'offre en transports en commun, tout en promouvant les modes actifs à travers une offre de stationnement vélo ainsi que des cheminements piétons qualitatifs.<br><br>• Augmenter l'offre de stationnement dans les différentes portions de la commune, afin de permettre le développement des activités commerciales.<br><br>• Veiller au maintien de l'offre d'équipements et de services sur la commune, notamment au regard des projets futurs.<br><br>• Encourager la coopération entre le parc animalier et les entreprises de la commune, notamment en matière d'activités commerciales et de services. |

# CHAPITRE N°4

# DEVELOPPEMENT URBAIN : THOIRY, UN VILLAGE AUX FORMES DIVERSIFIEES



# 6. L’urbanisation de Thoiry

## 6.1. Grandes étapes du développement urbain

Les premières traces d’urbanisation à Thoiry remontent à la préhistoire, avec des ateliers de fabrication découverts dans le hameau de la Motte et dans le Pavillon du Tronchay. La seigneurerie marque l’histoire de la commune depuis le Moyen âge, encore sensible aujourd’hui, notamment à travers la façade nord du Château actuel, construite aux environs de 1558. L’église Saint-Martin date quant à elle du XII$^{ème}$ siècle.

Le développement de l’urbanisation commence réellement à la fin du XIXème siècle avec l’ouverture de plusieurs voies de circulations (route de Maule, RD11), puis dans la seconde moitié du XXème siècle. Cette dynamique va s’intensifier à partir de 1968, lorsque le Château est ouvert au public et que Paul de la Panouse, directeur de parcs zoologiques, lance l’idée d’aménager un parc animalier et une réserve d’animaux d’Afrique en liberté.

**Croissance de l’enveloppe urbaine depuis le XIXème siècle**
**(source : Géoportail)**




**1820-1866** **1950-1965** **2020**

## 6.2. Une diversité de formes urbaines

Si Thoiry présente un profil de village rural peu dense, marqué par l'habitat individuel et de vastes parcelles agricoles, il n'en demeure pas moins une certaine diversité dans son profil morphologique.

A titre d'exemple, le cœur historique du village, à proximité du Château, présente des parcelles globalement réduites et constituées en lanières, le long de la rue de la Porte Saint-Martin, tandis que les pavillons construits dans la seconde moitié du XX$^{ème}$ siècle par lotissement, chemin de la Haie Baldee ou rue du Bout du Manoir par exemple, prennent place sur des parcelles de taille plus importante, et globalement homogènes.

Au sein du secteur Villarceaux et des Vignettes, les grandes parcelles de villas rappellent les hameaux historiques, tandis que les nouveaux programmes immobiliers collectifs s'appuient sur de grandes parcelles et présentent des formes urbaines compactes.

Au-delà de ces grandes différences, des dissimilarités existent au sein même de ces différents tissus urbains, avec des formes pavillonnaires plus ou moins compactes et des styles d'architectures variés. C'est sur la base de cette diversité morphologique que s'est notamment construit la diversité des populations de la commune.

La commune de Thoiry connaît donc des formes urbaines diversifiées, gage d'une richesse architecturale devant être préservée.

**Thoiry, une densité moyenne de 199,6 hab/km²**



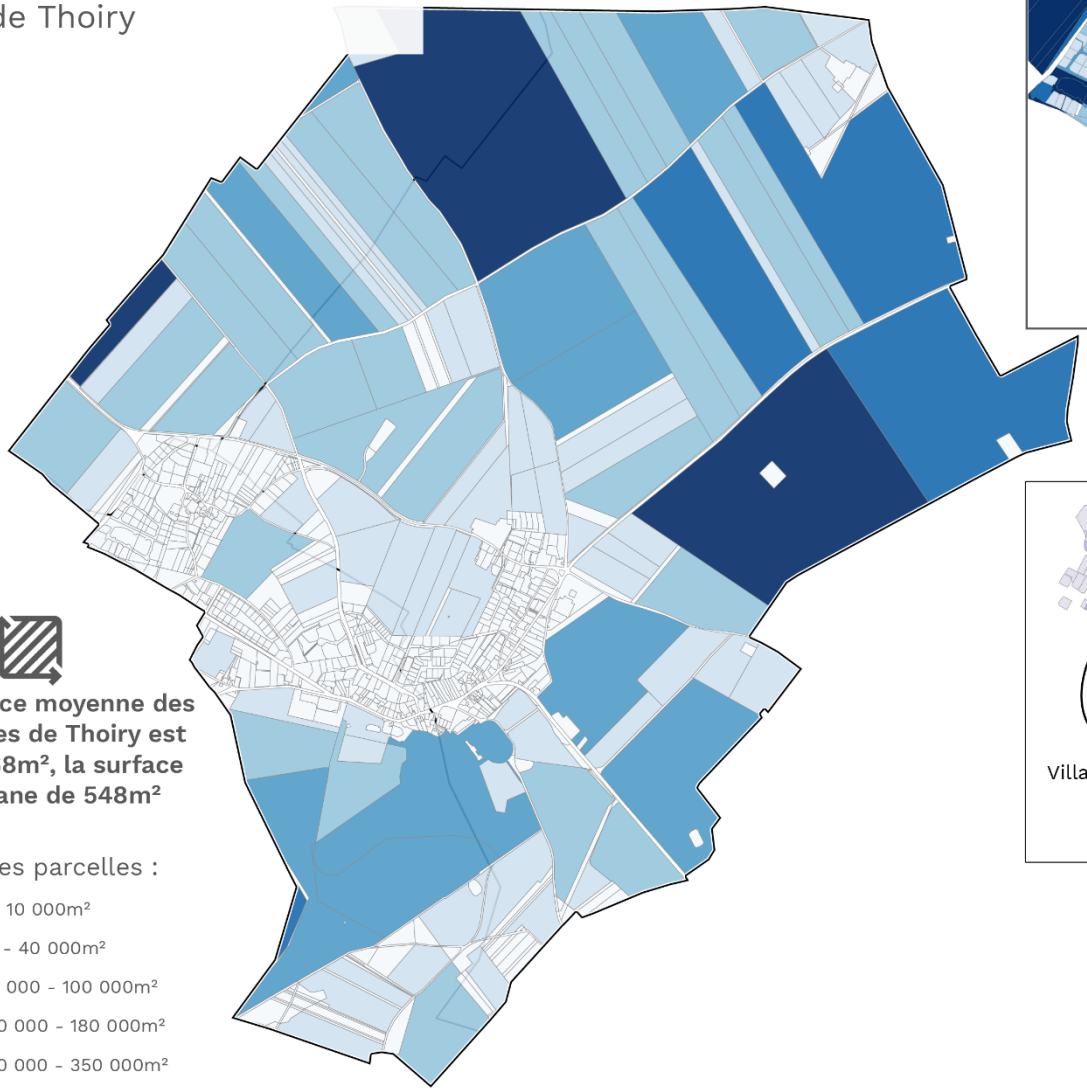

*Constructions en front de rue sur des parcelles étroites le long de la rue de la Porte Saint-Martin (source : CITY Linked)*



*Habitat pavillonnaire peu dense sous format de lotissement chemin de la Haie Baldee (source : CITY Linked)*

# Profil des parcelles et morphologie urbaine

PLU de Thoiry

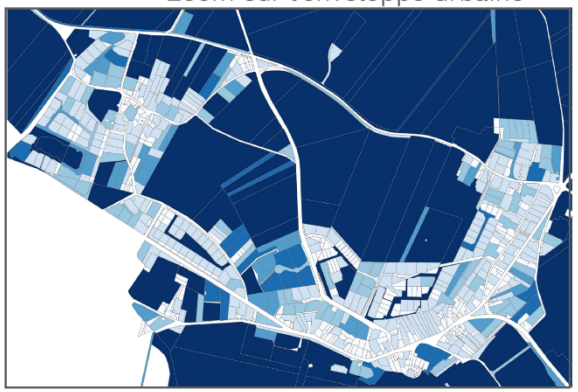


**La surface moyenne des parcelles de Thoiry est de 6 568m², la surface médiane de 548m²**

Taille des parcelles :

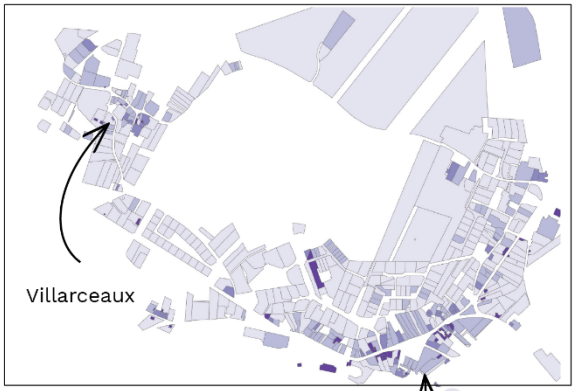
- 1 - 10 000m²
- 10 - 40 000m²
- 40 000 - 100 000m²
- 100 000 - 180 000m²
- 180 000 - 350 000m²
- > 350 000m²

Zoom sur l'enveloppe urbaine



- 0 - 500m²
- 500 - 1000m²
- 1000 - 1500m²
- 1500 - 2000m²
- 2000 - 2500m²
- > 2500m²

Emprise au sol des constructions




- 0 - 25%
- 25 - 50%
- 50 - 75%
- > 75%

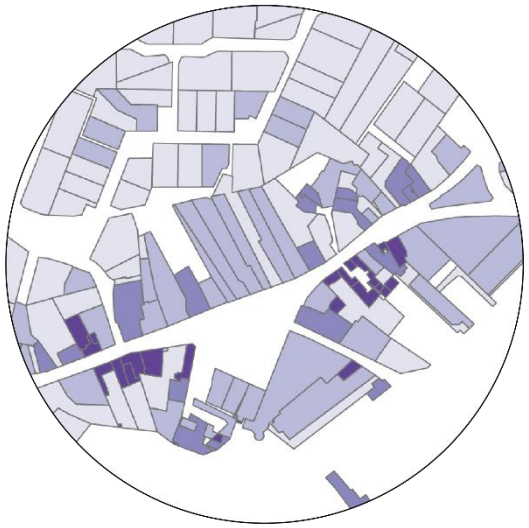
500m

Réalisation : CITY Linked
Source : Cadastre, BDP Topo

CITY LINKED

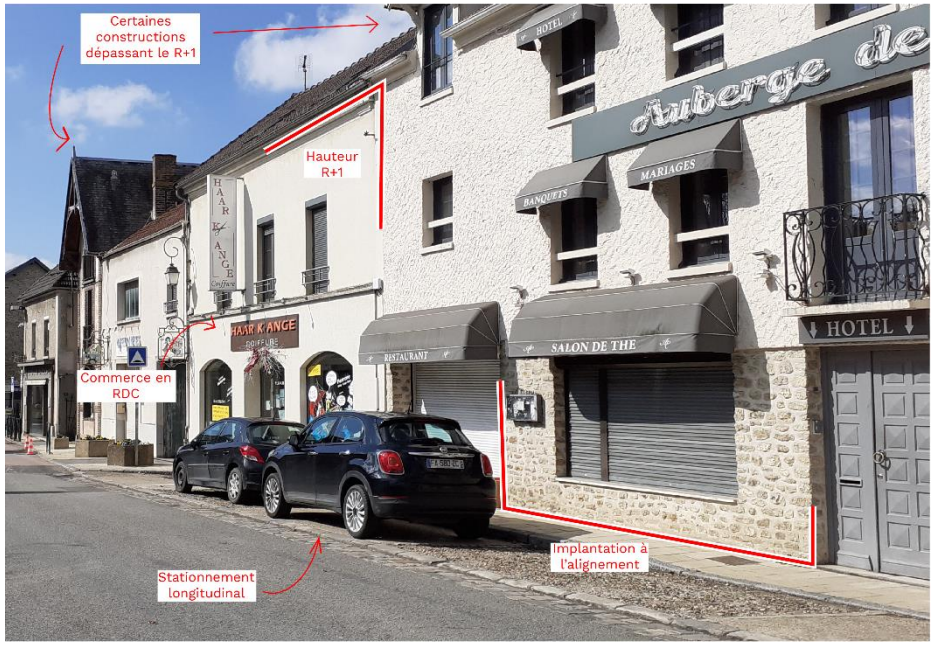
## Centre de village

Le cœur de Thoiry est constitué de parcelles de petite taille (0 à 500m², jusqu'à 1000m² pour les parcelles en lanière), connaissant une emprise au sol importante (50 à 75%). Les constructions sont essentiellement implantées à l'alignement, d'une hauteur de R+1 et R+2 pour certaines d'entre-elles, et connaissent des commerces en rez-de-chaussée. Globalement, le tissu urbain est compact et emblématique des cœurs de village ruraux.



Les matériaux sont divers, même si la pierre occupe une place centrale dans l'architecture de ce secteur. Plusieurs portions de la rue de la Porte Saint-Martin connaissent un traitement au sol qualitatif. Avec le stationnement longitudinal sur voirie, la voiture occupe une place importante, amenant à réduire l'espace dédié à la circulation des piétons.

A noter qu'au-delà de la rue de la Porte Saint-Martin, certaines autres constructions présentent un profil similaire à proximité, rue de Maule ou au niveau de l'arrêt de bus Porte Saint-Nicolas. Le caractère compact et continu des constructions atteste alors de la proximité du cœur de village.




*Constructions en front de rue sur des parcelles étroites le long de la rue de la Porte Saint-Martin (source : CITY Linked)*

## Cœurs de hameaux

Au-delà du cœur de village, l'urbanisation ancienne de Thoiry se lit dans le profil morphologique des secteurs de Villarceaux et des Vignettes. Tout particulièrement pour le secteur de Villarceaux, les parcelles sont de petite taille (0 à 500m²) et l'emprise au sol importante (50 à 75%), typique d'une hameau agricole ancien.

Souvent implantées à l'alignement et sans recul par rapport aux limites séparatives, les constructions sont presque exclusivement marquées par l'usage de la pierre, leur conférant un cachet architectural certain. De profil très résidentiel, et souvent limités à une poignée de rues, ces tissus urbains sont révélateurs de l'histoire ancienne de la commune de Thoiry.



La présence de végétation est généralement très limitée. Hormis pour certains pavillons, faute d'espace privé dédié, le stationnement longitudinal sur voirie est de mise.




*Cœur de hameau rue des Vignettes (source : CITY Linked)*

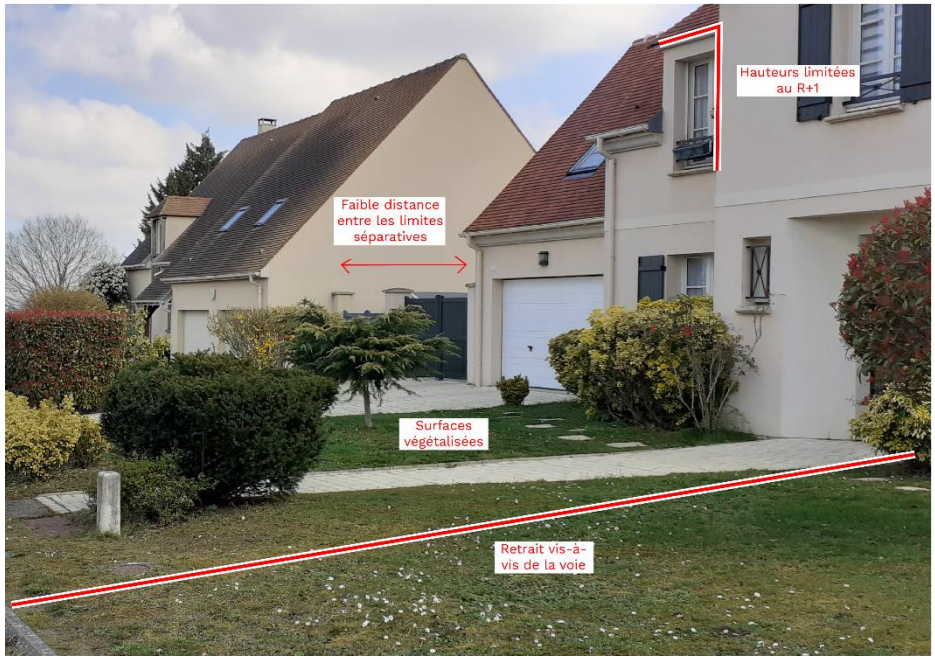
### Tissus pavillonnaires compacts

Thoiry est également marquée par des tissus pavillonnaires compacts. Avec des parcelles de taille limitée (0 à 1000m²), les constructions présentent une emprise au sol peu importante, globalement entre 25% et 50%, mais plusieurs d'entre-elles s'échelonnent entre 50 et 75%.

Hormis pour certains pavillons de la rue Benoiste implantés à l'alignement, les constructions connaissent souvent un retrait vis-à-vis de la voie et les hauteurs sont limitées à deux niveaux et aux combles.



Ce tissu pavillonnaire se distingue par la distance peu importante des constructions vis-à-vis des limites séparatives. Le plus souvent, les parcelles connaissent une part de végétation, bien que celle-ci soit moins conséquente que pour les autres tissus pavillonnaires, souvent plus anciens.




*Tissu pavillonnaire compact rue Benoiste (source : CITY Linked)*

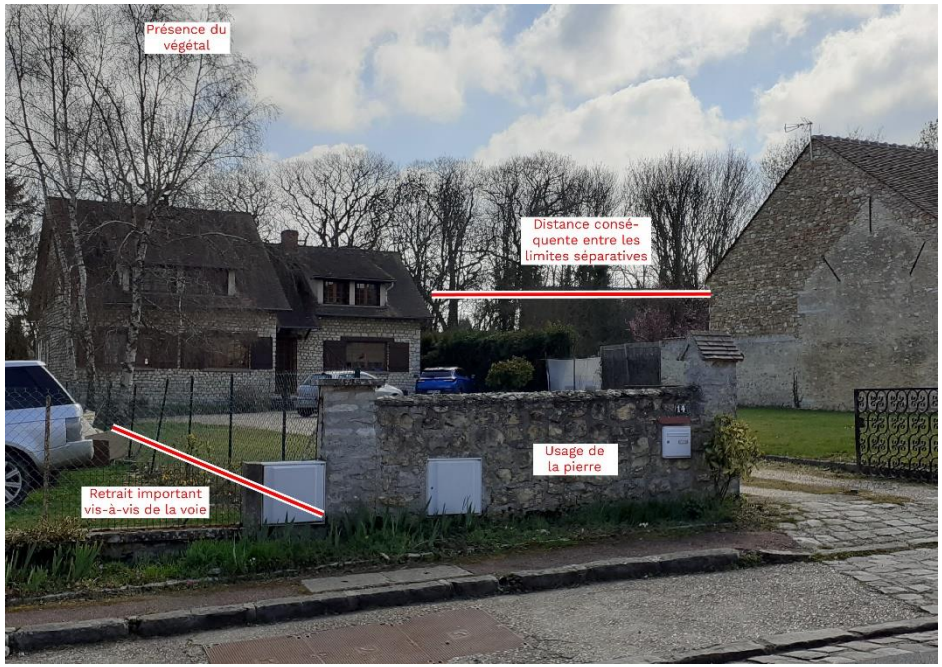
### Tissus pavillonnaires lâches

Au-delà des opérations de lotissement, la commune de Thoiry compte de nombreux tissus pavillonnaires plus lâches, et souvent plus anciens. Prenant place sur des parcelles de taille conséquente (1000 à 2000m²), ces tissus pavillonnaires connaissent une emprise au sol inférieure à 25%. Avec un retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives souvent important, les constructions sont plus imposantes que le reste des tissus pavillonnaires de la commune.



Les matériaux utilisés sont qualitatifs, et la présence de la végétation est conséquente, à travers des haies arborées, des arbres de grande hauteur, ou encore de vastes surfaces enherbées.

Souvent situés en périphérie du cœur de village et du centre historique des hameaux, ces tissus pavillonnaires constituent le cœur de l'urbanisation de Thoiry, souvent antérieurs au parc animalier.




*Tissu pavillonnaire lâche route de Maule (source : CITY Linked)*

## Vers des formes urbaines plus compactes ?

S'ils ne constituent pas un secteur morphologique particulier, les projets récents présentent néanmoins des formes urbaines spécifiques.

Ces constructions nouvelles ont été réalisées sous un format d'habitat groupé en petit collectif, avec un alignement à la voirie et des constructions contiguës. De hauteur limitée (deux niveaux et combles), l'emprise au sol sur ces parcelles est néanmoins importante (75% ou plus), traduisant une recherche de compacité.

L'opération du Domaine de la Vallée Beauchamps rue de la Mare Agrad offre une place conséquente à la voiture individuelle avec un stationnement extérieur et en sous-sol. De plus, les habitations sont situées à proximité des transports en commun. L'opération porte Saint-Nicolas et le projet de la route des Bruyères sont quant à elles localisées au pied de l'arrêt de bus de la Porte Saint-Nicolas.




*Opération de la porte Saint-Nicolas route des Bruyères (source : CITY Linked)*





*Opération du Domaine de la Vallée de Beauchamp rue de la Mare Agrad (source : CITY Linked)*

## 6.3. Une consommation d'espaces naturels et agricoles non négligeable

Depuis 2008, la commune de Thoiry a connu une consommation d'espaces naturels et agricoles relativement importante. Au sein du PLU en vigueur, les zones à urbaniser représentaient huit hectares, avec une répartition de six hectares pour le logement, et deux hectares pour l'activité.

A ce jour, hormis pour la zone AU-UB du secteur de Villarceaux, celles-ci ont entièrement été urbanisées, pour une surface totale de sept hectares, en comptant l'opération de la Porte Saint-Nicolas, inscrite en zone N au sein du PLU en vigueur (0,43ha). On constate une plus grande compacité dans les opérations récentes de la rue de Mare Agrad et de la place Saint-Nicolas, traduisant un effort en termes de formes urbaines. Le lotissement du Clos du Petit Mont présente quant à lui un tissu pavillonnaire plus lâche que pour les deux autres opérations récentes, mais davantage en accord avec le tissu morphologique alentour.



*Opération de la place Saint-Nicolas (source : CITY Linked)*



*Lotissement du Clos du Petit-Mont (source : CITY Linked)*



*Zone artisanale du Clos du Petit-Mont (source : CITY Linked)*

## Consommation d'espaces depuis 2008

PLU de Thoiry



Depuis 2008, environ 7,2ha ont été urbanisés à Thoiry

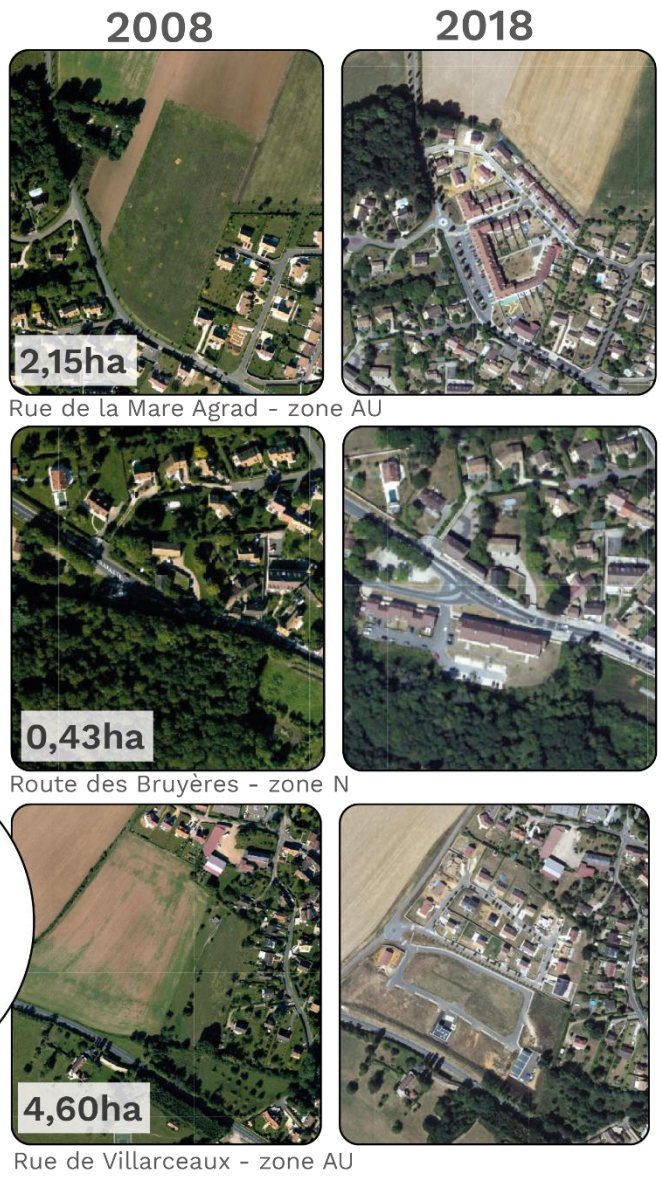
Enveloppe urbaine 2008

Espace consommé depuis 2008

500m

Réalisation : CITY Linked
Source : BD TOPO, IGN

CITY LINKED



## 6.4. Un potentiel foncier limité

L'analyse du potentiel foncier pouvant être mobilisé au sein de l'enveloppe urbaine a révélé des surfaces limitées à environ 14 600 m², répartis sur six sites.

C'est d'abord le faible nombre d'espaces vacants qui explique ce constat, seule la ferme de Villarceaux, friche agricole à l'activité quasiment nulle s'étendant sur plus de 5 800m² pouvant être mobilisée par voie de renouvellement.



*Ferme des Vignettes, seul espace vacant de la commune pouvant être mobilisé (source : CITY Linked)*

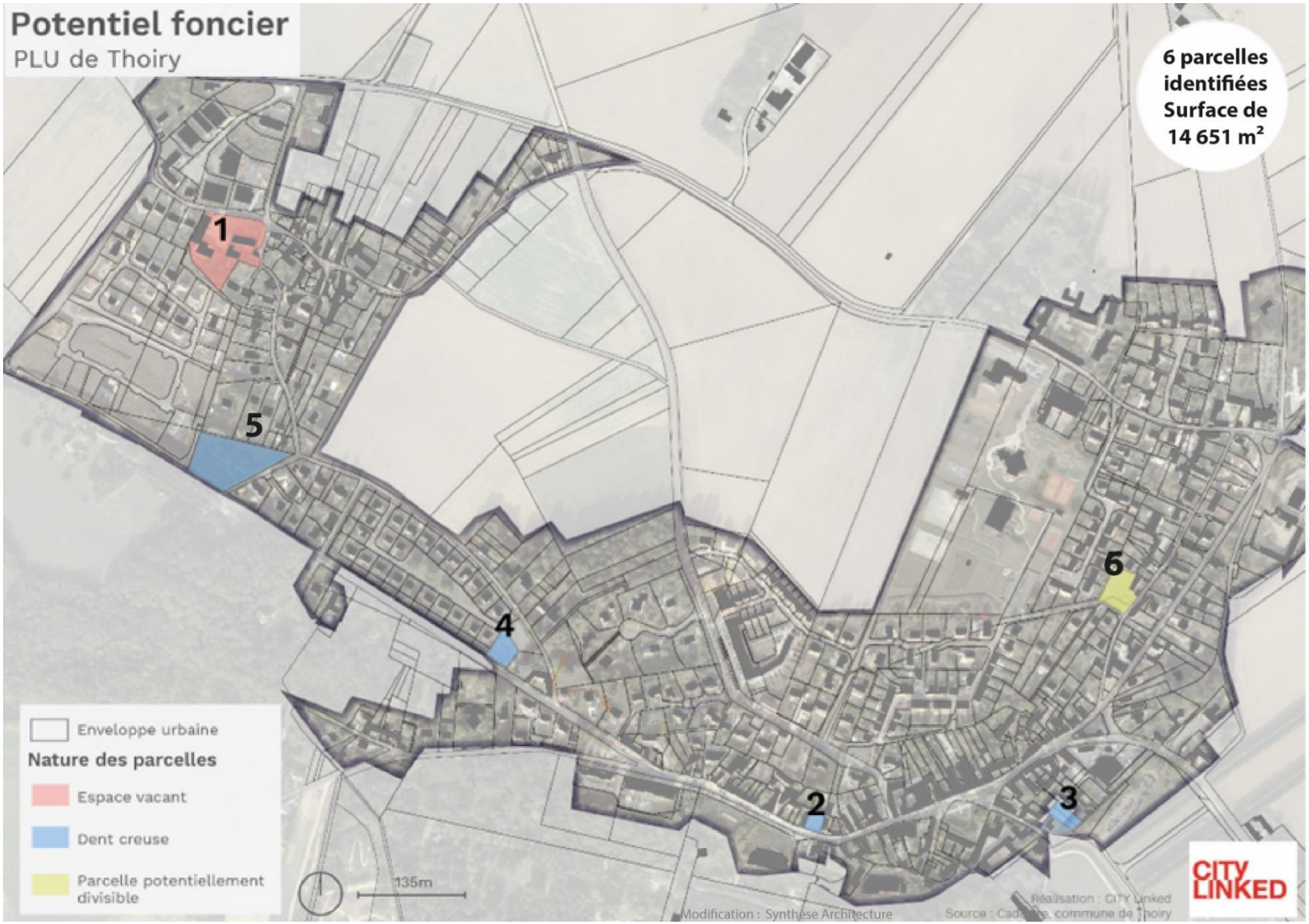
Le potentiel foncier limité s'explique également par le faible nombre de dents creuses au sein de la commune. Ces dents creuses sont de taille limitée, et ne permettent pas d'accueillir un grand nombre de logements. Certaines autres dents creuses existent sur la commune, mais pour des contraintes environnementales, ainsi qu'une mobilisation future à très court-terme, il n'a pas été choisi de les incorporer au sein du potentiel foncier.



*Dent creuse mobilisable, située à proximité directe du Château de Thoiry (source : CITY Linked)*

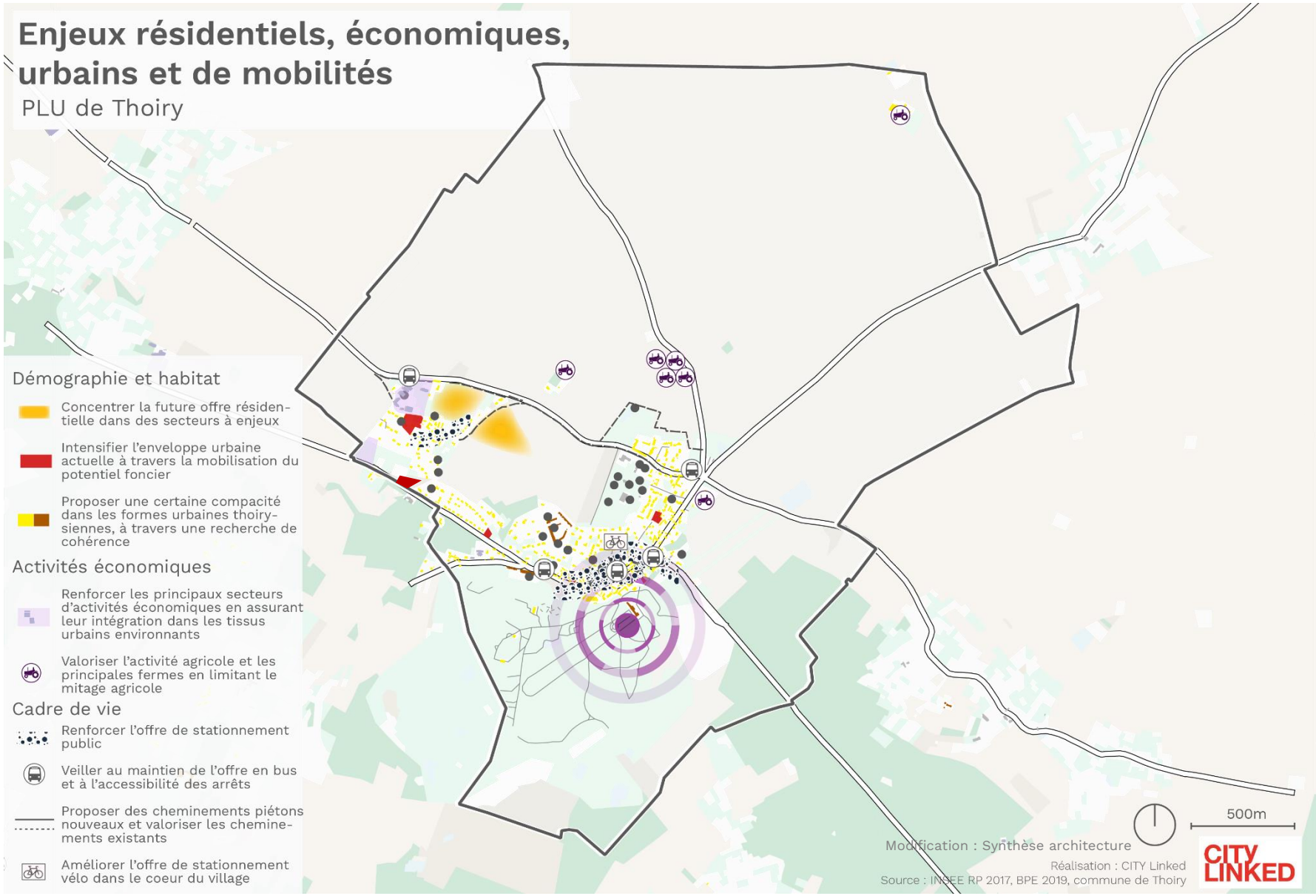
Enfin, seule une parcelle potentiellement divisible a été identifiée au sein du potentiel foncier, les autres ayant initialement été repérées présentant de trop fortes contraintes de mobilisation, ou leur division future étant destinée à une autre fonction que résidentielle.

Avec une surface totale potentiellement mobilisable en renouvellement de 14 651 m², la commune de Thoiry présente donc un potentiel foncier limité ne permettant pas de répondre aux besoins en logements constatés, indispensables pour répondre aux dynamiques démographiques actuelles et futures.


Potentiel foncier
PLU de Thoiry
6 parcelles identifiées
Surface de 14 651 m²
1
2
3
4
5
6
Enveloppe urbaine
Nature des parcelles
Espace vacant
Dent creuse
Parcelle potentiellement divisible
135m
Modification : Synthèse Architecture
CITY LINKED

# En synthèse : Thoiry, un village aux formes diversifiées

| A RETENIR | ENJEUX |
|---|---|
| • Une urbanisation ancienne, gage d'une qualité architecturale certaine.<br><br>• Des profils morphologiques et architecturaux très variés, gages d'une richesse paysagère, mais également cruciaux pour le maintien d'une diversité de population sur la commune.<br><br>• Une urbanisation d'espaces naturels et agricoles durant les années récentes, majoritairement destinée à des opérations d'habitat.<br><br>• Un potentiel foncier limité, constitué par de sites peu nombreux et de surface limitée, ne permettant pas de répondre aux besoins en logements sur la commune. | • Veiller à la préservation des richesses architecturales et patrimoniales de la commune, issues de l'urbanisation ancienne.<br><br>• Porter une attention au maintien des spécificités de chaque tissu urbain, dans une logique de continuité visuelle et d'harmonie paysagère.<br><br>• Poursuivre les efforts effectués en matière de compacité des tissus résidentiels.<br><br>• Réduire et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, sans pour autant compromettre la réponse aux besoins résidentiels des populations.<br><br>• Tendre vers des formes urbaines plus compactes pour les opérations à venir.<br><br>• Mobiliser les espaces disponibles en renouvellement dans une logique d'intensification, permettant de limiter au maximum le recours à l'extension urbaine. |


Enjeux résidentiels, économiques, urbains et de mobilités
PLU de Thoiry
Démographie et habitat
Concentrer la future offre résidentielle dans des secteurs à enjeux
Intensifier l'enveloppe urbaine actuelle à travers la mobilisation du potentiel foncier
Proposer une certaine compacité dans les formes urbaines thoiry-siennes, à travers une recherche de cohérence
Activités économiques
Renforcer les principaux secteurs d'activités économiques en assurant leur intégration dans les tissus urbains environnants
Valoriser l'activité agricole et les principales fermes en limitant le mitage agricole
Cadre de vie
Renforcer l'offre de stationnement public
Veiller au maintien de l'offre en bus et à l'accessibilité des arrêts
Proposer des cheminements piétons nouveaux et valoriser les cheminements existants
Améliorer l'offre de stationnement vélo dans le coeur du village
500m
Modification : Synthèse architecture
Réalisation : CITY Linked
Source : INSEE RP 2017, BPE 2019, commune de Thoiry
CITY LINKED

# CHAPITRE N°5

# NATURE, PAYSAGES, ENERGIES ET RISQUES : THOIRY, UN VILLAGE DURABLE



# 7. Milieux physiques

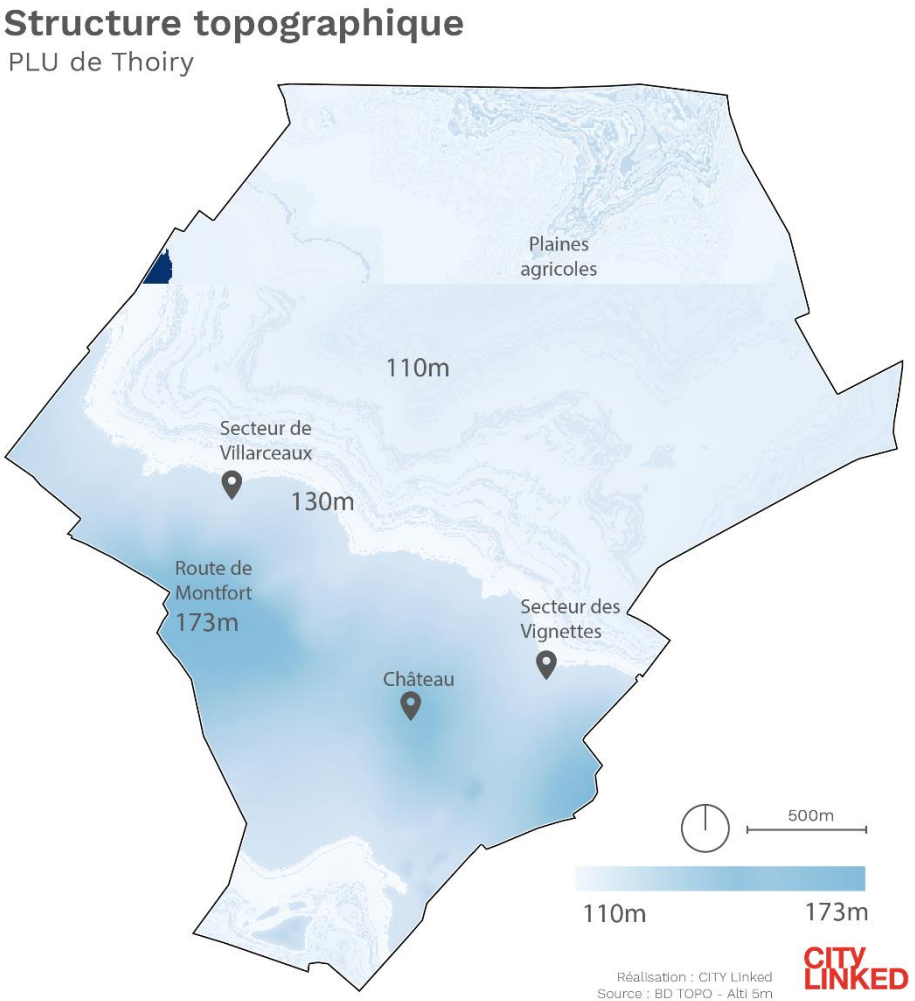
## 7.1. La topographie

La commune de Thoiry est située en rebord du plateau du Mantois, constitué de vastes plaines ainsi que de vallées encaissées. Le territoire est façonné par une ligne de crête Est-Ouest sur laquelle prend place l'enveloppe urbaine de Thoiry, à savoir « la ride de Thoiry », dont les parties déclives aboutissent rapidement aux plaines agricoles de la vallée de la Vaucouleurs à l'Ouest et de la vallée de la Mauldre à l'Est. Celle-ci sépare le plateau de Boinville-en-Mantois de la plaine de Neauphle.

Plusieurs entités topographiques peuvent être observées au sein de la commune :

- Des « points hauts », dont celui du Château et du chemin de Monfort, au sein desquels les principaux points de vue peuvent être observés ;
- Des pentes sur lesquelles a pris place l'urbanisation plus récente de la commune ;
- Des secteurs d'altitude intermédiaire au sein desquels se sont développés les plus anciens secteurs d'urbanisation (hameaux de Villarceaux et des Vignettes) ;
- Les espaces de plaine agricole dans le Nord de la commune, marqués par de faibles pentes et un paysage homogène.

La topographie accidentée de l'enveloppe urbaine thoirysienne amène à ce que de nombreux points de vue intéressants marquent le paysage local.







*Point de vue depuis le Château et le chemin de Montfort (source : CITY Linked)*

## 7.2. La géologie

L'analyse des structures géologiques de Thoiry révèle une présence particulièrement forte de limons de plateaux, représentatifs de la couverture limoneuse pléistocène francilienne. Parfois très épais (trois à quatre mètres), ce limon occupe la majorité du territoire communal, et notamment sur les pentes exposées au Nord et à l'Est. Il est constitué de matériaux fins, de couleur brun clair, parfois jaunâtres ou rougeâtres.

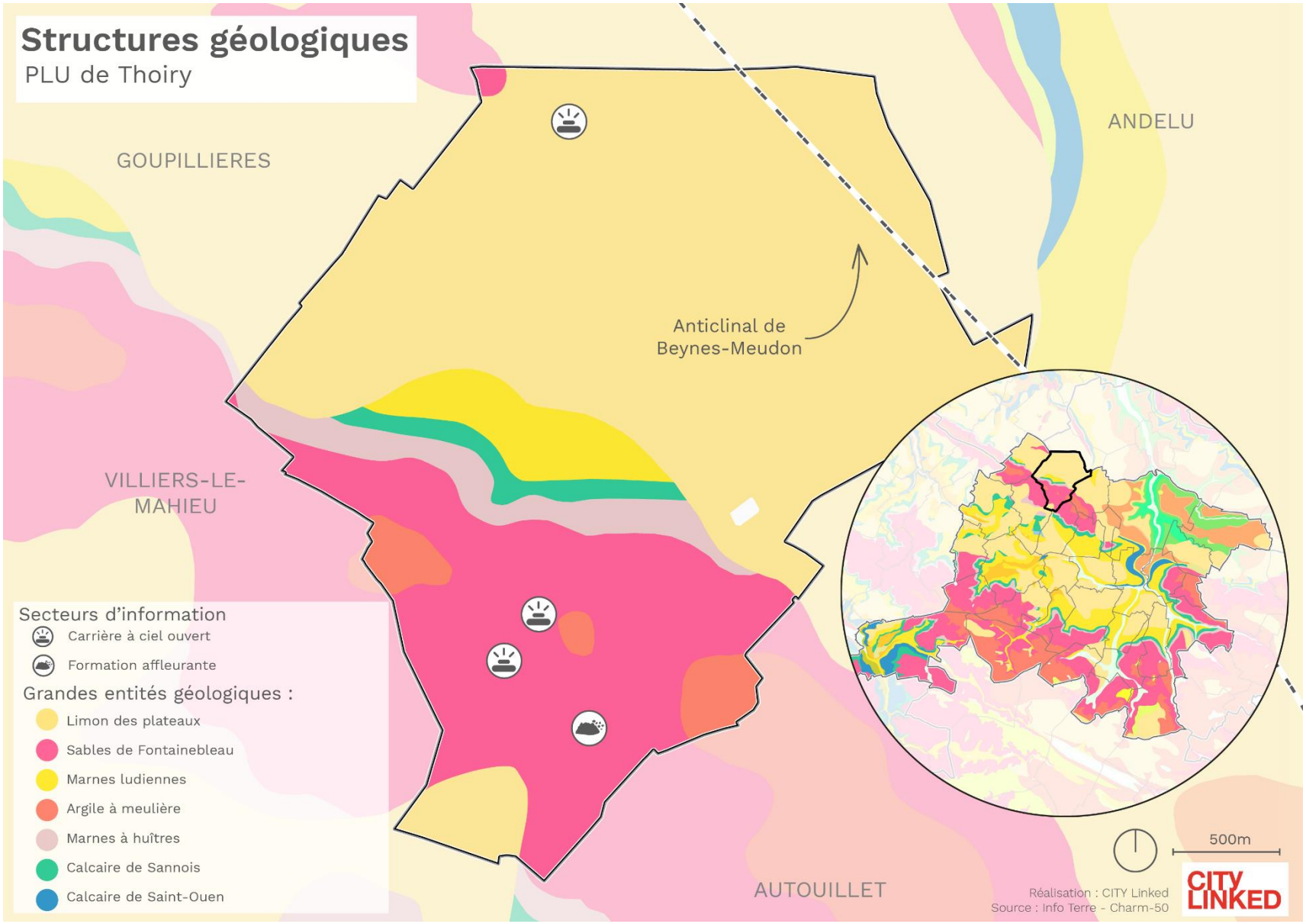
La faille de la Soindres et la faille de la Seine constituent les deux principaux accidents tectoniques de la Région. Ils connaissent un rejet assez faible au droit de la cassure, en surface, mais la dénivellation totale entre compartiments voisins, due à l'accident, peut atteindre :

- Toit des marnes vertes (sannoisien) : au moins vingt mètres
- Base du stampien marin : au moins quinze mètres

La présence au Sud-Est de la commune, près d'Autouillet, d'un panneau de meulière de Montmorency, affaissé mais intact, peut être interprété comme un indice de mouvements plus tardifs. La ride de Thoiry est une butte témoin recouverte de façon discontinue par les argiles à meulière qui recouvrent et protègent les sables de Fontainebleau.

S'ils sont globalement peu représentés à l'échelle de Thoiry, les argiles à meulière occupent une part importante du territoire de la CCCY, notamment dans sa partie orientale.

La présence de marnes et d'argiles entre Villarceaux et le village de Thoiry explique l'existence, à cet endroit, d'une briqueterie à la fin du XIXème siècle.


Structures géologiques
PLU de Thoiry
GOUPILLIERES
ANDELU
Anticlinal de
Beynes-Meudon
VILLIERS-LE-
MAHIEU
AUTOUILLET
Secteurs d'information
Carrière à ciel ouvert
Formation affleurante
Grandes entités géologiques :
Limon des plateaux
Sables de Fontainebleau
Marnes ludiennes
Argile à meulière
Marnes à huîtres
Calcaire de Sannois
Calcaire de Saint-Ouen
500m
Réalisation : CITY Linked
Source : Info Terre - Charm-50
CITY LINKED

## 7.3. Hydrographie et hydrogéologie

### Hydrographie

La commune de Thoiry appartient à deux unités hydrographiques :

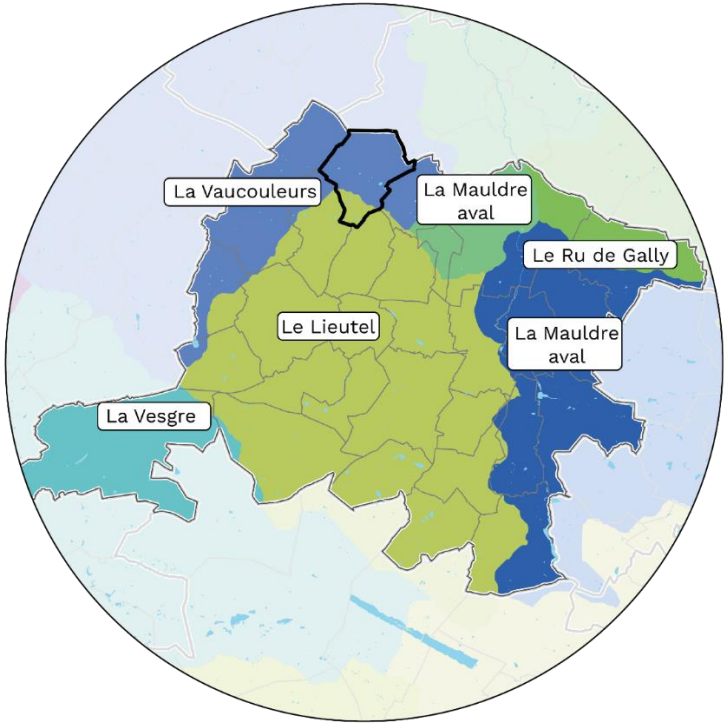
- Bassin versant du Lieutel (soixante-et-onze km²) : affluent de la Mauldre en rive gauche, le Lieutel s'étend sur environ quatorze kilomètres de longueur, avec un débit de 0,235m³/s ;
- Bassin versant de la Vaucouleurs (centre quatre-vingt-quatre km²) : affluent de rive gauche de la Seine, la Vaucouleurs prend sa source dans la commune de Boissets et se jette dans la Seine. La rivière est sujette à des crues ponctuelles liées aux orages.

A l'échelle locale, la commune de Thoiry connaît un réseau hydrographique limité à un système de mares éparses, hormis pour le Ru de Senneville qui traverse la commune en souterrain. Les mares sont le plus souvent liées à des plaines agricoles, comme pour la mare des Bouleaux, situé le long de la RD119. D'autres mares, mouillère ou étangs de moindre importance parsèment le territoire communal, tels que l'étang du cimetière en face de l'église Saint-Martin, la mare du fossé Colas, la mare Agrad et la mare de Villarceaux.



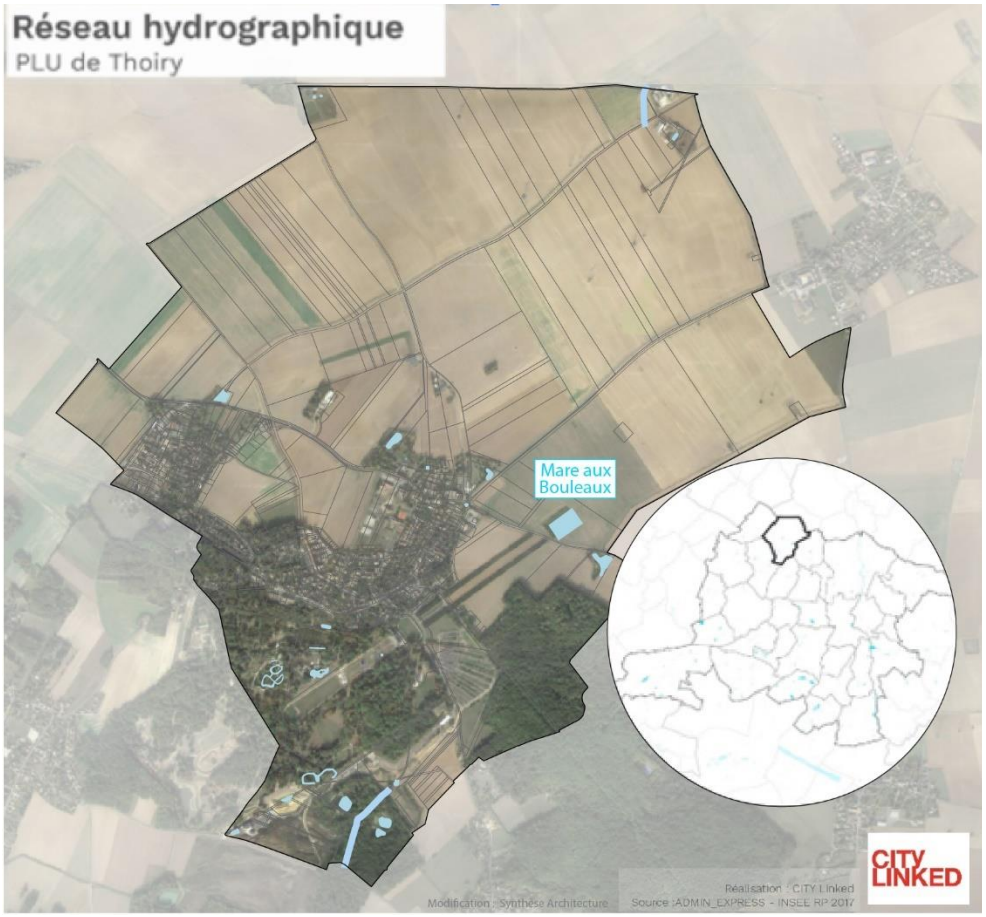
*Etang du cimetière devant l'église Saint-Martin (source : CITY Linked)*

Bassins versants du territoire de la CCCY
(Source : DIREAT IDF)




### Hydrogéologie

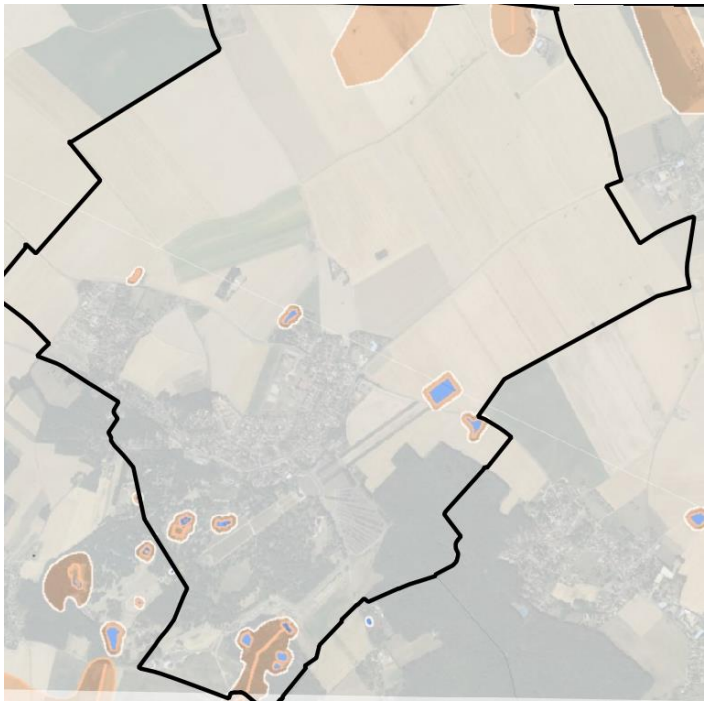
A noter que la couche imperméable épaisse et continue, constituée par les argiles et les marnes en sous-sol, retient une nappe aquifère très étendue, mais peu importante. Sur les plateaux, une couverture de limon peut être observée, c'est une nappe phréatique superficielle, vulnérable aux pollutions et à la sécheresse, qui alimente toutefois de nombreux puits particuliers.



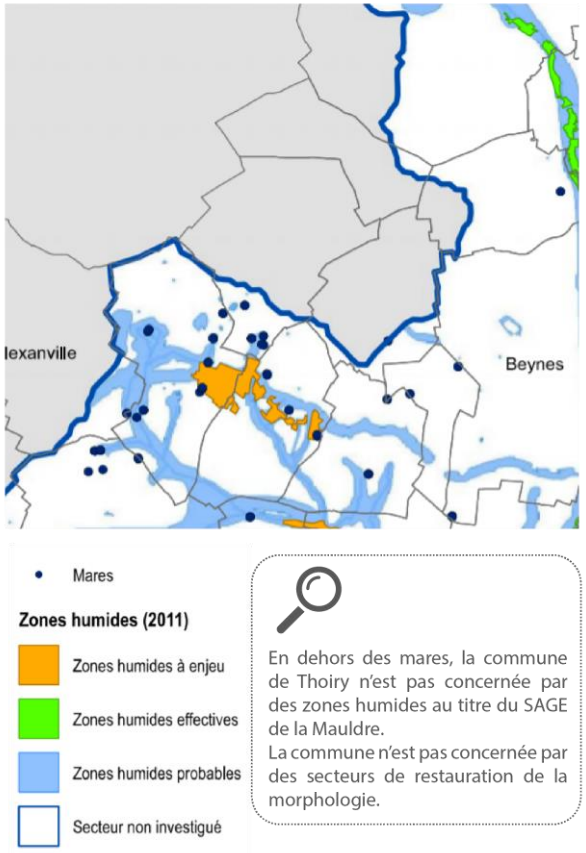

Zones humides

Compte-tenu de son réseau hydrographique globalement peu développé, la commune de Thoiry n'est pas couverte par d'importantes zones humides. En effet, celles-ci sont limitées aux pourtours des différents points d'eau existants, et sont classées en tant que zones humides de « classe B », soit des zones humides probables, restant à vérifier, et dont les pourtours sont à préciser.

Les zones humides présentes sur la commune de Thoiry (Source : DRIEAT IDF)



Protection sur les zones humides au sein de la commune de Thoiry figurant dans le SAGE de la Mauldre
(Source : SAGE de la Mauldre)




La commune ne connaît aucun site de captage d'eau destiné à la consommation humaine, ni de périmètre de protection de captage. Ainsi, les usages de l'eau sont particulièrement limités à Thoiry.

## 7.4. Le climat

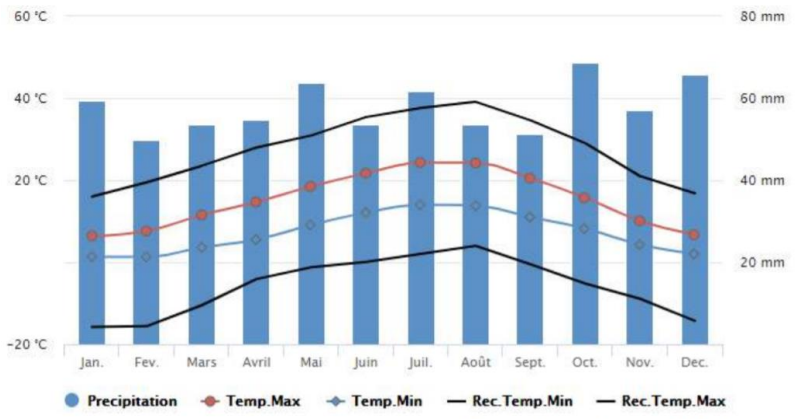
Le département des Yvelines bénéficie d'un climat subissant une influence atlantique globalement peu marquée. On peut noter exceptionnellement des vagues de froid, de chaleur et de sécheresse, emblématiques des climats continentaux.

Les températures moyennes mensuelles varient entre cinq degrés en février et vingt-huit degrés en août. L'amplitude thermique est de cinq degrés en hiver (minimale de zéro degrés et maximale de cinq degrés en janvier). En été, elle s'échelonne environ à dix degrés (minimale de quinze degrés et maximale de vingt-cinq degrés entre juillet août).

Les vents dominants sont principalement de Sud-Ouest, avec une vitesse moyenne comprise entre dix et vingt km/h.

Les précipitations mensuelles sont en moyenne de cinquante-trois millimètres.

Niveaux de précipitation et de températures dans les Yvelines
(Source : PLU de Jouars-Pontchartrain, approuvé en 2018)




***Source*** : Météo France (1991/2010)

# 8. Paysage et patrimoine

## 8.1. Occupation du sol

La très grande majorité du territoire communal est couverte par des espaces naturels, les surfaces urbanisées ne représentant qu'à peine 10% de Thoiry. Parmi ces espaces naturels, la plaine agricole occupe une place de premier plan (69%), secondée par des espaces boisés de différentes natures.

Parmi ceux-ci, peuvent notamment être cités les espaces de boisement denses, présentant des arbres de plus d'une dizaine de mètres et une végétation arbustive protéiforme. De types forestiers, bien que de taille globalement limitée, ces entités naturelles constituent des « feuillus xéro à mésophiles » (Institut Paris Région, Ecomos 2017).

Une trame verte secondaire existe également sur le territoire de Thoiry, constituée par des surfaces en herbe s'étendant souvent de manière assez importante, en particulier au sein du parc animalier. Ces entités naturelles constituent des « praires mésophiles » (Institut Paris Région, Ecomos 2017).

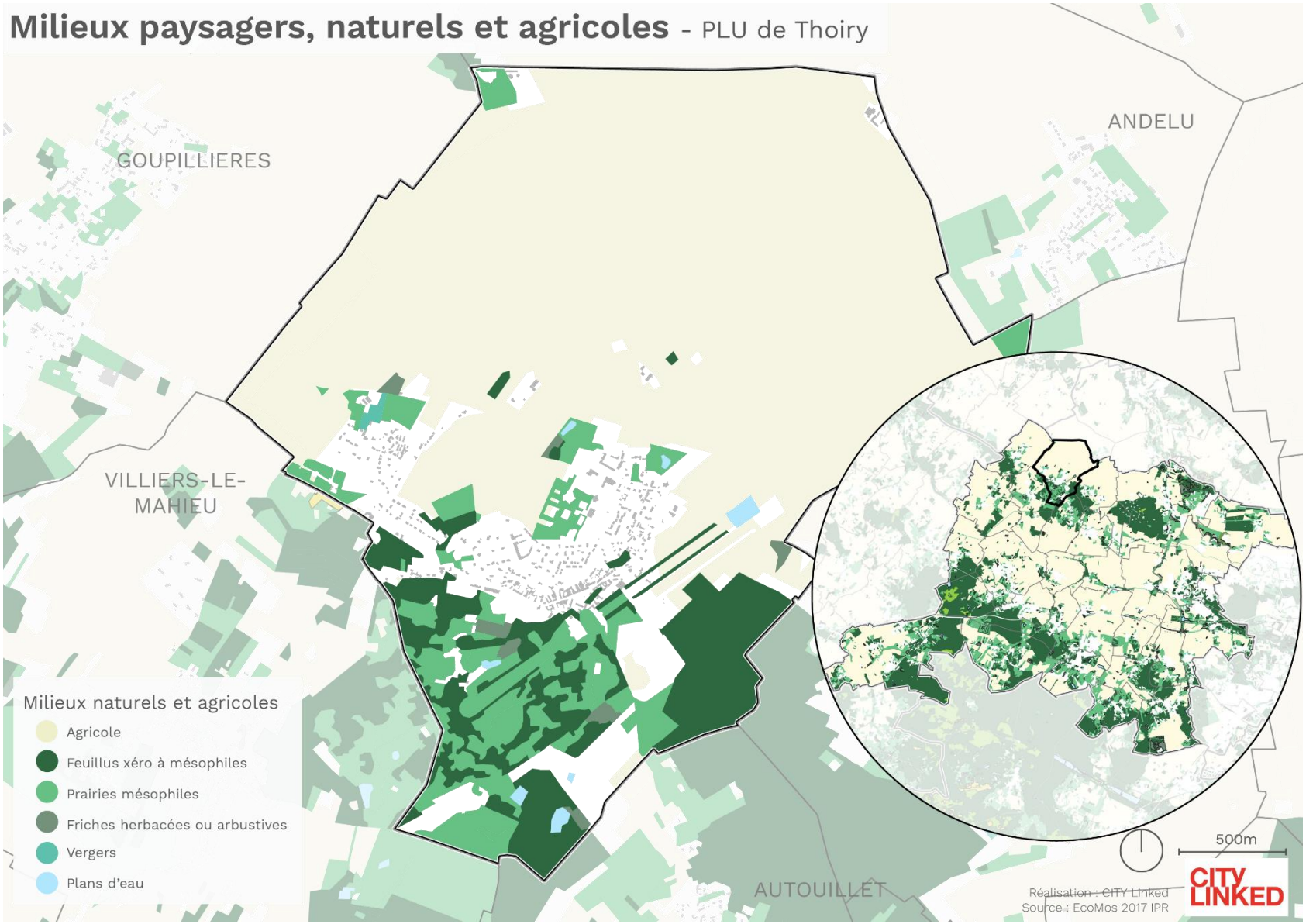
Enfin, la trame verte thoirysienne est également constituée de surfaces végétalisées secondaires, aux qualités moindres, et issues des limites d'urbanisation et des chantiers, à savoir les « friches herbacées ou arbustives » ou les « formations arbustives liées aux infrastructures » (Institut Paris Région, Ecomos 2017).



*Plaine agricole en herbe le long de la RD119 (source : CITY Linked)*



*Espaces boisés au sein du parc animalier (source : CITY Linked)*


Milieux paysagers, naturels et agricoles - PLU de Thoiry
GOUPILLIERES
ANDELU
VILLIERS-LE-MAHIEU
AUTOUILLET
Milieux naturels et agricoles
Agricole
Feuillus xéro à mésophiles
Prairies mésophiles
Friches herbacées ou arbustives
Vergers
Plans d'eau
500m
Réalisation : CITY Linked
Source : EcoMos 2017 IPR
CITY LINKED

## 8.2. Les principales entités paysagères

### La plaine agricole

Constitutive du plateau de Boinville-en-Mantois, dont les limites visuelles sont matérialisées par les reliefs du plateau du Vexin au Nord, la plaine agricole joue un rôle crucial dans l'identité de Thoiry. Certains éléments marquent les limites communales au Nord, tels que le village d'Andelu, la ferme isolée de la Concie et le bois de la Justice. Néanmoins, l'ensemble de la plaine apparaît comme une vaste étendue homogène. Qualitatif, ce paysage est néanmoins sensible et appelle à une vigilance quant à sa préservation.





*Vues sur la plaine agricole depuis la rue des Vignettes et la rue de Maule (source : CITY Linked)*

Plaine agricole
(Source : EcoMos IPR)



## Les espaces boisés principaux

Soulignant la barrière physique représentée par la ride de Thoiry entre la plaine de Neauphle et le plateau de Boinville-en-Mantois, le massif arboré thoirysien se divise en trois entités distinctes, à savoir :

- Le bois de Fleuret au Sud-Est de la commune, constitué de hautes futaies ;
- Le parc animalier au Sud ;
- Les massifs boisés de Petit-Mont et des Bruyères, au Sud-Ouest de la commune, constitués de taillis.

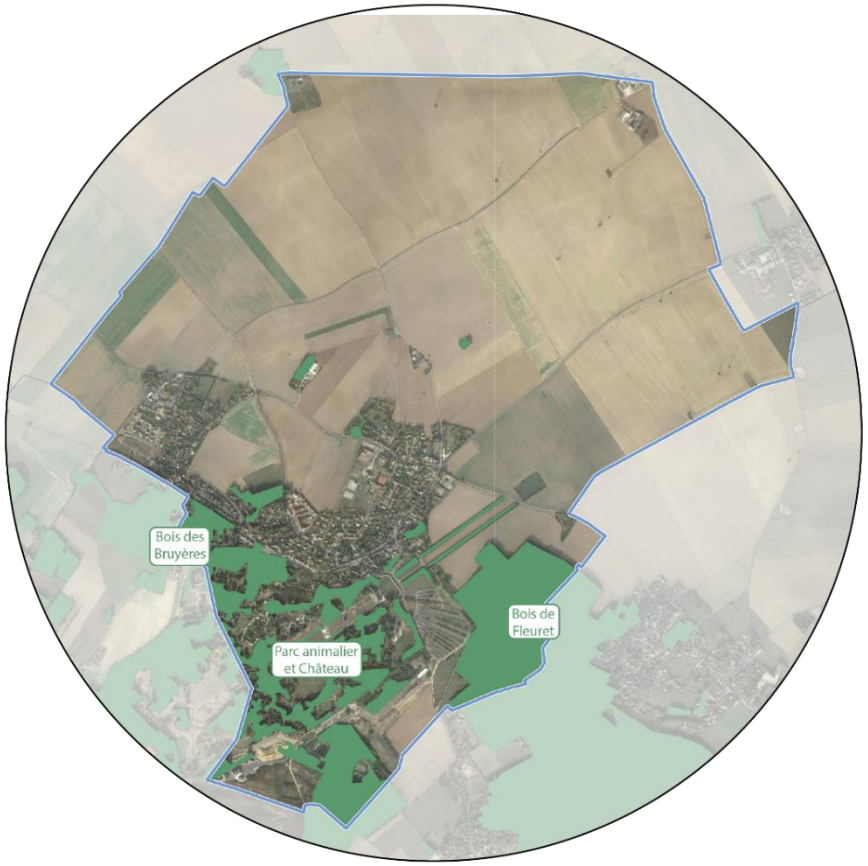
Contrairement à la plaine agricole, les espaces boisés traduisent une impression de diversité paysagère. Les deux bois principaux (bois des Bruyères et de Fleuret) marquent fortement le paysage d'entrée de ville, à travers une végétation dense et compacte, tout particulièrement pour le bois de Fleuret.

En dehors de Thoiry, le boisement notable le plus proche est la forêt de Beynes, classée en ZNIEFF de type II.



*Vue sur le bois des Bruyères depuis la RD11 (source : CITY Linked)*

Espaces boisés principaux
(Source : EcoMos IPR)



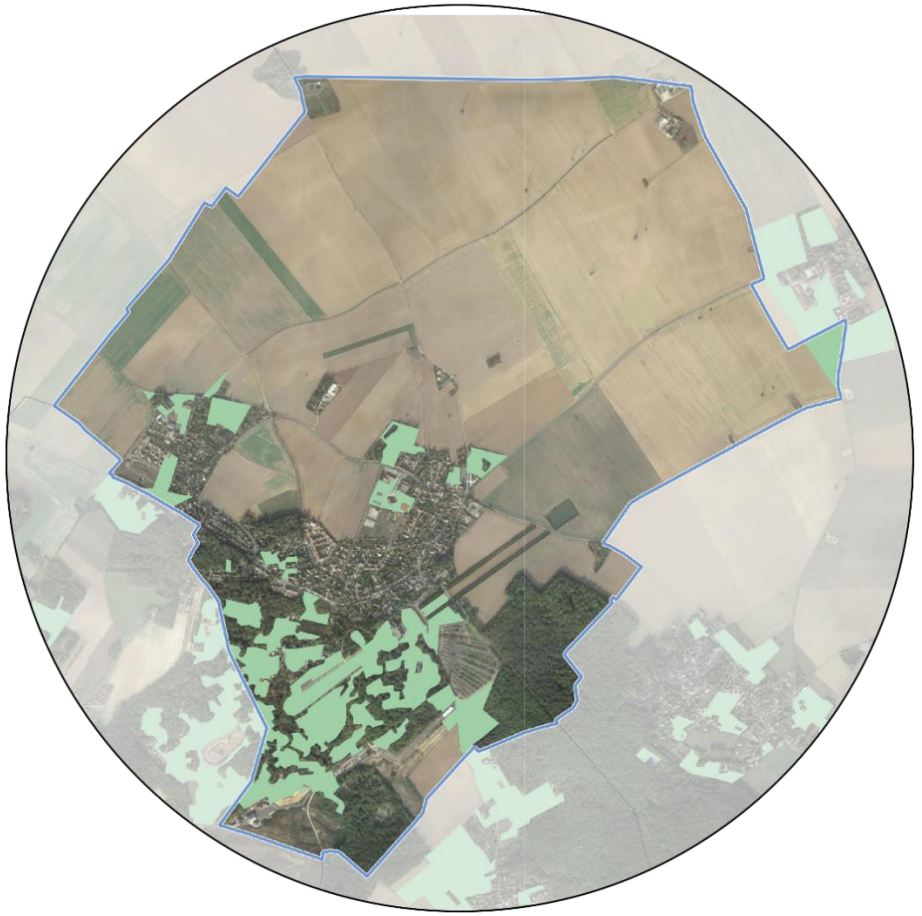
## Les espaces en herbe et de prairie

La commune de Thoiry connaît également de nombreux espaces en herbe et de prairie, souvent insérés au cœur de la trame urbaine. Ces espaces sont de différentes natures, étendue verte artificialisée pour les abords des équipements sportifs, fonds de jardin végétalisés pour le secteur de Villarceaux, ou encore vastes étendues dédiées à la circulation des animaux au sein du parc animalier. La qualité écologique de ces espaces varie, mais ils sont souvent insérés dans des perspectives visuelles intéressantes. Ils permettent d'assurer une transition vers les principaux espaces boisés, permettant ainsi de veiller aux continuités écologiques de la trame verte locale.



*Surface enherbée à proximité des équipements sportifs et à Villarceaux (source : CITY Linked)*

Espaces en herbe et prairies
(Source : EcoMos IPR)



## La trame verte boisée

De nombreux arbres ponctuent le paysage communal, constituant le cœur de la trame verte secondaire de Thoiry. Souvent anciens et massifs, ces arbres représentent de réelles aménités naturelles et paysagères devant être préservées. Très nombreux au sein du parc animalier, ces arbres remarquables parsèment l'ensemble de l'enveloppe urbaine de la commune. Des alignements d'arbres intéressants existent également sur le territoire et sont à préserver.





*Alignements d'arbres à proximité du Château et rue de la Mare Agrad (source : CITY Linked)*



*Arbres remarquables (source : CITY Linked)*

## 8.3. Les points de vue

La topographie marquée de Thoiry amène à ce que les perspectives visuelles soient nombreuses et qualitatives. Au-delà de deux principaux points de vue situés aux points culminants de la ride de Thoiry (Château et chemin de Montfort, *voir partie 1*), des points de vue de moindre importance peuvent également être observés au sein du territoire communal, dans les parties déclives de l'enveloppe urbanisée.

A titre d'exemple, route de Maule, chemin de la Haie Baldée ou encore le long de la rue du Clos du Petit Mont, des perspectives intéressantes sont à noter. Il existe également des vues qualitatives sur le village depuis la rue des Vignettes en contrebas. Ces points de vue sont constitutifs de l'identité thoirysienne et de sa qualité de vie pour les populations.




*Point de vue depuis le haut de la route de Maule (source : CITY Linked)*



*Points de vue depuis le chemin de la Haie Baldée (source : CITY Linked)*



*Points de vue depuis le Clos du Petit-Mont (source : CITY Linked)*






*Vues sur l'enveloppe urbanisée de Thoiry depuis la rue des Vignettes en contrebas (source : CITY Linked)*

Les entrées de ville principales sont traitées avec qualité, notamment depuis la RD11 à l'Est, où l'atmosphère boisée du Bois de Fleuret laisse place à un paysage villageois attractif, avec une forte présence du végétal, des haies vertes, un mobilier urbain et une architecture ancienne tout à fait intéressante. L'entrée de ville depuis l'Ouest est également qualitative, davantage marquée par la présence du végétal, et bénéficiant d'une topographie marquée, offrant une vue dégagée sur le cœur de village. Au même titre que les points de vue, l'ambiance paysagère de ces entrées de ville doit être préservée.



*Entrée de ville depuis la RD11 à l'Est (source : CITY Linked)*



*Entrée de ville depuis la RD11 à l'Ouest (source : CITY Linked)*

## 8.4. Patrimoine bâti et architectural

L'ancienneté de l'urbanisation de Thoiry amène à ce que son patrimoine bâti soit particulièrement divers.

Située dans le nord de la commune au sein du secteur des Vignettes, l'église Saint-Martin a été édifiée à des époques différentes, à partir du XII$^{ème}$ siècle et jusqu'au XVIII$^{ème}$ siècle. Ce sont des moines augustins de Clairefontaine qui sont à l'origine de la construction du sanctuaire. La chapelle et la base du clocher sont les parties les plus anciennes, et ce n'est qu'au début des années 1980 que des démarches de restauration se mettent en place. Un cimetière entouré de pierre meulière est contigu à l'église.



*Eglise Saint-Martin rue des Vignettes (source : CITY Linked)*

Construit en 1559, le Château de Thoiry a ensuite été racheté en 1609 par la famille de La Panouse. Sa façade et sa toiture sont inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1973. Le Château et son parc sont quant à eux protégés au titre des sites classés datant du 28 janvier 1964. Initialement construit selon les principes du jardin « à la française » avec d'importantes perspectives, le parc du Château sera ensuite marqué, au cours du XX$^{ème}$ siècle, par l'influence paysagiste anglaise, plus friande en termes de végétation. Il faut attendre les années 1970 pour que les propriétaires dégagent à nouveau l'axe central afin de mettre en valeur la perspective.



*Perspective depuis le Château de Thoiry (source : CITY Linked)*



*Perspective vers le Château de Thoiry (source : CITY Linked)*

Le patrimoine bâti de Thoiry se lit également de manière plus fine dans le tissu urbain, à travers des architectures typiques telles que la ferme des Vignettes, des maisons anciennes, ou encore la façade de la Poste. On note également la présence de deux maisons à colombages dans le cœur de village. La restauration du lavoir situé chemin de la Fontaine en 2018 a permis la mise en valeur du patrimoine historique de la commune, et plusieurs autres éléments, tels que le monument aux morts de la mairie, les enseignes traditionnelles, ou encore les vestiges du mur d'enceinte rue de la Mare Agrad, attestent également de la richesse patrimoniale de Thoiry.







*Lavoir de Thoiry et enseignes traditionnelles (source : CITY Linked)*

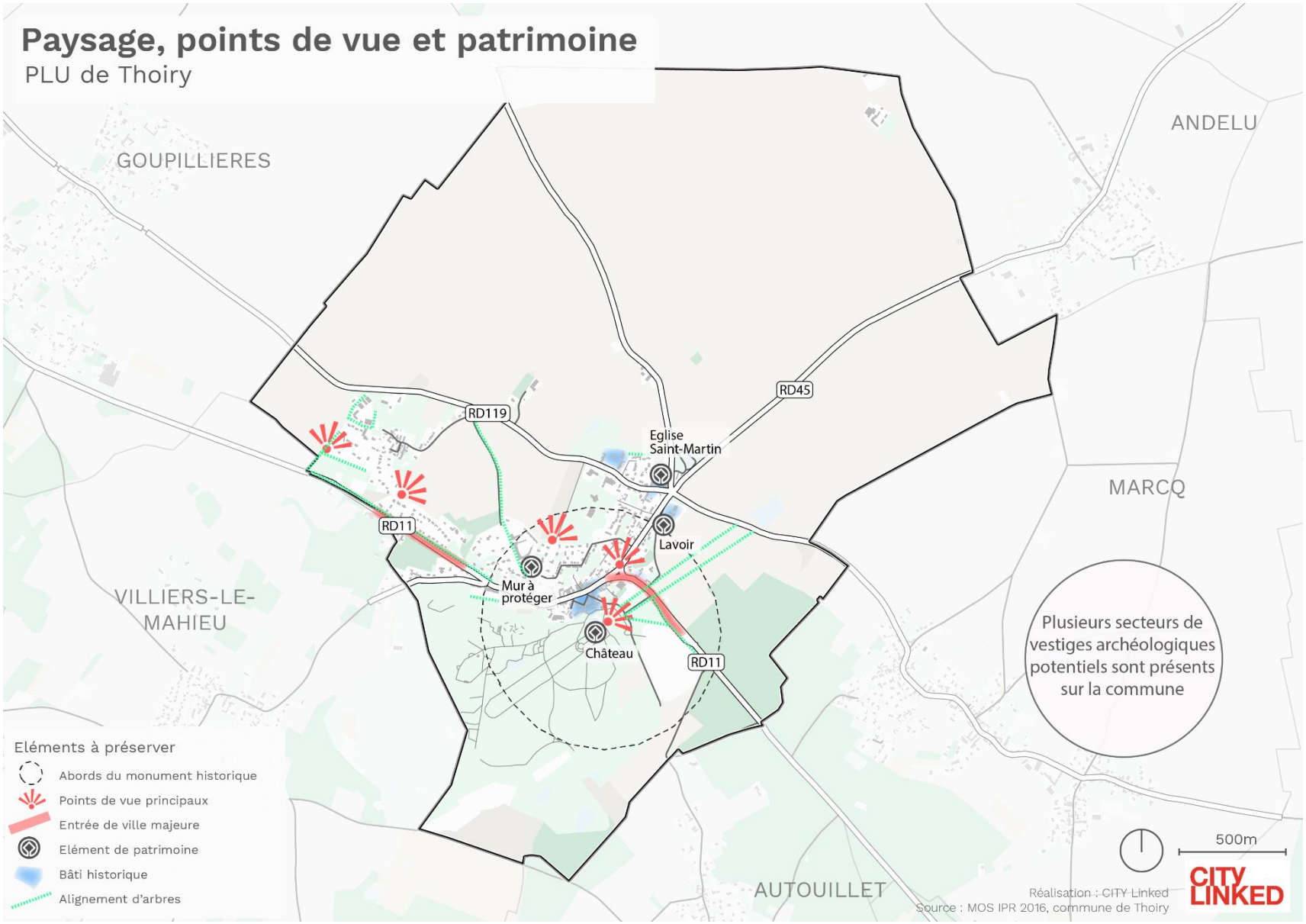






*Elements de patrimoine bâti (source : CITY Linked)*

Le Château de Thoiry figure au sein de la liste des monuments historiques, impliquant un périmètre de protection de cinq cents mètres autour de l'édifice. Trente bâtis et plusieurs murs font l'objet d'une protection au PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.


Paysage, points de vue et patrimoine
PLU de Thoiry
GOUPILLIERES
ANDELU
MARCQ
VILLIERS-LE-MAHIEU
AUTOUILLET
RD119
RD45
RD11
RD11
Eglise Saint-Martin
Lavoir
Mur à protéger
Château
Plusieurs secteurs de vestiges archéologiques potentiels sont présents sur la commune
Eléments à préserver
Abords du monument historique
Points de vue principaux
Entrée de ville majeure
Elément de patrimoine
Bâti historique
Alignement d'arbres
500m
Réalisation : CITY Linked
Source : MOS IPR 2016, commune de Thoiry
CITY LINKED

# 9. Milieux naturels

## 9.1. Zones de protection et d'inventaire

La commune de Thoiry n'est couverte par aucune zone Natura 2000, la plus proche étant celle couvrant la forêt de Rambouillet, située à plus de dix kilomètres au Sud du territoire.

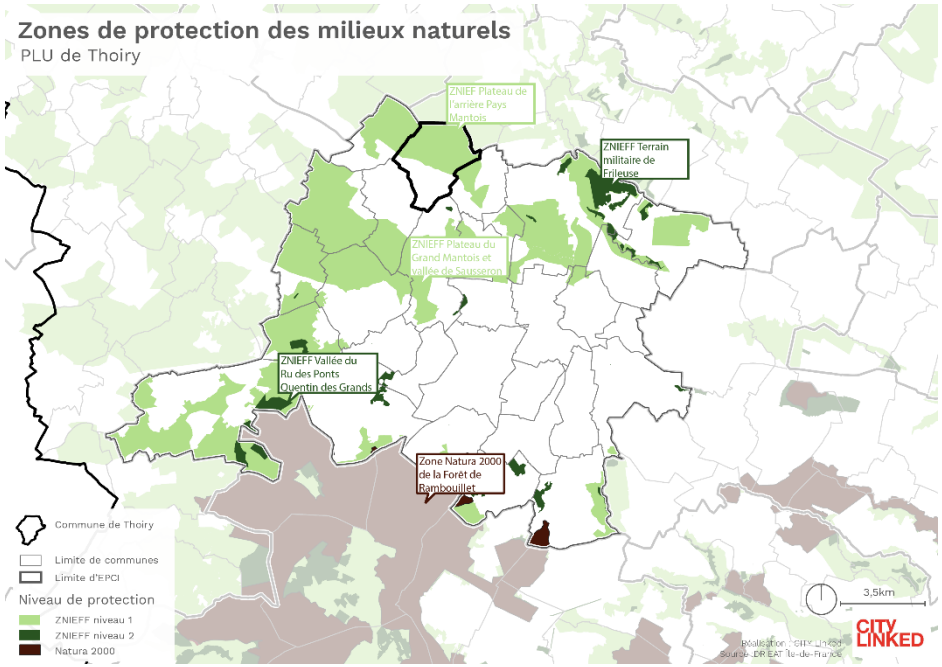
Thoiry est néanmoins couverte par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II, à savoir celle du Plateau de l'arrière-pays Mantois. S'étendant sur une surface de quatre mille huit cent vingt-deux hectares, ce secteur abrite une population diffuse de chouettes Chevêches repérées sur une trentaine de sites entre 2008 et 2015. Néanmoins, la commune de Thoiry ne figure pas parmi les communes accueillant les principaux foyers de ces espèces. La présence régulière d'autres rapaces est également à relever, avec la présence de l'Effraie des clochers, du Busard Saint-Martin, ainsi que de manière plus exceptionnelle, du rose Busard des roseaux. Plusieurs gîtes souterrains sont également utilisés par les chiroptères sur ce site en période hivernale.

En dehors du territoire communal, plusieurs réservoirs de biodiversité sont à signaler, tels que le Plateau du grand mantois et la vallée du Sausseron (ZNIEFF II), la Chênaie acidiphile du bois pointu (ZNIEFF I), le Plateau de l'arrière-pays Mantois (ZNIEFF II), la forêt de Beynes (ZNIEFF II), ainsi que le massif de Rambouillet et les zones humides proches (site Natura 2000 directive oiseaux).





*Espèces recensées au sein de la ZNIEFF du Plateau de l'arrière Pays du Mantois (source : Inventaire National du Patrimoine Naturel)*



## 9.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

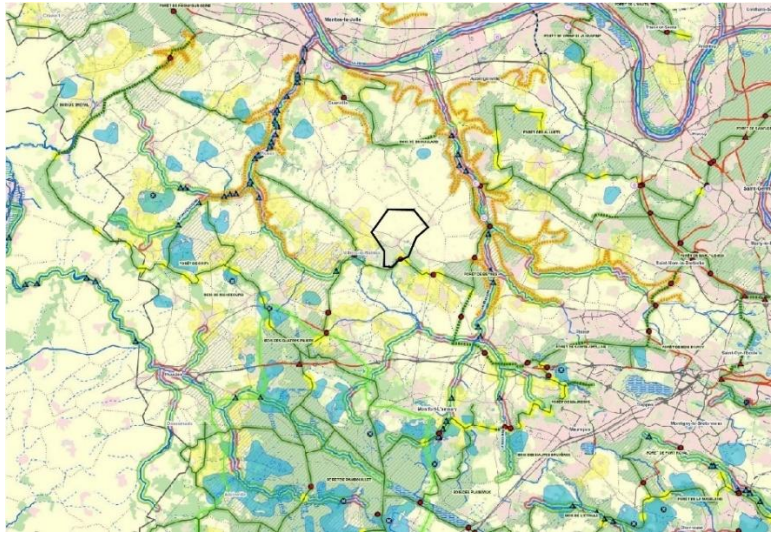
Approuvé le vingt-et-un octobre 2013, le SRCE est le document cadre élaboré à l'échelle régionale afin de préserver et de mettre en valeur les richesses naturelles du territoire francilien. Sur la commune de Thoiry, le SRCE identifie plusieurs éléments devant faire l'objet d'une protection. C'est d'abord la mare aux Bouleaux qui est ciblée dans le document, en tant que secteur de concentration de mares et de mouillères : « *leur préservation doit être recherchée, ou à défaut, les mares doivent être reconstituées en cas de destruction* ». Un corridor de la sous-trame arborée figure également au sein du SRCE. Situé en limite sud de la commune, celui-ci correspond aux différents massifs boisés, dont le Bois de Fleuret sur la commune de Thoiry.

Un point de fragilité du corridor arboré en question est identifié dans la carte d'objectifs du document, au niveau du bois de Fleuret. Ce type de fragilité constitue, au titre du SRCE, un passage difficile d'un ouvrage existant sur une infrastructure linéaire ou des clôtures pour lesquelles des mesures compensatoires doivent être mises en place. Sur la commune, cet espace est constitué des limites du parc animalier, avec un croisement entre plusieurs voies de gabarit distinct dans un secteur à enjeux (route des Châteaux, rue du Pavillon de Montreuil).

Enfin, le document identifie les lisières agricoles des boisements de plus de cent hectares, décrites comme « *particulièrement importantes pour la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité* ». Entourant le point de fragilité évoqué ci-dessus, ces espaces agricoles doivent donc être impérativement préservés.

Thoiry dans la carte d'objectifs du SRCE
(Source : SDRIF 2014)

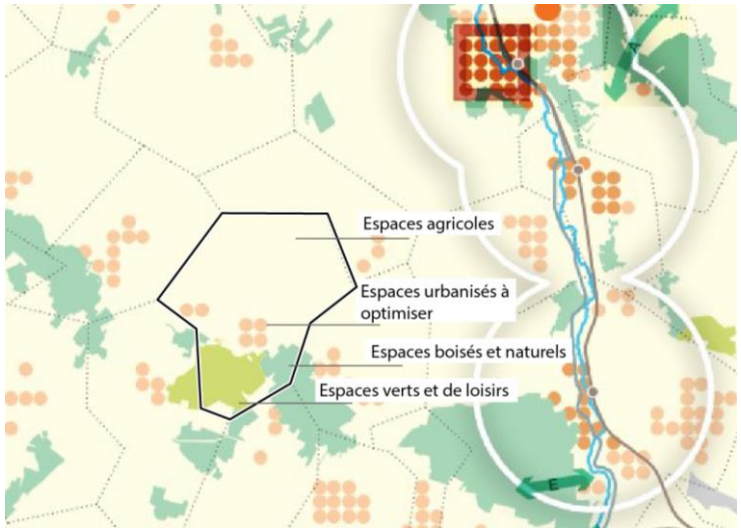


## 9.3. Le Schéma Directeur Régional de la Région Île-de-France (SDRIF)

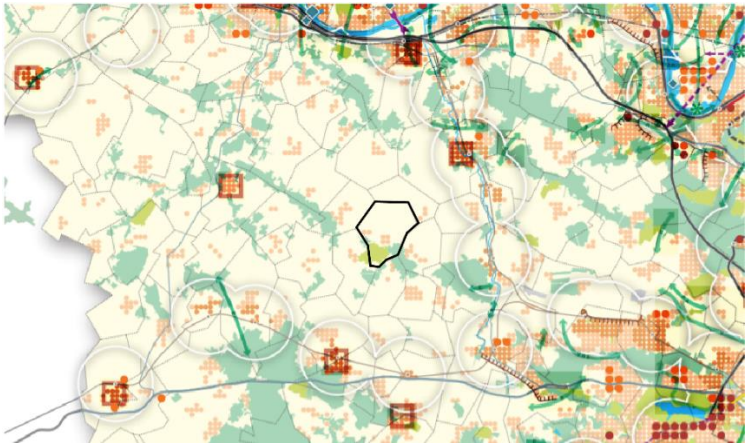
Approuvé le vingt-sept décembre 2013, le SDRIF est le document cadre guidant le développement de la région Île-de-France. Il vise notamment à protéger les espaces agricoles franciliens d'une urbanisation non maîtrisée : « *les unités d'espaces agricoles cohérentes sont* à préserver ». Celles-ci occupent la majorité du territoire communal, notamment dans les plaines agricoles Nord. Ils constituent des supports pour des productions alimentaires ou non alimentaires, des espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager. Il s'agit, en ceinture verte, des entités agricoles urbaines et périurbaines fonctionnant en réseau grâce à des liaisons indispensables à leur fonctionnement (les continuités agricoles), ainsi que des ensembles agricoles homogènes formant de grandes pénétrantes dans l'agglomération, en lien avec l'espace rural environnant.

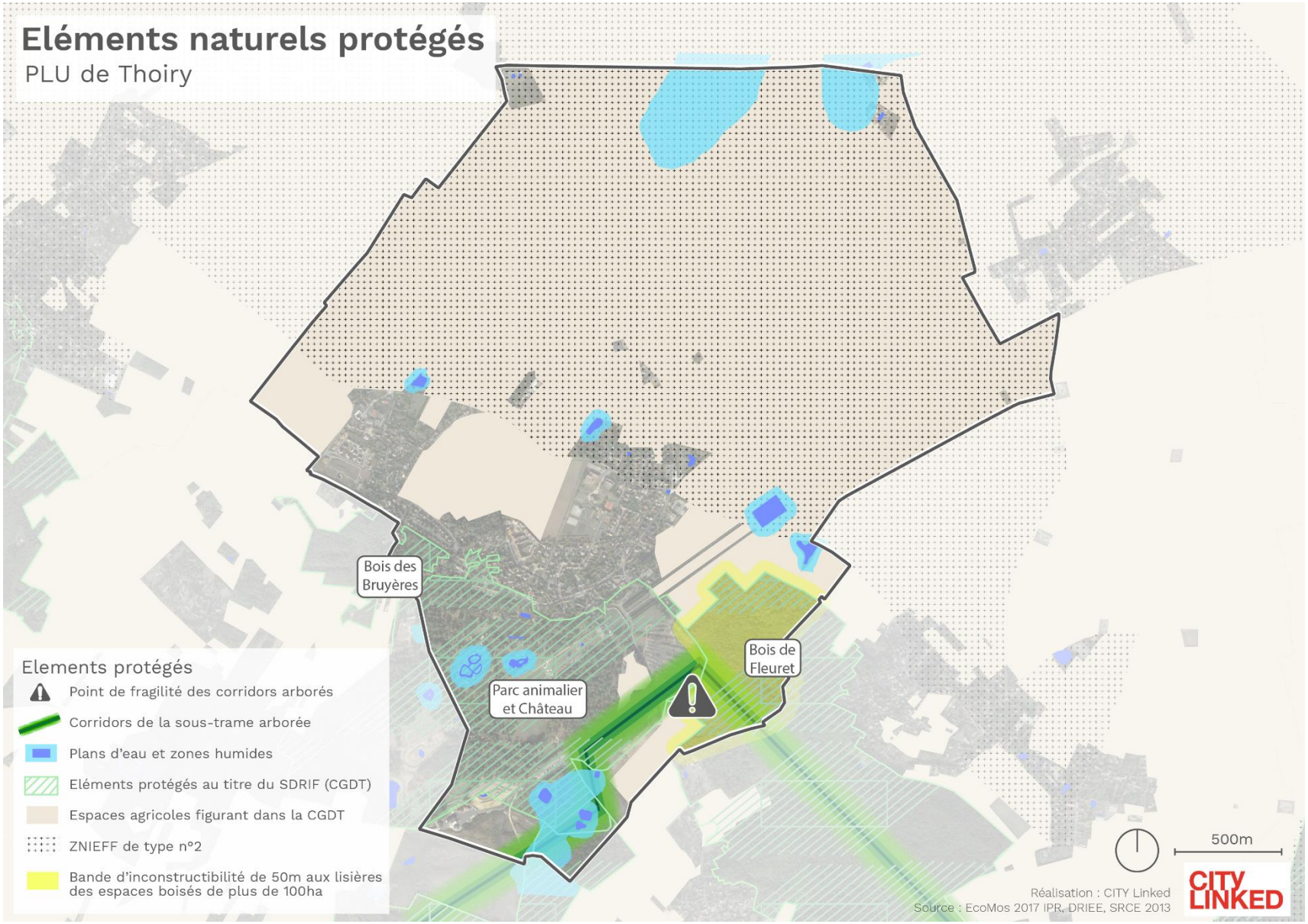
Thoiry dans la carte de destination du SDRIF
(Source : SDRIF 2014)




Sur la commune de Thoiry, le SDRIF fait également apparaître des espaces boisés et naturels , décrits comme des « *espaces fondamentaux, car concentrant une grande biodiversité et ayant un rôle majeur dans le cycle de l'eau* », et ayant vocation à être préservés, même si certains peuvent faire l'objet d'une exception, « *en l'absence de tout autre lieu d'implantation* ». Il est également rappelé que les lisières des espaces boisés doivent être protégées, amenant à une interdiction de construction, hormis agricoles, à moins de cinquante mètres d'un massif boisé de plus de cent hectares. Sur la commune de Thoiry, seul le bois de Fleuret, situé au sud-est du territoire communal, est concerné par cette disposition.

Enfin, le SDRIF met en avant le parc animalier et celui du Château comme des espaces verts de loisirs , décrits comme ayant « *des fonctions environnementales importantes* », « *indispensables à la ville vivable* », et participant au développement de « *l'attractivité régionale* ». La vocation de ces espaces doit être pérennisée, et leurs fonctions et services optimisés. Les espaces urbanisés à optimiser, à savoir le cœur du village et le secteur de Villarceaux, doivent quant à eux connaître une augmentation minimale de leur densité humaine et de la densité des espaces d'habitat de l'ordre de 10%.



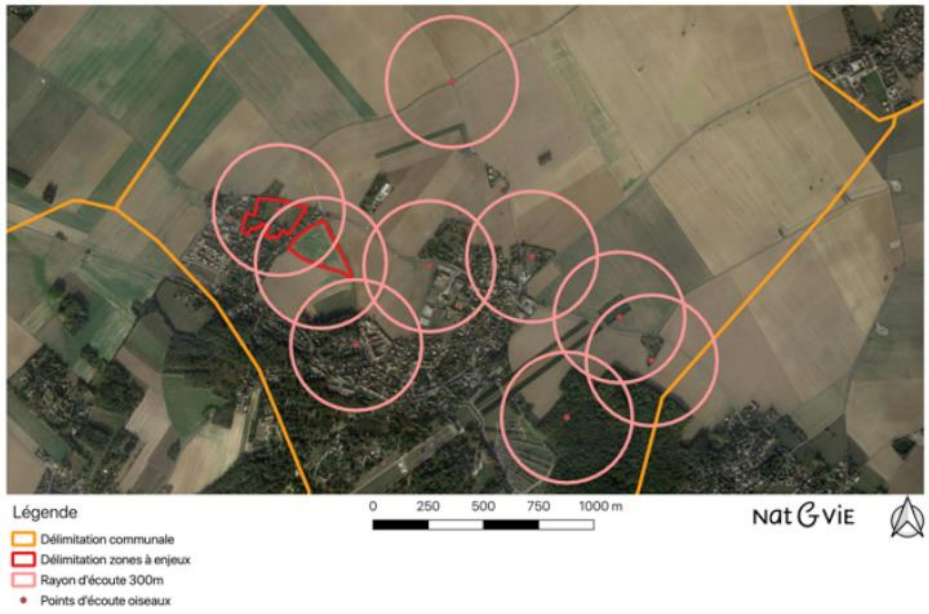

Eléments naturels protégés
PLU de Thoiry
Bois des Bruyères
Parc animalier et Château
Bois de Fleuret
Elements protégés
Point de fragilité des corridors arborés
Corridors de la sous-trame arborée
Plans d'eau et zones humides
Eléments protégés au titre du SDRIF (CGDT)
Espaces agricoles figurant dans la CGDT
ZNIEFF de type n°2
Bande d'inconstructibilité de 50m aux lisières des espaces boisés de plus de 100ha
500m
Réalisation : CITY Linked
Source : EcoMos 2017 IPR, DRIEE, SRCE 2013
CITY LINKED

## 9.4. Faune et flore

### METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ECOLOGIQUE

L'évaluation écologique s'appuie sur des références réglementaires (arrêtés, directives) et non réglementaires (listes rouges, listes de raretés), à différents niveaux (européen, national, régional).

La méthodologie employée pour l'étude de l'avifaune a consisté en la tenue de plusieurs points d'écoute et d'observation de vingt minutes pour chacun des deux passages, de façon de se rapprocher le plus possible de l'exhaustivité.




Pour les inventaires entomologiques, les prospections de détection et d'identification des insectes du site ont été menées de manière aléatoire en journée. Le parcours du site aux heures les plus chaudes (11h et 15h) et par météo favorable (vent faible à nul) a permis de contacter les différents groupes d'insectes présents sur la zone d'étude. Pour la capture, un filet fauchoir a été utilisé pour les orthoptères et un filet à papillons pour les lépidoptères. L'identification a été réalisée à l'aide de loupe de terrain et de guides divers.

La prospection de mammifère s'est principalement faite à partir d'indices de présence, tels que les empreintes, les fèces, les coulées, les terriers, ou les reliefs de repas. Les données sur les chiroptères se basent sur la bibliographie.

Les prospections pour l'identification des reptiles présents sur le site ont été réalisées de manière aléatoire sur l'ensemble du site. Les zones ouvertes bien exposées au soleil ont fait l'objet d'une prospection plus intensive, à chaque session d'inventaire diurne. Les prospections ont principalement été effectuées par temps ensoleillé et notamment lors d'éclaircies postérieures à des périodes nuageuses ou pluvieuses, optimisant les probabilités de contact avec les reptiles.

Les zones de prospections pour les amphibiens ont préalablement été définies par analyse cartographique, et complétées par des investigations de terrain.

Enfin, préalablement à la réalisation des expertises de terrain, une phase de recherche bibliographique a été réalisée, mobilisant notamment les données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), de la DRIEAT IDF, du Conservatoire National de la Botanique Parisien (BNBP), de Natureparif, ainsi que de Faune IDF.

## Grands ensembles d'habitat

L'étude faune-flore a permis de faire apparaître six grands ensembles d'habitats écologiques, dont l'influence anthropique est très forte, avec des espaces contraints et témoins de la présence humaine historique. Peuvent notamment être cités :

- Zones agricoles avec jachères ;
- Zones de prairies (fauchée ou non) ;
- Vergers ;
- Zones urbaines intégrant des jardins privatifs et parcs urbains ;
- Zones boisées ;
- Milieux humides.

Pour les deux sites de projet de la commune, le secteur de Villarceaux est essentiellement constitué d'espaces de prairies (fauchée ou non), tandis que celui de la Motte connaît des espaces de culture.

A l'issue de la première étape de l'étude faune-flore, il apparaît que les habitats présents sont d'origine anthropique et ne présentent aucun enjeu de conservation particulier. De plus, aucun habitat ne présente un statut de protection ou un enjeu patrimonial.

*NB : il est toutefois rappelé l'importance de réaliser des investigations plus précises parcelle par parcelle, afin de déterminer, de façon plus fine, les habitats en présence pour pallier tous risques de destruction ou altération d'habitats protégés et/ ou patrimoniales.*







*Source : évaluation écologique, TERABILIS, juillet 2021*

## Caractérisation de la flore

Sur la base de deux passages de terrain en juillet et en aout 2021, cent trente-deux espèces végétales ont été recensées sur les sites d'étude. Parmi elles, quarante-sept sont de catégorie « extrêmement commune », quatorze sont de catégorie « très commune », trois sont de catégorie « commune » et trois sont de catégorie « assez commune ». Seule une espèce relève de la catégorie « très rare ». Aucune espèce n'est menacée d'extinction, et globalement, les espèces ne présentent pas d'enjeu particulier de conservation.

Il est toutefois à noter que deux espèces considérées comme remarquables ont été identifiées dans le cadre du projet d'aménagement lié au parc zoologique sur les communes de Thoiry et d'Autouillet, à savoir le Lin bisannuel (Linum bienne) et l'Orpin rougeâtre (Sedum rubens).





*Lin bisannuel et Orpin rougeâtre*

Il est également à noter la présence de plusieurs espèces exotiques invasives, dont notamment le Robinier faux-acacia, le Séneçon du Cap, la Vergerette du Canada, l'Ailante glanduleux, le Solidage du Canada, ainsi que le Buddleila de David.

Les enjeux concernant la flore apparaissent globalement faibles au niveau des zones agricoles et urbaines, mais présentent un intérêt notable au niveau des boisements, prairies et lisières forestières. Les deux secteurs de projet, Villarceaux et la Motte, ne présentent pas d'enjeux particuliers en matière de flore, bien qu'une partie du secteur de Villarceaux ne soit pas accessible, et n'ayant donc pas pu faire l'objet d'inventaire.

## Caractérisation de la faune

Pour ce qui concerner l'avifaune, les études de terrain n'ont pas révélé d'enjeux particuliers de protection, avec une majorité d'espèces généralistes identifiées. Cependant, plusieurs espèces de milieux ouverts et semi-ouverts, de milieux agricoles, aquatiques ou humides, soient connues pour être présente sur la commune. Parmi les espèces ayant été rencontrées lors des relevés de terrain, trois catégories peuvent être recensées :

- Nicheur commun : Chardonnet élégant, Hirondelle rustique, Linotte mélodieuse ;
- Nicheur très commun : Alouette des Champs ;
- Nicheur très commun sédentaire : Moineau domestique.





*Moineau domestique et Alouette des Champs*

Globalement, la commune ne connaît pas d'enjeu particulier pour l'avifaune, bien que certains grands arbres soient intéressants pour les oiseaux, et que les zones de prairies, milieux humides et lisières soient les habitats aux plus forts contacts, et de ce fait, susceptibles d'être le support de vie d'espèces à enjeux. Alors que le secteur de la Motte

représente de faibles enjeux avifaunistiques, celui de Villarceaux connaît des enjeux moyens à forts.

*NB : à noter que les observations de terrains ont été réalisées en dehors de la période optimale pour les oiseaux, ce qui représente un risque de sous-estimation des enjeux.*

Pour ce qui concerne les reptiles et amphibiens, les espèces en présence sur le territoire communal (lézard des murailles et orvet fragile) sont relativement communes et bien représentées, les enjeux sont donc faibles, notamment pour les deux sites de projet.






*Lézard des murailles et Orvet fragile*

Pour ce qui concerne les orthoptères, aucune espèce présentant un enjeu de protection n'est présente sur le territoire communal. Seuls les criquets mélodieux, la decticelle bariolée, la grande sauterelle verte et le grillon bordelais ont pu être recensés.




*Criquet mélodieux et Decticelle Bariolée*

Pour ce qui concerne les lépidoptères, dix espèces ont pu être observées sur la commune, mais aucune d'entre-elles ne présente d'enjeu de protection.

Aucune espèce d'odonates n'a été observée sur le territoire communal.

Pour ce qui concerne les mammifères terrestres, aucun individu n'a pu être observé directement sur site, bien que la présence du Hérisson d'Europe, espèce protégée au niveau national, ainsi que la Musaraigne, les campanols, et les Souris puissent potentiellement être présents sur la commune. Pour ce qui concerne les chiroptères, les observations de terrain permettent d'identifier la présence de Pipistrelle commune et Pipistrelle khul, bien que la présence d'autres espèce ne soit pas exclue. A noter que les deux secteurs de projet présentent de faibles enjeux mammologiques.

# En synthèse : nature et paysages

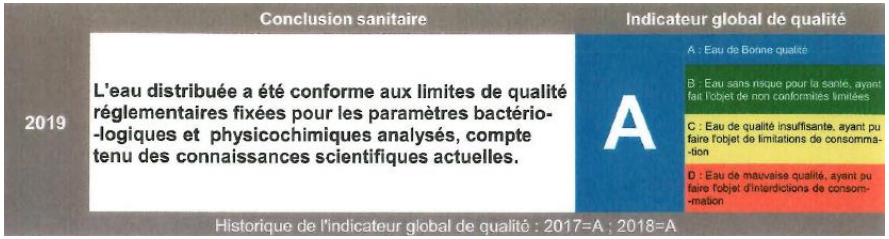
| A RETENIR | ENJEUX |
|---|---|
| • Une plaine agricole très étendue, présentant un paysage homogène participant à l'identité de la commune.<br><br>• Une trame boisée protéiforme, associant des bois et de vastes espaces enherbés, conférant une diversité paysagère à la commune, et fonctionnant comme un réel réservoir de biodiversité.<br><br>• Une trame hydrographique peu développée, hormis certaines mares générant des zones humides à proximité directe.<br><br>• Une topographie marquée offrant de très nombreux points de vue au sein de la commune, gages d'une réelle qualité urbaine.<br><br>• Au-delà du monument historique, de nombreux éléments bâtis particulièrement qualitatifs et un patrimoine inséré au cœur de l'enveloppe urbanisée de la commune.<br><br>• Un seul périmètre à statut présent sur la commune et plusieurs protections figurant au sein du SRCE.<br><br>• De faibles enjeux en matière de faune et flore, notamment du fait de l'absence d'espèces rares et/ ou protégées. | • Veiller à la cohérence d'ensemble des grands espaces paysagers et à la mise en valeur des espaces boisés et enherbés du territoire.<br><br>• Protéger l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux ainsi que leurs abords, à travers des formes urbaines adaptées, mais également respectueuses de cette identité<br><br>• Assurer le maintien des principaux points de vue sur le territoire, à travers des principes architecturaux respectueux des continuités visuelles structurantes.<br><br>• Traduire les protections règlementaires s'appliquant au territoire dans les projets futurs et par des règles ambitieuses.<br><br>• Porter une attention particulière à la préservation des espaces en eau et humides, ainsi qu'à la qualité de leur fonctionnement biologique.<br><br>• Investiguer davantage, lors des phases de projets, la présence potentielle des espèces remarquables, et lorsqu'elles sont présentes, limiter au maximum les nuisances à leur encontre. |

# 10. Ressources, énergie et gaz à effet de serre

## 10.1. Ressource en eau

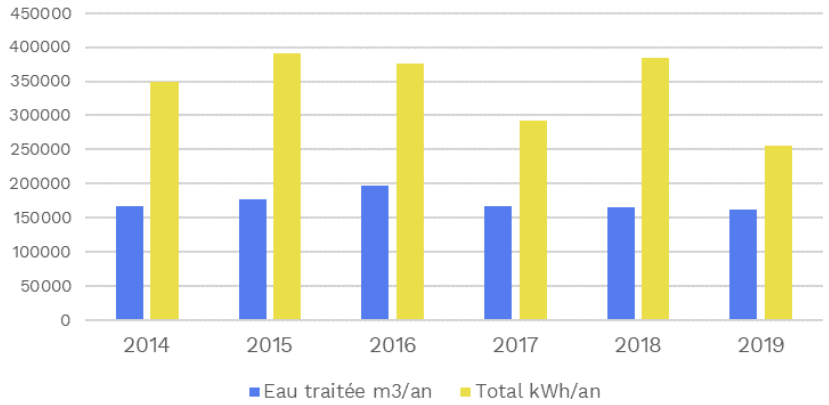
### Qualité de l'eau

Selon l'Agence Régionale de Santé (ARS), l'eau distribuée à Thoiry est de bonne qualité. Elle bénéficie du meilleur indicateur de qualité tant pour les paramètres bactériologiques, liés aux nitrates, au fluor, aux pesticides ou à la dureté (indicateur A). L'eau par laquelle sont alimentée les populations est issue des usines la Chapelle-Villiers, du forage Saint-Lubin de la Haye, ainsi que des forages F1 et F2 de Rosay. L'unité de distribution est celle de Saint-Martin-Montfort. La personne responsable de la Distribution de l'Eau (PRPDE) est le Syndicat des eaux région d'Yvelines, avec comme délégataire, le groupe Saur.




La commune ne connaît aucun site de captage d'eau destiné à la consommation humaine, ni de périmètre de protection de captage, public et privé.

Evolution des consommations 2014-2019
*(Source : AQUALTER, 2019)*




On constate une relative stabilité dans la consommation d'eau au sein de la commune.

### Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie (SDAGE) 2022-2027

Adopté le vingt-trois mars 2022 par le Comité du Bassin, publié au journal officiel le six avril 2022 et opposable depuis le 7 avril 2022, le projet de Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie regroupe une diversité d'objectifs visant à assurer la qualité de l'eau, la préservation de la biodiversité et son bon fonctionnement. Il donne également des objectifs en faveur de la protection et la restauration des milieux aquatiques.

Les cinq orientations fondamentales du SDAGE du bassin Seine-Normandie sont les suivantes :

- Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;

- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles ;
- Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

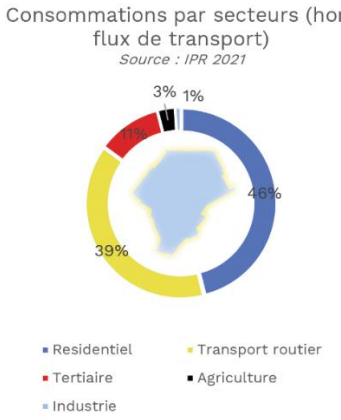
## 10.2. Consommation énergétique

### Consommation énergétique finale

En 2017, la consommation énergétique finale totale sur la commune a été de 28GWh, soit 2,8 % de la consommation finale de Cœur Yvelines.

| Chiffres clés | Thoiry | Cœur Yvelines | Yvelines | MGP | Île-de-France |
|---|---|---|---|---|---|
| Consommations Totales (GWh) | 28 | 1 230 | 29 963 | 104 996 | 212 460 |

*Source : Institut Paris Region*




En 2017, la consommation totale d'énergie finale a été de 16 119kWh/hum pour la commune de Thoiry. Celle-ci est inférieure à celle du territoire de Cœur d'Yvelines mais est supérieure à celle du département des Yvelines.

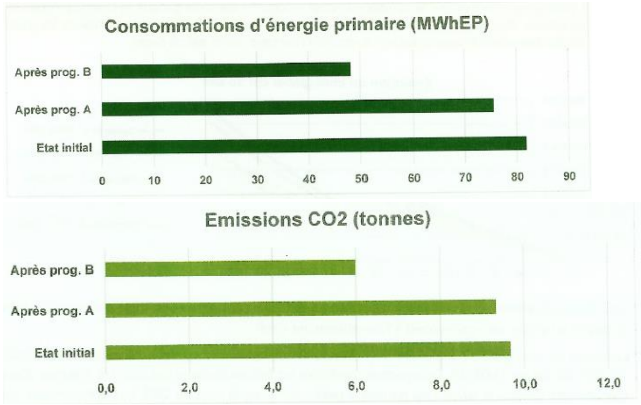
| Chiffres clés | Thoiry | Cœur Yvelines | Yvelines | MGP | Île-de-France |
|---|---|---|---|---|---|
| Consommations Totales par Habitant+Emploi (kWh / hum) | 16 119 | 20 457 | 15 512 | 7 123 | |

*Source : Institut Paris Région*

### Améliorations

La CCCY a lancé un audit énergétique sur cinquante-sept bâtiments communaux et intercommunaux prioritaires de son territoire (soit environ 38 000m²), présentant des coûts énergétiques importants et nécessitant des travaux à court/moyen terme. En 2019, la Mairie et l'école de Thoiry ont bénéficié de ce programme d'audit.

Pour l'école élémentaire, les préconisations ont notamment porté sur la mise en place d'un contrat d'exploitation, l'homogénéisation de l'éclairage, ou encore la mise en place de robinets thermostatiques. Pour la mairie, les préconisations ont porté sur deux programmes, à savoir la consommation d'énergie primaire et les émissions de CO2.

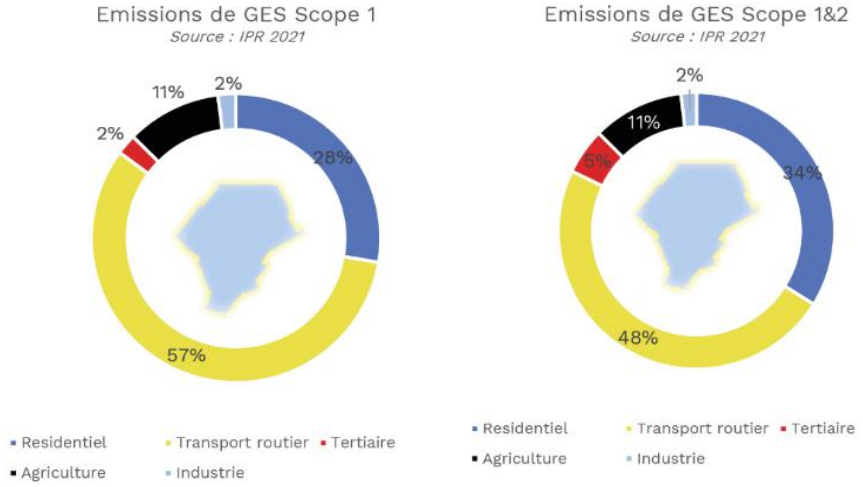


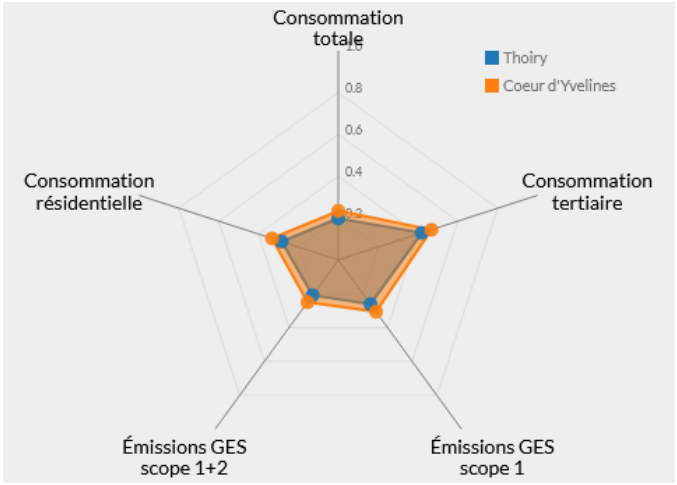
## 10.3. Emissions gaz à effet de serre

### Émissions de GES : CO2, CH4, N2O et Gaz fluorés (ktCO2eq.)

En 2017, les émissions de gaz à effet de serre de la commune s'élèvent à 5,6ktCO2eq. Les principaux postes sont les transports routiers et le résidentiel.

| Chiffres clés | Thoiry | Cœur Yvelines | Yvelines | MGP | Île-de-France |
|---|---|---|---|---|---|
| **Émissions de GES (Scopes 1 et 2) - périmètre SRCAE (ktCO2eq.)** | **5,6** | 252 | 6 015 | 18 702 | 41 641 |




*Source : Institut Paris Region*

**CONSOMMATIONS ET EMISSIONS**

- Consommation totale = consommation énergétique rapportée à la population + emplois
- Consommation résidentielle = consommation énergétique du secteur résidentiel par logement
- Consommation tertiaire = consommation énergétique du secteur tertiaire par emploi tertiaire
- Emissions GES scope 1+2 = émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) et indirectes liées à la consommation d'énergie (scope 2) rapportées à la population + emplois
- Emissions GES scope 1 = émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) rapportées à la population + emplois

## 10.4. Energies renouvelables

### Installation de biométhane

Fin 2018, le parc animalier de Thoiry s'est doté d'une unité de méthanisation pour œuvrer contre le changement climatique. Avec près de onze-mille tonnes de déchets par an, Thoiry Bioenergie produit suffisamment de biométhane pour chauffer son château, la majorité des bâtiments des animaux et les habitations de neuf communes alentour. Le biométhane est injecté dans le réseau de GRDF, les digestats produits chaque année servent d'engrais dans le parc et aux agriculteurs locaux *(source : GRDF)*.

### Photovoltaïque

Il n'y a pas de production photovoltaïque sur la commune en dehors de quelques toitures de fermes ;

- CONTEXTE ACTUEL

| | Thoiry | Cœur d'Yvelines |
|---|---|---|
| Nombre d'installations solaires photovoltaïques existantes | - | 130 |
| Production électrique associée (kWh) | - | 342 |
| Consommation électrique du territoire (kWh) | 9 457 | 281 993 |

*Source : Institut Paris Region*



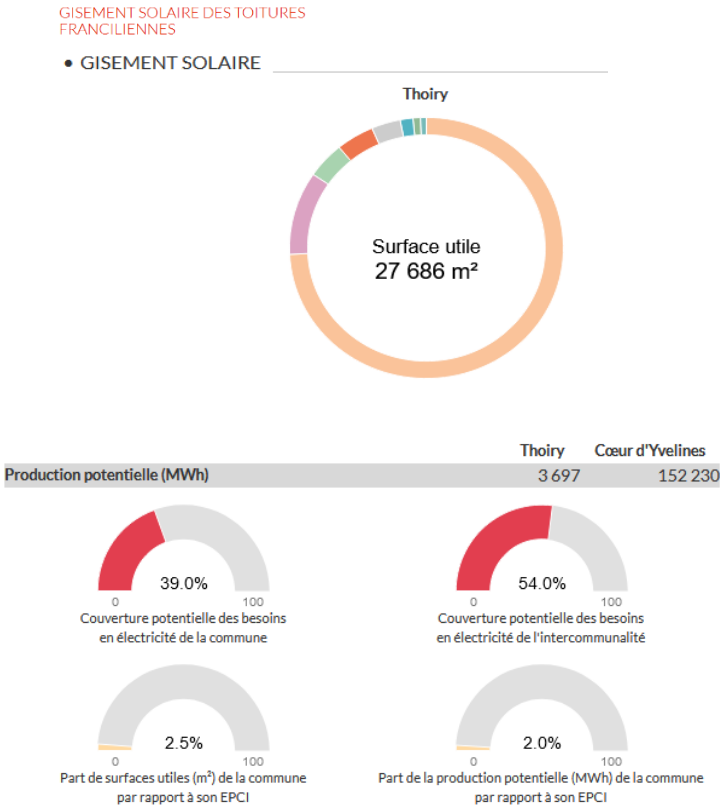
*Ferme présentant un panneau photovoltaïque au Nord de la commune (source : CITY Linked)*



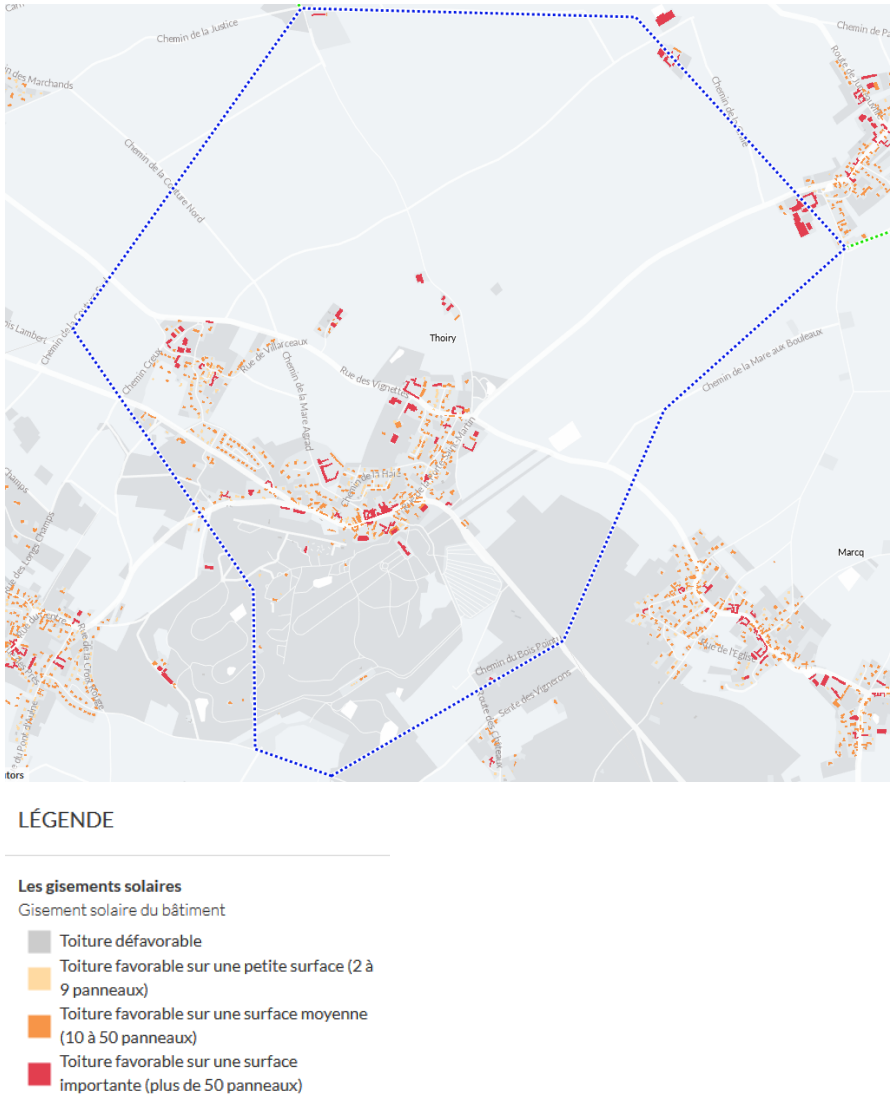
*Thoiry Bioénergie (source : Le Monde de l'Energie)*

## Le gisement solaire

Sur la commune de Thoiry, le gisement solaire des toitures est le suivant (année 2017) :




*Source : Institut Paris Region*




*Source : Institut Paris Region*

# 11. Pollutions, risques et nuisances

## 11.1. Qualité de l'eau

### Le SAGE du Bassin de la Mauldre

La commune de Thoiry est, dans sa partie sud, concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre, au sein du sous-bassin du Lieutel. Le SAGE de la Mauldre révisé a été approuvé par arrêté préfectoral n°2015-000184 du dix août 2015. Plusieurs objectifs apparaissent au sein du document, à savoir :

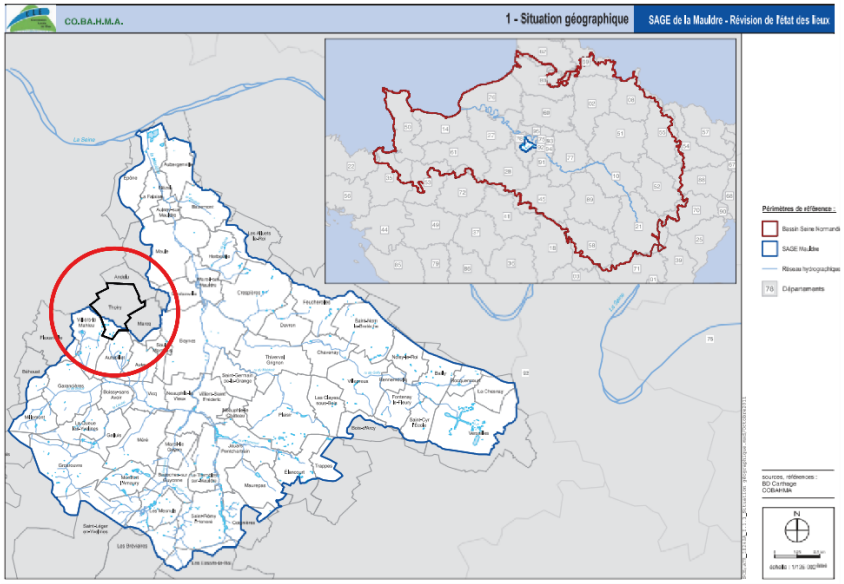
- Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du SAGE
- Restaurer la qualité des milieux aquatiques superficiels
- Préserver la ressource en eau souterraine
- Prévenir et gérer le risque d'inondation
- Valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau

Le règlement du SAGE est quant à lui constitué de trois articles, à savoir la préservation du lit mineur et des berges, l'encadrement et la limitation de l'atteinte portée aux zones humides effectives à enjeu, ainsi que celle du ruissellement, visant à éviter les inondations et la pollution du cours d'eau.

En termes qualitatifs, la masse d'eau présente un niveau médiocre, principalement lié à la présence de nitrates, pesticides et OHV (composés Organo-Halogénés Volatils). Elle présente un objectif de bon état qualitatif fixé à 2027. La qualité des eaux souterraines pour le paramètre nitrates sur le bassin versant de la Mauldre reste globalement bonne au regard des seuils fixés pour les eaux brutes. Néanmoins une analyse plus fine prenant en compte la norme eau distribuée et les seuils fixés par le SDAGE montre des concentrations en nitrates non négligeables et relativement stables dans le temps (sur le champ captant des Bîmes, par exemple, les concentrations se maintiennent à 40mg/l depuis une vingtaine d'années), des pics supérieurs au seuil de 40mg/l y sont ponctuellement observés (51mg par exemple le 09/12/2014)

La commune de Thoiry se situe en dehors des trois captages prioritaires « Grenelle » présents sur le territoire de la Mauldre, à savoir à Aulnay-sur-Mauldre, F5 La Chapelle et B2 les Bîmes, particulièrement menacés par les pollutions diffuses.

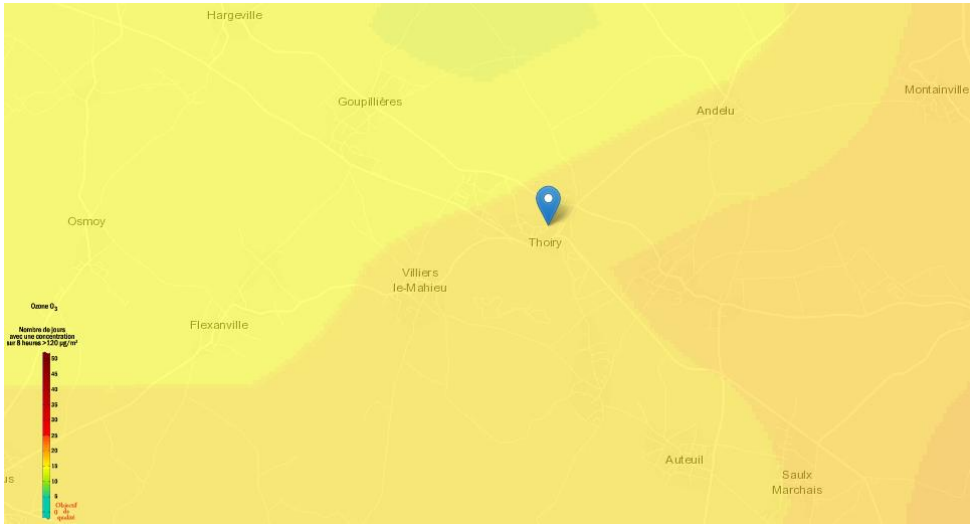
Sur le territoire du SAGE, la qualité physico-chimique des eaux superficielles est globalement moyenne à dégradée. Seul le bilan de l'oxygène est globalement bon.



## 11.2. Qualité de l’air

En région Ile-de-France, la surveillance de la qualité de l’air est réalisée par Airparif. D’après les cartes ci-dessous, la qualité de l’air sur le territoire de la commune est satisfaisante.

### L’Ozone




Jours > 120µg/m³ pendant huit heures
Nombre de jours supérieurs à 120µg/m³ pour huit heures à l'emplacement sélectionné : seize jours (données 2022). Les valeurs limites ne sont pas définies pour l'ozone. Il existe en revanche un objectif de qualité et une valeur cible.

### Benzène

La concentration moyenne annuelle à l'emplacement sélectionné est de 1µg/m³. En 2020, le territoire n’a pas connu de dépassement des valeurs réglementaires.




**Indicateurs de dépassement des valeurs réglementaires en 2020**

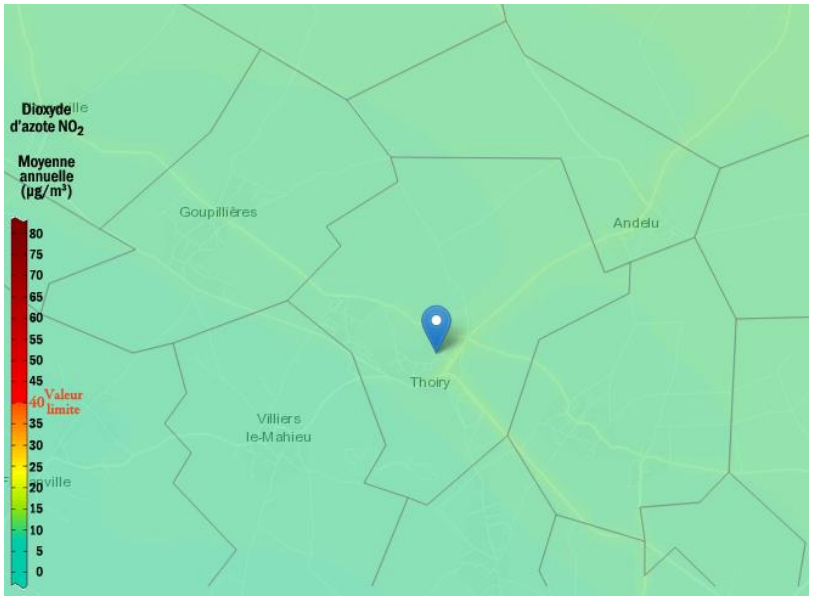
Moyenne annuelle (5µg/m³)

| | Thoiry | Yvelines | Ile-de-France |
|---|---|---|---|
| Nombre d'habitants affectés | | | |
| Zone cumulées (km2) | | | |
| Longueur de voirie concernée (km) | | | |

En complément, l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé) émet des recommandations d'ordre général concernant les niveaux d'exposition en dessous desquels les effets sont considérés comme acceptables.

## Dioxyde d'Azote

La concentration moyenne annuelle à l'emplacement sélectionné est de 11µg/m³. En 2022, le territoire n'a pas connu de dépassement des valeurs réglementaires.




**Indicateurs de dépassement des valeurs réglementaires en 2022**

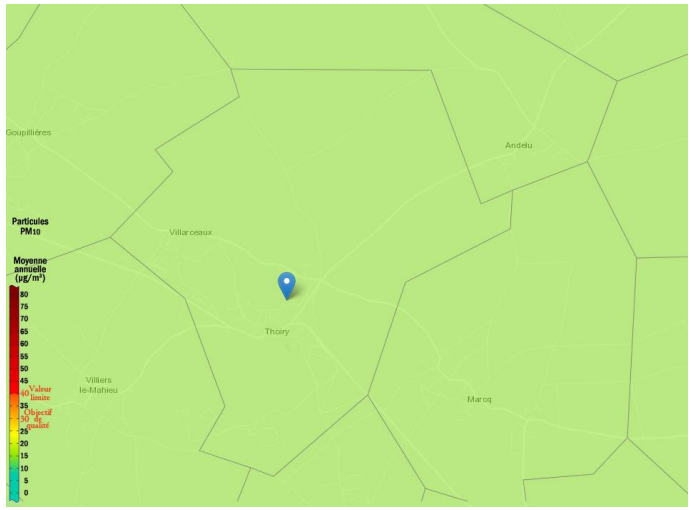
Moyenne annuelle (40µg/m³)

| | Thoiry | Yvelines | Ile-de-France |
|---|---|---|---|
| Nombre d'habitants affectés | 0 | < 1000 | 40000 |
| Zone cumulées (km2) | 0 | < 1 % | < 1 % |
| Longueur de voirie concernée (km) | 0 | 5 | 389 |

En complément, l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé) émet des recommandations d'ordre général concernant les niveaux d'exposition en dessous desquels les effets sont considérés comme acceptables.

## Particules (diamètre inférieur à 10µm)

La concentration moyenne annuelle à l'emplacement sélectionné est de 14µg/m³. En 2022, le territoire n'a pas connu de dépassement des valeurs réglementaires.




**Indicateurs de dépassement des valeurs réglementaires en 2022**

Moyenne annuelle (40µg/m³)

| | Thoiry | Yvelines | Ile-de-France |
|---|---|---|---|
| Nombre d'habitants affectés | 0 | 0 | 0 |
| Zone cumulées (km2) | 0 | 0 | 0 |
| Longueur de voirie concernée (km) | 0 | 0 | 0 |

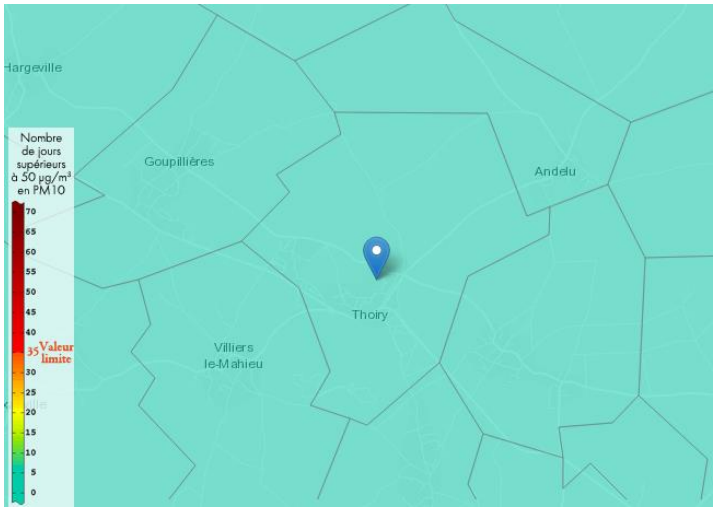
En complément, l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé) émet des recommandations d'ordre général concernant les niveaux d'exposition en dessous desquels les effets sont considérés comme acceptables.

**Indicateurs de dépassement des valeurs OMS en 2022**

Moyenne annuelle (15µg/m³)

| | Thoiry | Yvelines | Ile-de-France |
|---|---|---|---|
| Nombre d'habitants affectés | 0 | 800000 | 10600000 |
| Zone cumulées (km2) | 0 | 353 | 6268 |
| Longueur de voirie concernée (km) | 0 | 894 | 8518 |

Particules : jours > 50µg/m³
Le nombre de jours supérieurs à 50µg/m³ à l'emplacement sélectionné s'élève à un. En 2022, le territoire n'a pas connu de dépassement des valeurs réglementaires, soit trente-cinq jours.




**Indicateurs de dépassement des valeurs réglementaires en 2022**

35 days greater than 50µg/m³

| | Thoiry | Yvelines | Ile-de-France |
|---|---|---|---|
| Nombre d'habitants affectés | 0 | 0 | 0 |
| Zone cumulées (km2) | 0 | 0 | < 1 % |
| Longueur de voirie concernée (km) | 0 | 0 | 1 |

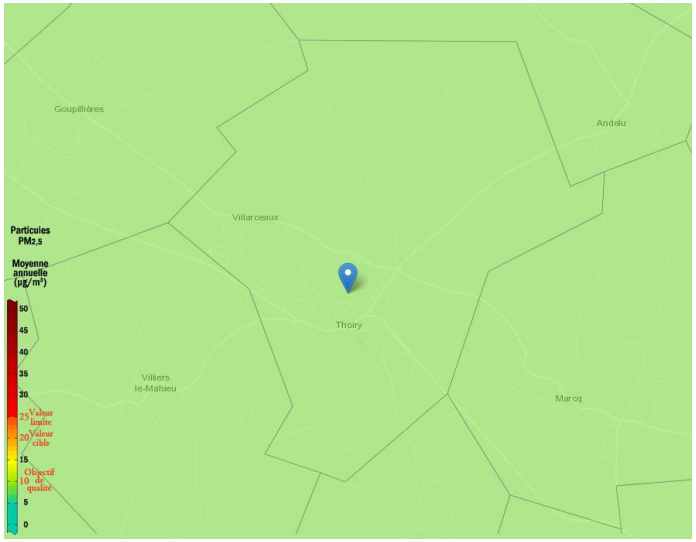
En complément, l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé) émet des recommandations d'ordre général concernant les niveaux d'exposition en dessous desquels les effets sont considérés comme acceptables.

**Indicateurs de dépassement des valeurs OMS en 2022**

3 days greater than 45µg/m³

| | Thoiry | Yvelines | Ile-de-France |
|---|---|---|---|
| Nombre d'habitants affectés | | | |
| Zone cumulées (km2) | | | |
| Longueur de voirie concernée (km) | | | |

Particules fines (diamètre inférieur à 2,5µm)
La concentration moyenne annuelle à l'emplacement sélectionné est de 9µg/m³ (données 2022).




**Indicateurs de dépassement des valeurs réglementaires en 2022**

Moyenne annuelle (25µg/m³)

| | Thoiry | Yvelines | Ile-de-France |
|---|---|---|---|
| Nombre d'habitants affectés | 0 | 0 | 0 |
| Zone cumulées (km2) | 0 | 0 | 0 |
| Longueur de voirie concernée (km) | 0 | 0 | 0 |

En complément, l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé) émet des recommandations d'ordre général concernant les niveaux d'exposition en dessous desquels les effets sont considérés comme acceptables.

**Indicateurs de dépassement des valeurs OMS en 2022**

Moyenne annuelle (10µg/m³)

| | Thoiry | Yvelines | Ile-de-France |
|---|---|---|---|
| Nombre d'habitants affectés | | | |
| Zone cumulées (km2) | | | |
| Longueur de voirie concernée (km) | | | |

## 11.3. Pollutions des sols

Il n'est pas recensé, sur la commune de Thoiry, de Secteur d'Information sur les Sols (SIS), ni de site pollué ou potentiellement pollué. Deux anciens sites industriels sont recensés sur le territoire communal, à savoir le parc animalier, au titre de dépôt de liquides inflammables, ainsi que les deux entreprises situées route de Versailles, à savoir le G20, ainsi que la station-service. Les relevés étant anciens, ces données sont néanmoins à traiter avec précaution.




Sites Basias (XY du centre du site)

Sites Basias (XY de l'adresse du site)

*Source : GéoRisque*

| N° Identifiant | Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s) | Nom(s) usuel(s) | Dernière adresse | Commune principale | Code activité | Etat d'occupation du site | Site géolocalisé |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| IDF7802100 | PARCS ZOOLOGIQUES ET DES LOISIRS DE THOIRY (SOCIETE DES ) | Zoo de Thoiry | Château de Thoiry | THOIRY | V89.03Z | En activité | Centroïde |
| IDF7802101 | SOC ? | | 2 route Versailles de | THOIRY | G47.30Z G45.21B | En activité | Centroïde |

## 11.4. Risques naturels

### Risque inondation

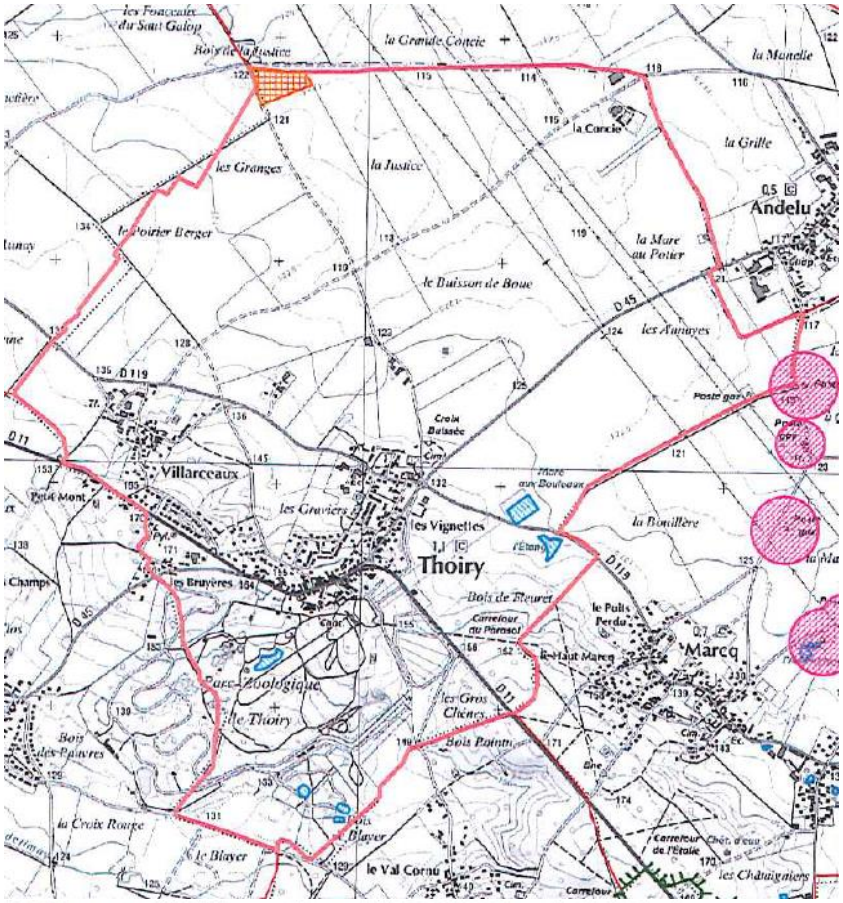
Le territoire de Thoiry est soumis au risque inondation par ruissellement, coulée de boue, inondation. Il est soumis au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Senneville approuvé par arrêté Préfectoral le quatorze février 2000.

« *Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde* ».

| PPRN | Aléa | Prescrit le | Approuvé le |
|---|---|---|---|
| 78DDT20100018 - PPRI de la Senneville | Par ruissellement et coulée de boue, Inondation | 28/10/1998 | 14/02/2000 |

*Source : GéoRisque*

La commune de Thoiry fait partie des zones à risques, lesquelles sont limitées aux mares. Les zones d'habitations sont situées hors de ses périmètres.

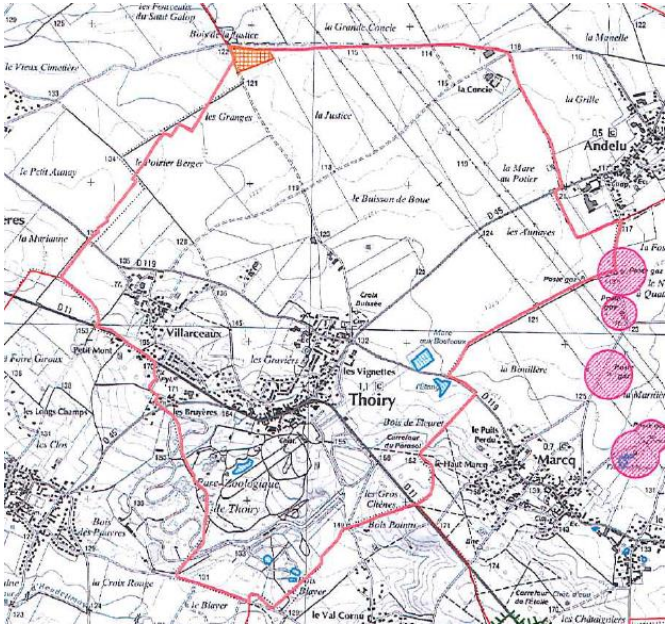



*Source : Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers - Cartographie des risques naturels prévisibles et technologiques majeurs – Thoiry -DDT 78 -12/01/2015*

## Risque de mouvement de terrain, cavités souterraines

La commune est soumise au risque de mouvement de terrain, et au PPRN « Cavités souterraines », approuvé le 5 aout 1986. Il n'a pas été recensé de mouvement de terrain sur la commune.

| PPRN | Aléa | Prescrit le | Approuvé le |
|---|---|---|---|
| 78DDT20100009 - R111.3 Cavités souterraines | Affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines) | | 05/08/1986 |

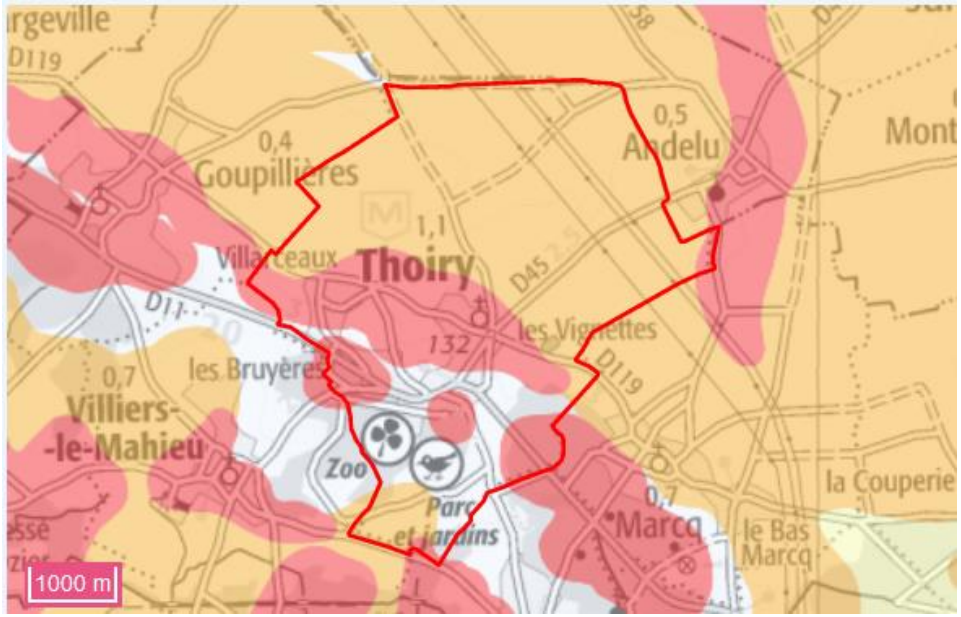



*Source : Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers - Cartographie des risques naturels prévisibles et technologiques majeurs – Thoiry -DDT 78 -12/01/2015*

### Risques de retrait-gonflement des argiles

La commune est exposée au risque retrait-gonflement des argiles, à des niveaux d'exposition « fort » et « moyen ».

Carte d'exposition au retrait-gonflement des argiles :




*Source : GéoRisque*

### Séismes

Le risque sismique dans la commune est très faible.

### Radon

Le potentiel radon de la commune est faible.

## 11.5. Risques technologiques

### Installations industrielles

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Sur la commune, une installation est soumise à autorisation. Il s'agit du Zoo de Thoiry.

| Nom de l'établissement (1) | Code postal | Commune | Régime en vigueur (2) | Statut SEVESO |
|---|---|---|---|---|
| PARC ZOO LOISIRS | 78770 | THOIRY | Autorisation | Non Seveso |

**Situation administrative**

| Rubrique IC | Etat d'activité | Régime autorisé (3) | Activité | Volume | Unité |
|---|---|---|---|---|---|
| 2140 | En fonctionnement | Autorisation | Présentation au public d'animaux d'espèces non domestiques | 4.000 | t/an |

*Source : GéoRisque*

## Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.)

La commune est concernée par le P.P.R.T. de STORENGY localisé à Beynes, premier stockage souterrain de gaz développé en France. C'est un stockage en nappe aquifère. Il occupe une place stratégique pour l'approvisionnement en gaz naturel de l'Île de France et de la Normandie, avec une capacité maximale de stockage de quatre-cent-soixante-quinze millions de cube. Il s'agit d'un Site Seveso Seuil Haut (Seveso III) depuis 2015.

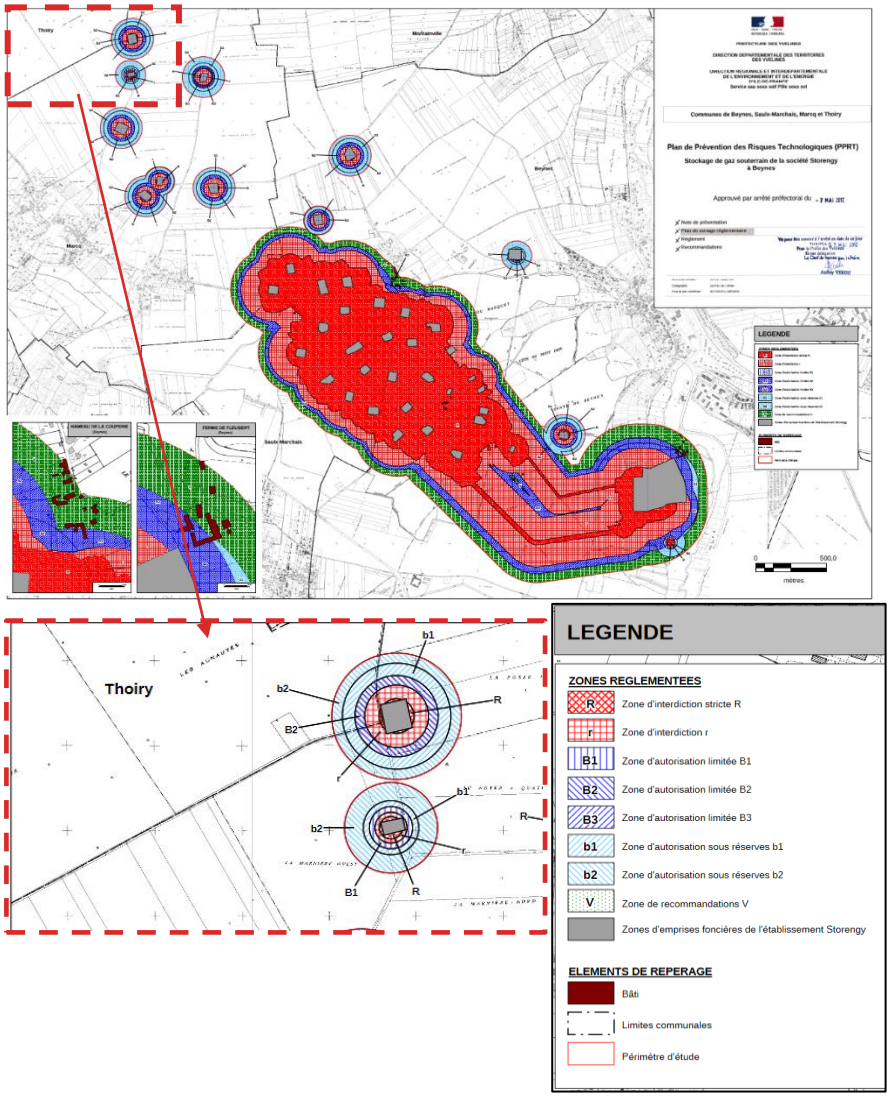
Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T) autour du stockage souterrain de gaz de la société STORENGY a été approuvé par le Préfet le sept mai 2012. Il concerne les communes de Beynes, Saulx-Marchais, Marcq et Thoiry.

| PPRT | Aléa | Prescrit le | Approuvé le |
|---|---|---|---|
| 78DDT20130013 - PPRT STORENGY Beynes | Effet thermique<br>Effet de surpression | 08/11/2010 | 07/05/2012 |

Le territoire communal est atteint par le zonage réglementaire du P.P.R.T. à son extrémité Est. Il est atteint par le zonage réglementaire situé autour d'un des stockages de gaz souterrain se trouvant sur la commune de Marcq.

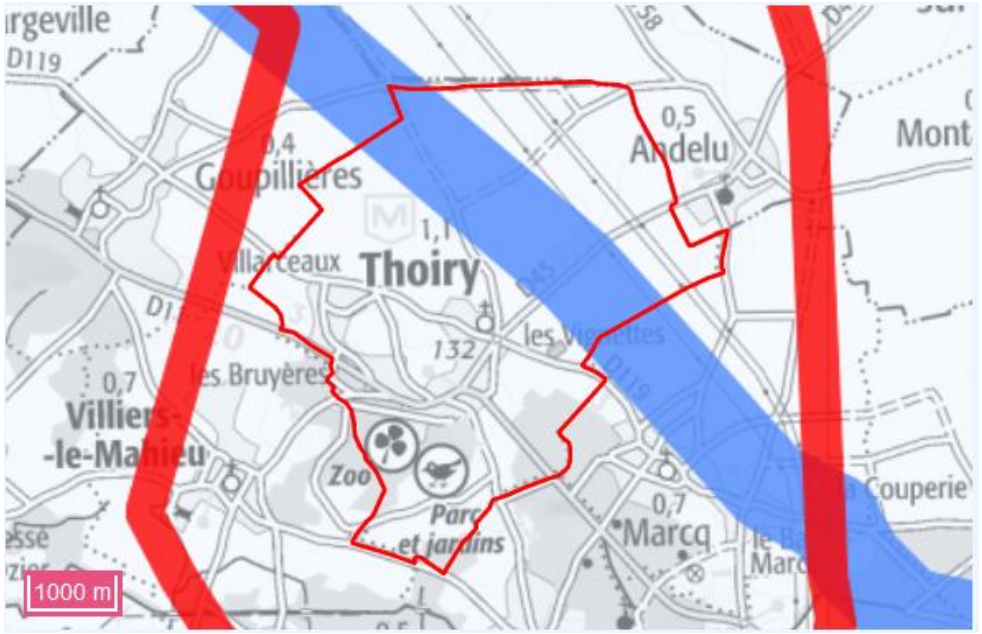
*Source : DRIEAT Île-de-France*

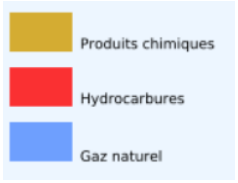
**Carte de zonage réglementaire**



## Risques de Transport de Matières dangereuses (TMD)

Une canalisation de transport de gaz naturel traverse la commune.




*Source : GéoRisque*

Plusieurs lignes à haute tension traversent le territoire communal dans sa partie nord :

- Ligne 90 kV Porcheville-Rambouillet
- Ligne 63 kV Plaisir -Porcheville déviation Hargenville
- Ligne 225 kV Elancourt -Mazerolles
- Ligne 225 kV La Verinnerie -Mazerolles
- Ligne 400 kV Mazerolle-Villejust
- Lignes 400 kV Dambron-Mazerolles

La commune de Thoiry compte trois antennes relais, situées rue de la Porte Saint-Martin. Une autre antenne relais est située à proximité directe de la commune, en limite de Villiers-le-Mahieu, rue des Bruyères :




*Source : Cartoradio*

## 11.6. Nuisances sonores

### Classement sonore des infrastructures terrestres

La loi Bruit du 31/12/92 prévoit des dispositions réglementaires contre le bruit des transports terrestres.

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie n°1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini autour de chaque infrastructure classée. Ces secteurs doivent être reportés dans les documents graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme.

Sur la commune de Thoiry, la RD11 fait l'objet d'un classement sonore au titre de l'arrêté préfectoral du dix octobre 2000.

| Nom de l'infrastructure | Délimitation du tronçon | Catégorie de l'infrastructure | Largeur du secteur affecté par le bruit (1) | Type de tissu (rue en « U » ou tissu ouvert) |
|---|---|---|---|---|
| **RD11** | Limite Marcq PR24+715 | 3 | 100 m | Tissu ouvert |
| **RD11** | PR24+715<br>PR25+887 | 4 | 30 m | Tissu ouvert |
| **RD11** | PR25+887<br>Limite Villiers Mahieu | 3 | 100m | Tissu ouvert |

Le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction d'habitation, d'enseignement de santé, de soins et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique, érigée dans un secteur de nuisance sonore.

*Source : PPBE des infrastructures routières et ferroviaires l'État dans le département des Yvelines*

### Plans de prévention du bruit dans l'environnement des Yvelines (P.P.B.E)

Le PPBE des infrastructures de l'Etat dans le département des Yvelines a été approuvé le seize avril 2019. La commune n'est pas exposée en tout ou partie au bruit d'une infrastructure routière bruyante (communale ou départementale). La commune n'est pas exposée au bruit d'une infrastructure ferroviaire.

# 12. Déchets et assainissement

## 12.1. Déchets

### Volumes et gestion

La commune de Thoiry fait partie des communes de Cœur d'Yvelines adhérentes au S.I.E.E.D. (Syndicat Intercommunal d'Enlèvement et d'Elimination des Déchets). Depuis le 1er janvier 2019, le S.I.E.E.D. gère les déchets pour soixante-douze communes rurales des Yvelines et de l'Eure-et-Loir qui comptent 75 516 habitants. Sur la commune de Thoiry, peut être observée l'organisation suivante :

- Collecte des Ordures Ménagères (OM) : elle s'effectue les mardis et les vendredis.
- Collecte Emballage déchets recyclables (EMB) : elle s'effectue les mardis.
- Collecte des déchets verts : la collecte se fait les lundis

Les ordures ménagères sont déchargées dans l'unité de traitement du SIDOMPE à Thiverval-Grignon.



*Bennes à ordure et point de collecte du verre au G20 (source : CITY Linked*

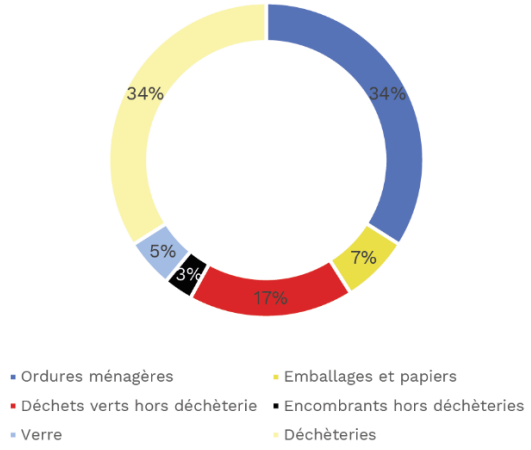
Une fois triés, ces déchets sont mis en "balle" et repris par les industriels comme "matières premières secondaires". Les emballages sont livrés au centre de tri du SIDOMPE à Thiverval-Grignon.

La commune dispose de trois conteneurs à verres ; deux colonnes sur le parking du supermarché et une aux Vignettes (salle polyvalente).

La commune de Thoiry ne dispose pas de bacs mis à disposition. Le ramassage des encombrants est réalisé à la demande. Les thoirysiens ont accès aux quatre déchèteries du réseau S.I.E.E.D. dont les plus proches sont à Garancières et Méré.

Le SIEED a mené différentes actions pour réduire la production de déchets, conformément à la loi TECV (Transition Energétique pour la croissance verte). Des composteurs sont à la disposition des habitants au siège du SIEED à Garancières, afin d'anticiper également la législation sur les biodéchets qui ne devront plus être mélangés avec les déchets ordures ménagères (poubelle verte). Initialement prévu pour 2025, la loi anti-gaspillage pour une économie circulaire du dix février 2020 a avancé la date de la généralisation du tri à la source des biodéchets au trente-et-un décembre 2023.

Répatition par flux en 2019
*(Source : SIEED 2019)*




| en kg/habitant | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordures ménagères | 232,00 | 228,64 | 228,10 | 232,06 | 226,80 |
| Emballages et papiers | 50,63 | 49,64 | 47,65 | 45,63 | 48,12 |
| Déchets verts hors déchèterie | 129,05 | 141,38 | 130,14 | 131,77 | 117,15 |
| Encombrants hors déchèteries | 18,61 | 23,57 | 20,84 | 24,63 | 21,98 |
| Verre | 32,38 | 32,65 | 33,29 | 34,34 | 34,18 |
| Déchèteries | 306,39 | 325,09 | 324,11 | 222,41 | 228,52 |
| Total | 769,06 | 800,97 | **784,13** | **690,85** | **676,75** |
| Augmentation depuis 2010 | | 27,95% | 25,26% | 10,36% | 8,11% |
| Evolution depuis 2016 | | | -2,10% | -13,75% | -15,51% |

*Source : SIEED Com n° 15 - 2020/2021*



*Source : CITY Linked*

## Le Plan Régional d'Eliminations des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) d'Île-de-France

Le Plan Régional d'Eliminations des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) d'Île-de-France adopté le vingt-six novembre 2009, prévoit des objectifs chiffrés à mettre en œuvre par l'ensemble des acteurs de la gestion des déchets, ainsi que par les collectivités. Plusieurs objectifs sont à noter :

- La prévention (taux de captage des déchets dangereux à 65% à horizon 2019 etc.) ;
- La diminution des déchets produits de 50kg/habitant/an ;
- La valorisation organique des déchets végétaux et des biodéchets (production de 440 000 t/an de compost en 2019) ;

- L'augmentation du recyclable de 60% ;
- La valorisation énergétique des déchets ; l'amélioration du transport fluvial et ferré des déchets ;
- La prise en compte de la problématique des déchets dans les documents d'urbanisme.

### Le Plan Régional d'Eliminations des Déchets Dangereux (PREDD) d'Île-de-France

Le Plan Régional d'Eliminations des Déchets Dangereux (PREDD) d'Île-de-France approuvé en novembre 2009 vise à fournir un état des lieux des gisements, ainsi que des prospectives sur les gisements et les besoins en capacités. Il fixe des objectifs, notamment en matière d'incinération, de stockage et de traitement physico chimique et biologique des déchets dangereux.

### Le Plan régional de prévention et de gestion des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics (PREDEC) d'Île-de-France

Le Plan régional de prévention et de gestion des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics (PREDEC) d'Île-de-France, approuvé en juin 2015, entend définir et coordonner l'ensemble des actions à mener par tous les acteurs afin d'assurer la réalisation des objectifs généraux en matière de gestion des déchets, tels que définis par le Code de l'Environnement.

Plusieurs objectifs figurent au sein du document :

- Gestion des déchets inertes, des déchets non dangereux et dangereux ;
- Développement des modes de transports alternatifs et l'optimisation du transport routier ;
- Accompagnement à l'évolution des pratiques.

L'ensemble de ces objectifs devront être pris en compte dans le cadre de la révision du PLU de Thoiry.

## 12.2. Assainissement EU / EP

La commune de Thoiry fait partie du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Thoiry (SIART), constitué par arrêté préfectoral du vingt août 1970, regroupant les communes d'Andelu, Marcq, Goupillières et Thoiry.

L'intégralité de l'assainissement sur la commune est réalisée de manière collective, l'assainissement individuel étant interdit.

La commune est équipée d'un assainissement de type séparatif sur la totalité du village. Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration implantée sur la commune, à côté du bois de la Justice. Inaugurée en 2011, elle traite les eaux usées des quatre communes de Marcq, Andelu, Goupillères et Thoiry avec infiltration des rejets.

Situation de la station d'épuration (source : rapport annuel du délégataire) :



Avec une capacité de 5 067 Equivalents-habitants (EH), et seulement 2 900 habitants aujourd'hui couverts par la station d'épuration pour les 4 communes, dont 1 200 habitants à Thoiry, cette dernière est à même de répondre aux besoins actuels et futurs.

| STATION D'EPURATION | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nom d'usage du site | Commune | Année de mise en service | Bien retour/reprise | Capacité nominale (EH) | Débit de référence (m3/j) | Type |
| THOIRY | Thoiry | 2011 | Bien retour | 5067 | 694 | Biologique |

Caractéristique du réseau sur la commune de Thoiry raccordés à la station d'épuration :

- Gravitaire
- Eaux usées : 10 942ml
- Eaux pluviales : 10 273ml
- Unitaire : 0

| COMMUNES | Avaloirs | Grilles | Regards EP | Regards EU | TOTAL GENERAL |
|---|---|---|---|---|---|
| THOIRY | 103 | 116 | 223 | 267 | 709 |

93,2% des résultats sont conformes. On constate néanmoins que la station présentait des résultats non conformes en MES (matière en suspension) en 2020 et 2021 et des résultats non conformes en phosphore en 2020 et 2022.

| Paramètres | Nombre de mesures par an | Nb maxi d'échantillon non-conforme/an | Nb de non-conformités |
|---|---|---|---|
| MES | 12 | 2 | 1 |
| $DBO_5$ | 12 | 2 | 0 |
| DCO | 12 | 2 | 0 |
| NTK | 4 | - | - |
| NGL | 4 | Moyenne annuelle | conforme |
| $NH_4^+$ | 4 | - | - |
| $NO_2^-$ | 4 | - | - |
| $NO_3^-$ | 4 | - | - |
| Pt | 4 | Moyenne annuelle | conforme |

*Source : Rapport annuel 2019 du délégataire*

**1 271** abonnés bénéficient du service d'assainissement collectif.

**91,7 %** de conformité des rejets de la station d'épuration de Thoiry.

**5** postes de relèvement des eaux usées sont disposés sur les **31 308** mètres de réseau d'assainissement collectif et **16 811** mètres de réseau pluvial.

Le traitement des effluents est assuré par **1** station d'épuration d'une capacité totale de **5 100** équivalent-habitants.

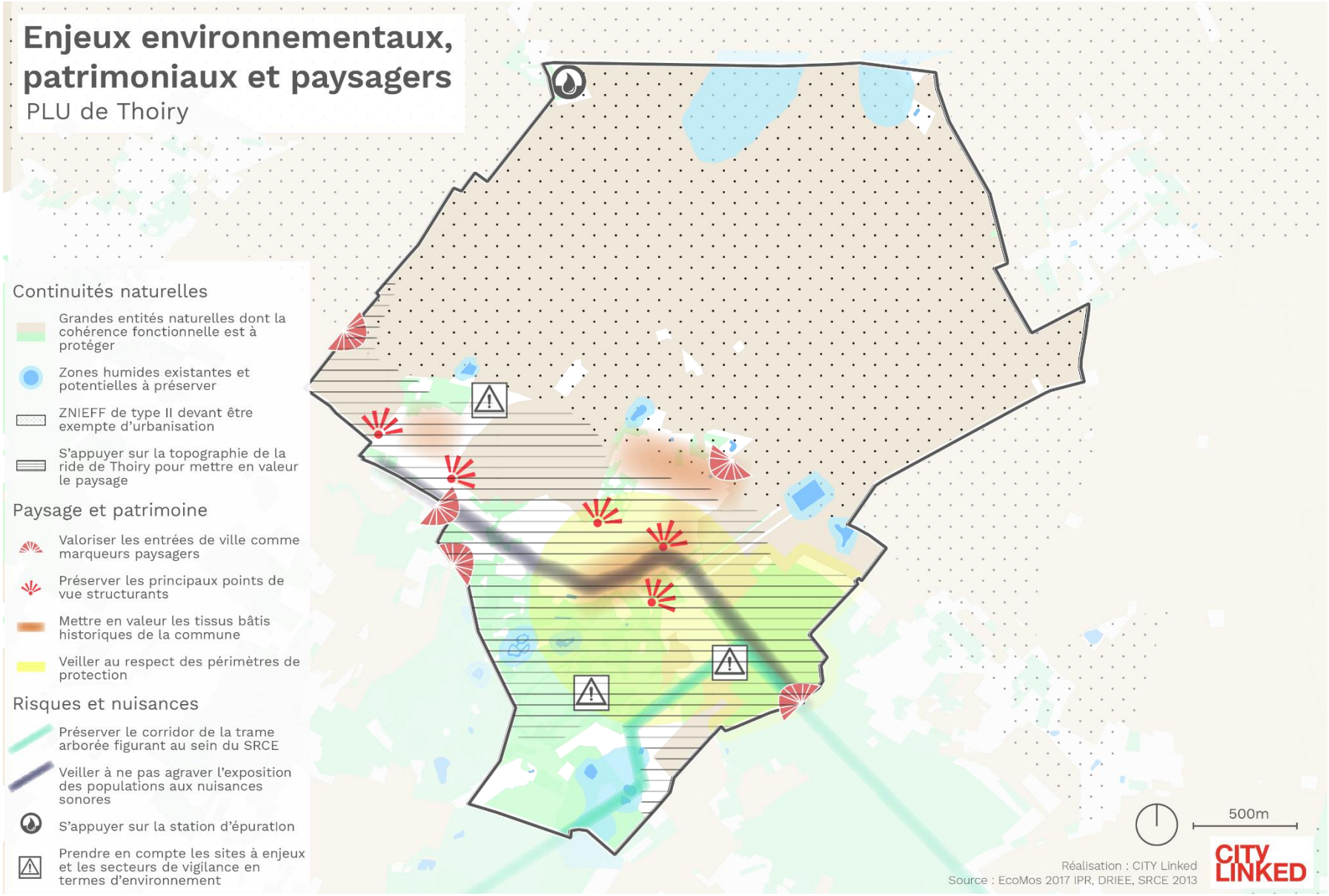
**79,9** tonnes de matières sèches ont été produites en 2019 avec **100%** de conformité de la filière Boue.

La consommation électrique pour 2019 a été de **201 603** kWh, soit un ratio de **1,24 kWh/m³**.

Le volume traité pour 2019 est de **161 429 m³**, Avec une moyenne journalière de **442 m³/j**.

# En synthèse : énergies, risques

| | A RETENIR | ENJEUX |
|---|---|---|
| **ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE** | • Les transports et le résidentiel sont les principaux consommateurs d'énergie et producteurs d'émissions.<br>• Production d'énergie renouvelable quasiment inexistante en dehors de l'installation Bioenergie du Zoo de Thoiry.<br>• Campagne d'audits énergétiques de Cœur d'Yvelines réalisée sur deux bâtiments communaux.<br>• Gisement solaire en toiture des bâtiments | • Maitriser et réduire la consommation énergétique de la commune.<br>• Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.<br>• Répondre au mieux aux enjeux de réduction de gaz à effet de serre.<br>• Faciliter le développement des énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire. |
| **POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES** | • Qualité de l'air plutôt bonne.<br>• Pas de pollution des sols recensée.<br>• PPRI inondation sur la commune.<br>• PPRN cavité souterraine.<br>• Risque de retrait gonflement des argiles.<br>• PPRT Sorengy Beynes.<br>• Risque de TMD.<br>• Classement sonore : RD 11. | • Réduire les rejets de GES.<br>• Concevoir l'urbanisation future en évitant les zones de risques.<br>• Préserver la population des nuisances sonores.<br>• Ne pas dégrader la qualité de l'air. |
| **DECHETS ET ASSAINISSEMENT** | • Collecte des OM, des EMB et des déchets en porte-à -porte. Conteneur à verre sur la commune.<br>• Ramassage des encombrants.<br>• Pas de déchetterie sur la commune.<br>• Assainissement collectif de type séparatif sur la totalité du village | • Anticiper les besoins en matière d'assainissement et de collectes des déchets des nouveaux arrivants.<br>• Privilégier la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives et un traitement à la parcelle. |


Enjeux environnementaux, patrimoniaux et paysagers
PLU de Thoiry
Continuités naturelles
Grandes entités naturelles dont la cohérence fonctionnelle est à protéger
Zones humides existantes et potentielles à préserver
ZNIEFF de type II devant être exempte d'urbanisation
S'appuyer sur la topographie de la ride de Thoiry pour mettre en valeur le paysage
Paysage et patrimoine
Valoriser les entrées de ville comme marqueurs paysagers
Préserver les principaux points de vue structurants
Mettre en valeur les tissus bâtis historiques de la commune
Veiller au respect des périmètres de protection
Risques et nuisances
Préserver le corridor de la trame arborée figurant au sein du SRCE
Veiller à ne pas agraver l'exposition des populations aux nuisances sonores
S'appuyer sur la station d'épuration
Prendre en compte les sites à enjeux et les secteurs de vigilance en termes d'environnement
500m
Réalisation : CITY Linked
Source : EcoMos 2017 IPR, DRIEE, SRCE 2013
CITY LINKED

# 1. RAPPORT DE PRESENTATION

# 2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE




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

Cœur d'Yvelines

# Table des matières

**1. RAPPORT DE PRESENTATION** ..... 1

**2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE** ..... 1

1. Le rapport de présentation ..... 4
2. Justifications des choix pour établir le PADD ..... 11
3. Justifications des choix pour établir les OAP ..... 20
4. Justifications des choix établis pour déterminer les règles ..... 27
5. Cohérence entre les différentes pièces du PLU ..... 48
6. Tableau récapitulatif des surfaces ..... 59
7. Compatibilité avec les documents cadres ..... 60
8. Synthèse de l'état initial de l'environnement, évolutions sans mise en œuvre du PLU et enjeux ..... 65
9. Analyse des incidences ..... 71
10. Incidences NATURA 2000 ..... 109
11. Les mesures d'évitement (E), de réduction (R) et de compensation (C) ..... 110
12. Indicateurs de suivi ..... 115

*Dans le cadre de la révision du PLU de Thoiry, le diagnostic du territoire et l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) a été réalisé en 2019. Les dernières données statistiques Insee disponibles étaient alors celles du millésime de l'année 2017. Lorsque cela a été possible, des données officielles plus récentes ont été utilisées.*

# 1. Le rapport de présentation

## 1.1. Le cadre législatif et le contenu du rapport de présentation

L'article L151-1 du Code de l'Urbanisme explicite le contenu du rapport de présentation. En plus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, il comporte des justifications permettant d'expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de l'ensemble des espaces bâtis ainsi que la limitation de la consommation des espaces cités ci-dessus. Il justifie la lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Enfin, le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement motorisé ou non du territoire communal et des possibilités de mutation de ces capacités.

## 1.2. Les principales conclusions du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en lumière plusieurs enjeux saillants de la commune de Thoiry, au regard de ses dynamiques récentes, et par rapport à différents territoires de comparaison (Communauté de Communes Cœur d'Yvelines, Département des Yvelines, Région Île-de-France etc.).

### Un dynamisme démographique historique à préserver

La commune de Thoiry se caractérise d'abord par un dynamisme démographique certain, avec une hausse constante de sa population municipale depuis 1968. Si la hausse est particulièrement marquée durant la dernière période censitaire (deux cent cinquante-six habitants supplémentaires), notamment due à un fort solde migratoire (+3,3%), ce constat est à rapporter à la sortie de terre de plusieurs projets immobiliers importants. Les années 2019 et 2020 donnent quant à elles à voir une baisse démographique d'une dizaine d'habitants. Bien que mesurée, celle-ci contraste avec le dynamisme historique de la commune. Au demeurant, les populations thoirysiennes demeurent de type familial (71% de familles), bien que la taille moyenne des ménages se situe en deçà de la moyenne constatée à l'échelle de l'EPCI (2,4 personnes par ménage contre 2,6). Le phénomène de vieillissement de la population que connaît la commune, bien que constaté à l'échelle nationale et historiquement moins important à Thoiry, participe à cette taille réduite des ménages (l'indice de jeunesse passe de deux en 2007 à 1,4 aujourd'hui), et implique des besoins spécifiques en termes résidentiels. **Ainsi, afin de renouer avec son dynamisme démographique historique, et répondre aux besoins résidentiels différenciés de ses**

**populations, la commune de Thoiry apparaît dans la nécessité de renouer avec une dynamique de production résidentielle neuve.**



*Opération d'habitat mixte– rue de la Mare Agrad (source : CITY Linked)*

## Une diversité résidentielle notable à faire perdurer

Essentiellement constitué de résidences principales (la vacance résidentielle étant essentiellement d'ordre frictionnelle, et les résidences secondaires très peu nombreuses), le parc de logements thoirysien a connu une hausse continue depuis 1968, et tout particulièrement durant la dernière période censitaire (+6%). Constitué de maisons individuelles pour la grande majorité (70%), on note néanmoins une part non négligeable de petites typologies, notamment comparativement à la moyenne de l'EPCI (18% contre 11%), et ce d'autant plus durant les années récentes. La production résidentielle des dernières années a donc non seulement permis de porter le dynamisme démographique de Thoiry, elle a également été un levier de diversification du parc de logements. La diversité résidentielle de la commune se lit également dans l'âge des logements, assez diversifié et comportant notamment une part de logements anciens non négligeable (18% de logements construits avant 1919), contre 16% à l'échelle de l'EPCI). Enfin, l'offre sociale est particulièrement importante au sein de la commune, avec un taux d'environ 17%, auquel viennent s'ajouter de nombreux logements domaniaux. **Gage d'un dynamisme démographique et d'une réponse qualitative aux besoins des populations, la diversité des logements au sein de la commune de Thoiry apparaît comme une caractéristique forte devant être préservée dans les années à venir.**



*Opération d'habitat social – porte Saint-Nicolas (source : CITY Linked)*

## Une économie locale dynamique et diversifiée

Comparativement à la CC Cœur d'Yvelines, la commune de Thoiry se distingue par un profil économique marqué, à l'image de l'Indice de Concentration de l'Emploi (ICDE) et de la hausse du nombre d'emplois au lieu de travail (ICDE de soixante-neuf à Thoiry contre cinquante-cinq pour l'EPCI). Historiquement, ce profil économique de la commune a été porté par des emplois issus de la sphère présentielle, à l'image des commerces et des services à la personne, largement présents au sein du cœur de village et constituant l'essentiel du marché de l'emploi local (63%). Néanmoins, les années récentes ont vu un renforcement du poids de la sphère productive, notamment suite à la commercialisation des zones artisanales de Villarceaux et du Clos du Petit Mont. Véritable nœud structurant pour l'attractivité de la commune, le parc animalier

est également le principal employeur avec plus de cinquante emplois. Enfin, la population thoirysienne se caractérise par un niveau de vie moins élevé que la moyenne de la CC Cœur d'Yvelines (revenu médian de 28 150€ contre 30 760€ pour l'EPCI), qui s'explique notamment par le poids de l'offre sociale, ainsi que la diversité des emplois générés, pour partie, par le parc animalier. **La diversification du profil économique de la commune, tout autant que le soutien aux secteurs historiques, apparaît comme un enjeu de poids pour le maintien de son dynamisme.**




*Commerces de proximité – rue de la Porte Saint-Martin (source : CITY Linked)*

### Une activité agricole notable à intégrer au développement communal

En plus d'occuper une majeure partie du territoire communal, l'agriculture, historiquement implantée à Thoiry et aujourd'hui marquée par la grande culture céréalière, est également pourvoyeuse d'emplois. Les cultures pratiquées sont le blé tendre pour 40% des surfaces et le colza pour 30%. Si les surfaces agricoles jouent souvent un rôle limité en termes faunistiques et floristiques, elles sont néanmoins importantes pour l'identité de la commune, et permettent de stimuler une activité salariée non négligeable. **Il apparaît donc nécessaire d'intégrer la dimension agricole historique de Thoiry dans les réflexions à venir sur le développement de la commune.**



*Plaine agricole (source : CITY Linked)*

### Un profil routier marqué et des solutions alternatives à pérenniser

En raison de sa situation centrale au sein du département des Yvelines, la commune de Thoiry se situe à une distance équivalente de Dreux ou Rambouillet (trente minutes). Elle est également située à cinquante-cinq minutes de Paris en voiture. Alors que la RN12 constitue l'épine dorsale routière de la commune, c'est la RD11, voie classée en tant que voie à grande circulation et traversant le cœur de village, qui assure les principales liaisons au sein de la commune. Du fait de son profil rural, la commune de Thoiry connaît un poids de la voiture individuelle important, avec un taux de motorisation de près de 94%. Cette prédominance des pratiques automobiles implique d'importants besoins en stationnement, dont l'offre actuelle, constituée d'environ quatre cents places, ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins, du fait de plusieurs phénomènes de suroccupation. Afin de permettre le report modal des populations, la commune bénéficie d'une offre de bus non négligeable, avec six lignes desservant Thoiry, dont la ligne n°78, offrant des liaisons entre Mantes-la-Ville et Montigny-le-

Bretonneux. A noter l'existence d'un service de Transport à la Demande et d'un service d'autostop organisé, permettent également de promouvoir des pratiques de mobilités alternatives à l'autosolisme. Enfin, à travers un réseau de nombreuses voies piétonnes, notamment entre le cœur de village et les pôles d'équipements, la commune de Thoiry offre des solutions pour les modes actifs. Le vélo demeure malgré tout limité, notamment dans l'offre de stationnement dédié. **Ainsi, la commune de Thoiry présente un profil de village rural au sein duquel prédomine la voiture individuelle. Pour autant, certains potentiels de report modal existent à différentes échelles, devant être encouragés.**



*Stationnement sur voirie – rue de l'Eglise (source : CITY Linked)*

### Une offre d'équipements et de services remarquable à valoriser

Particulièrement qualitative, l'offre d'équipements et de services thoirysienne est un gage de l'identité communale et de son attractivité. Essentiellement concentrée au cœur de village, l'offre commerciale et de services apparaît très diversifiée pour une commune de profil rural, et confère un gain de qualité de vie certain pour les populations. L'offre en équipements scolaires est également importante (1,5 équipement pour mille habitants), et ce pour différents niveaux, tandis que l'offre de santé, à travers une grande diversité de structures, permet une réponse adaptée aux besoins actuels et futurs des populations (15,5 équipements pour mille habitants). **Gage d'une réelle qualité de vie, du dynamisme résidentiel de la commune, et donnant à voir le nécessaire rapprochement des lieux de vie et de consommation, cette offre de commerces et de services est un réel atout pour la commune, et devra être préservée à l'avenir.**



*Salle polyvalente (source : CITY Linked)*

### Une urbanisation ancienne à mettre en valeur

Ayant pris place dès la Préhistoire, l'urbanisation de Thoiry est ancienne et gage d'une diversité et richesse architecturale. C'est dans la seconde moitié du XX$^{ème}$ siècle, avec l'ouverture de voies de circulation et du parc animalier que s'intensifie l'urbanisation du territoire, ainsi que durant les dernières années, avec les différentes opérations de lotissement et de construction neuve. Selon les périodes de construction, on constate donc une réelle diversité dans les profils morphologiques et les styles architecturaux selon les portions du territoire communal. A titre d'exemple, entre le cœur de village marqué par des constructions denses, implantées à l'alignement et contiguës, les secteurs pavillonnaires sont quant à eux largement plus lâches. **La**

**richesse morphologique et architecturale de la commune est à prendre en compte pour anticiper l'urbanisation future, comme un levier de préservation de l'identité thoirysienne.**




*Constructions en front de rue sur des parcelles étroites le long de la rue de la Porte Saint-Martin (source : CITY Linked)*

### Des caractéristiques physiques spécifiques devant être prises en compte

Thoiry connaît une topographie accidentée, constituée par la « ride de Thoiry », sur laquelle a pris place l'urbanisation historique de la commune, et offrant aujourd'hui des points de vue particulièrement qualitatifs. Constituée de deux unités hydrographiques principales, le bassin du Lieutel et celui du Vaucouleurs, la commune de Thoiry connaît un réseau hydrologique globalement peu important, hormis un réseau de mares épars, jouant néanmoins un rôle pour les continuités biologiques à l'échelle micro locale, ainsi que pour l'infiltration des eaux pluviales. **Ces caractéristiques physiques participent à l'identité thoirysienne et doivent à ce titre être prises en compte dans l'urbanisation future.**

### Des entités paysagères et biologiques diversifiées à protéger

Occupant la majorité du territoire communal, la plaine agricole de Thoiry s'étend sur toute la partie nord de la commune, en présentant un paysage homogène et des qualités biologiques relativement peu marquées. La trame boisée, représentée notamment par les bois de Fleuret, des Bruyères ainsi que le parc animalier, joue quant à elle un rôle de réservoir de biodiversité particulièrement important et offre une plus grande diversité paysagère. Les nombreux espaces en herbe et de prairies essaimant différentes parties de la commune présentent des qualités biologiques contrastées et offrent des richesses visuelles tout aussi variées. **Jouant un rôle spécifique dans le paysage thoirysien et la diversité faunistique et floristique locale, les trois unités paysagères et biologiques de la commune doivent être protégées dans leur cohérence générale, et en tant que réservoirs de biodiversité.**



*Vue sur le bois des Bruyères depuis la RD11 (source : CITY Linked)*

### Un patrimoine bâti protéiforme sur lequel s'appuyer

Au-delà du Château de Thoiry, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et participant très largement au rayonnement touristique de la commune, Thoiry bénéficie d'un patrimoine du quotidien particulièrement riche. Peuvent notamment être cités l'Eglise Saint-

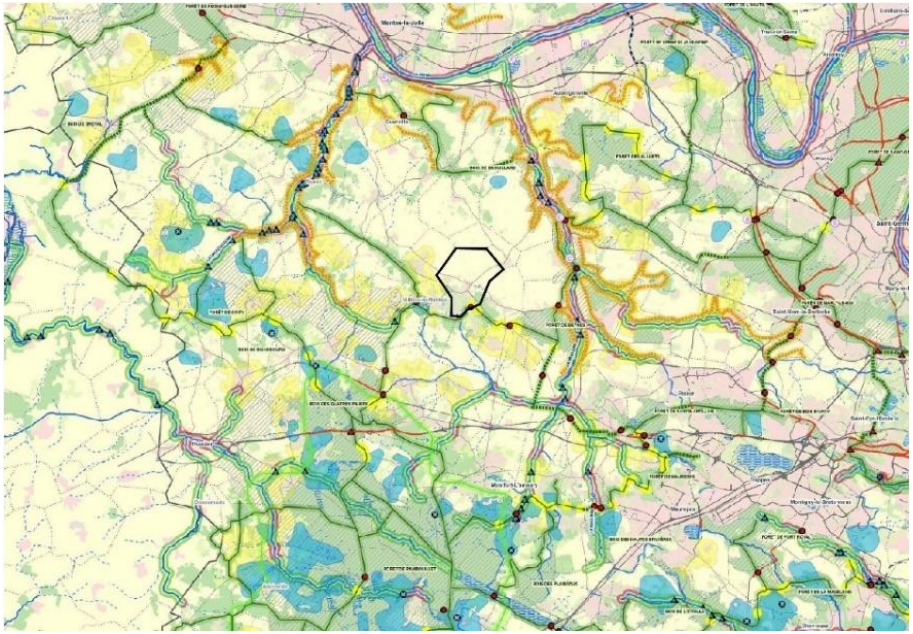
Martin, les nombreuses enseignes commerciales anciennes, le lavoir récemment restauré, le monument aux morts… **En tant que gage d'attractivité pour la commune, et support d'une stratégie touristique d'ensemble, ces qualités patrimoniales doivent tant que possible faire l'objet d'une mise en valeur dans les années futures.**



*Eglise Saint-Martin rue des Vignettes (source : CITY Linked)*

### Des milieux naturels sensibles à défendre

Si la commune de Thoiry n'est pas couverte par une zone Natura 2000, elle est néanmoins inscrite, dans sa partie nord, au sein de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II du Plateau de l'Arrière-Pays Mantois. Au titre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de 2013, il existe plusieurs prescriptions à prendre en compte sur la commune, notamment à proximité des milieux humides et des principaux espaces boisés. A noter que c'est au sein de ces derniers que les enjeux faunistiques et floristiques sont les plus importants, certains espaces en herbe apparaissant quant à eux comme à enjeux moyens, et la plaine agricole présentant des enjeux globalement faibles pour la faune et la flore. **L'ensemble des protections réglementaires existantes sur le territoire communal doivent être directement prises en compte et appliquées dans le cadre de la révision du PLU.**



*Thoiry dans le SRCE de 2013*

### Un usage des ressources et des énergies à calibrer

On constate une relative stabilité dans les consommations d'eau au sein de la commune durant les dernières années, ainsi qu'une bonne qualité de cette ressource sur le territoire. A noter que la commune n'est concernée par aucun site de captage d'eau sur son territoire. Essentiellement issues des secteurs résidentiels et routiers, les consommations énergétiques thoirysiennes s'accompagnent de certaines démarches de production d'énergies renouvelables, à l'image des quelques panneaux photovoltaïques installés sur les toits de certaines fermes, ainsi que la mise en service de l'unité de méthanisation au sein du parc animalier. **L'usage des ressources devra**

**être étudié avec attention dans le cadre de la révision du PLU, tout autant que devra être favorisée la production d'énergies renouvelables.**



*Thoiry Bioénergie (source : Le Monde de l'Energie)*

## Une gestion des déchets sur laquelle porter attention et une exposition aux nuisances à limiter

Intégrée au Syndicat Intercommunal d'Evacuation et d'Elimination des Déchets (SIEED), la commune de Thoiry est dotée de trois conteneurs à verre et ne dispose pas de bac de mise à disposition. Des passages réguliers de collecte des encombrants sont organisés. Inaugurée en 2011, la station d'épuration présente une capacité totale de 304kg/j DB05, soit largement supérieure aux charges maximales enregistrées durant les années récentes, permettant ainsi de répondre aux besoins actuels et futurs. Bien que non avéré, la commune de Thoiry est exposée, dans sa partie nord, au risque de retrait gonflement des argiles, soit le seul risque notable sur la commune. Des nuisances peuvent néanmoins être issues du trafic routier, notamment autour de l'axe de la RD11. **Dans un souci de développement durable, et de qualité de vie pour les populations, l'exposition des populations aux nuisances devra être limitée dans le cadre de la révision du PLU.**



*Source : CITY Linked*

# 2. Justifications des choix pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Thoiry a pour ambition d'affirmer les grandes lignes directrices de la commune pour les dix à quinze années à venir. Il repose sur trois axes majeurs :

- Respirer à Thoiry
- Se loger à Thoiry
- Aimer vivre à Thoiry

Pour rappel, les objectifs chiffrés du PADD, en matière de réduction de la consommation d'espaces (L151-5 du Code de l'Urbanisme), de croissance de la population et de production de logements sont justifiés au sein de l'étude de densification (rapport de présentation 1.4).

## 2.1. Respirer à Thoiry : valoriser le patrimoine naturel et bâti, dans une logique de développement durable

Suite à la loi Grenelle II, mettant en application la loi de programmation n°2009-967 du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle I), les documents d'urbanisme sont appelés à jouer un rôle en matière de développement durable et de préservation de l'environnement, notamment par la lutte contre la consommation d'espace, la protection de l'environnement et de la trame verte et bleue.

L'ambition de Thoiry en matière de développement durable se lit d'abord dans la préservation du patrimoine naturel communal et la préservation des grandes entités écologiques, telles que la plaine agricole et les espaces boisés. Essentiels pour la trame verte, ces derniers jouent un rôle écologique de premier plan, comme mis en avant dans le cadre de l'étude faune-flore, et seront ainsi largement sanctuarisés dans le cadre de la révision du PLU. La plaine agricole joue également un rôle pour la faune locale, notamment du fait de son inscription en tant que ZNIEFF. Dès lors, aucun espace couvert par cette dernière ne sera concerné par l'urbanisation future, celle-ci étant limitée à un espace présentant de très faibles enjeux en termes faunistiques et floristiques, ainsi qu'un faible potentiel agronomique. Ainsi, la révision du PLU accorde une place de choix à la préservation des espaces naturels, en concentrant l'urbanisation future au sein d'espaces limités et non essentiels pour la qualité écologique du territoire.

De façon générale, les espèces de milieux humides subissent un net déclin à l'échelle nationale, dû à la disparition de ces habitats. Bien que les zones humides soient peu nombreuses à Thoiry et entourées d'habitats anthropiques ou cultivés, elles jouent néanmoins un rôle crucial pour la biodiversité locale et constituent la trame bleue communale. Des espèces plus rares et menacées ont été recensées lors de l'étude faune flore aux abords des plans d'eau (Le Bihoreau gris, le Phragmite des joncs et le Bruant des roseaux), et cette étude a rappelé que plusieurs espèces présentes sur la commune se nourrissent dans les plans d'eaux, tandis que certaines peuvent nicher dans la végétation rivulaire. Ces zones humides sont donc essentielles à la préservation de la biodiversité, et sont ainsi appelées à être préservées dans le cadre de la révision du PLU.

Les espaces de nature en ville, qui agrémentent le quotidien des habitants et façonnent l'identité paysagère de Thoiry, devront être

maintenus dans le cadre de la révision du PLU. Qui plus est, les récents épisodes d'ilots de chaleur peuvent largement être compensés par le maintien d'espaces de nature au sein de la trame urbanisée. Ces derniers sont donc essentiels à un cadre de vie qualitatif, ainsi qu'aux continuités écologiques secondaires. La présence d'espaces de nature en ville, des cœurs d'ilots végétalisés et des alignements d'arbres au plus près des habitants permet également de limiter la consommation d'espaces, par un gain de qualité de vie quotidienne pour les habitants.

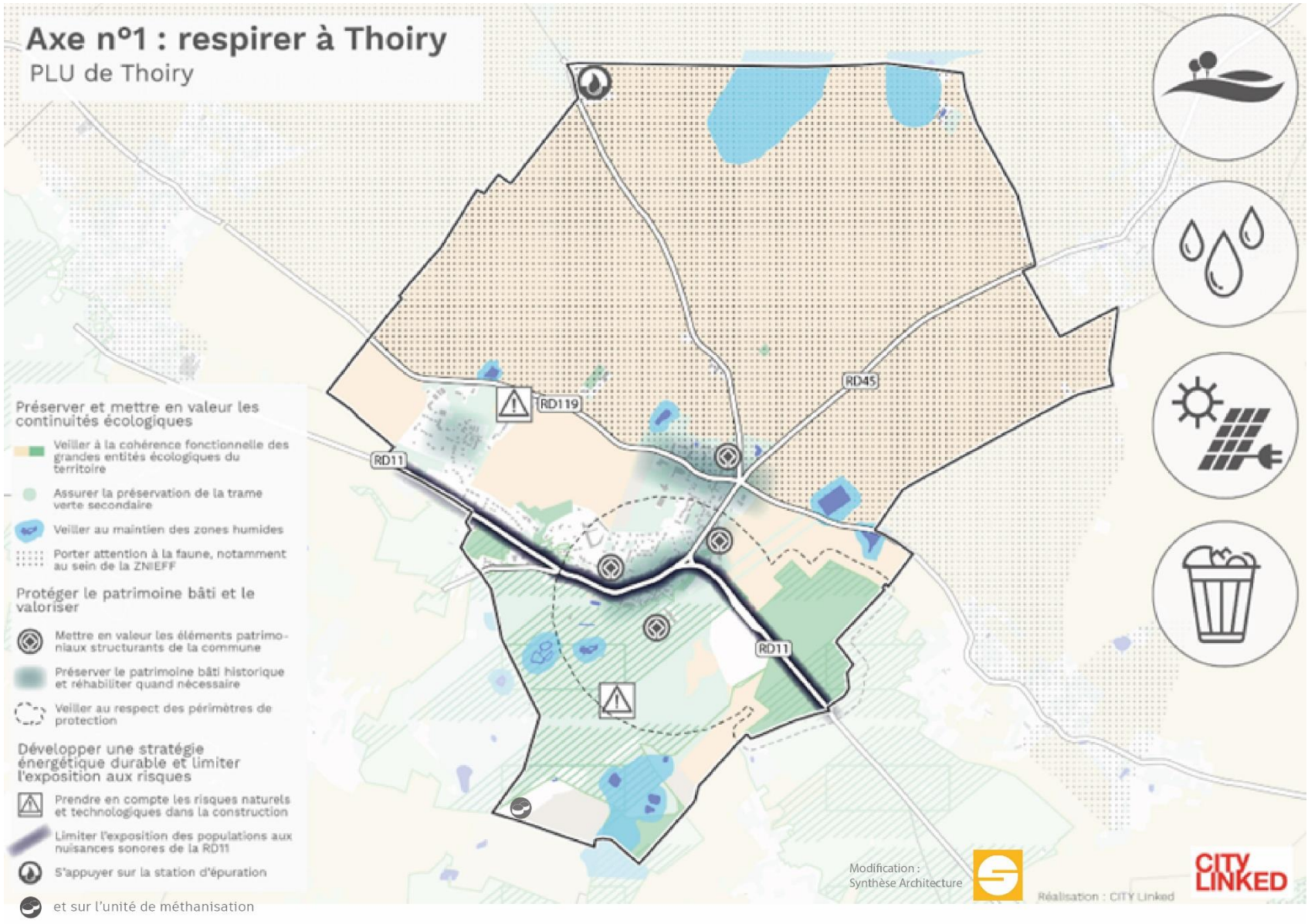
L'attractivité des territoires ruraux tient pour partie à la qualité patrimoniale de leurs tissus bâtis, souvent issue d'une urbanisation ancienne encore sensible. Village rural aux richesses bâties nombreuses, Thoiry s'inscrit largement dans cette logique et vise à mettre en valeur ce patrimoine dans le cadre de la révision du PLU. La réhabilitation des éléments patrimoniaux tels que l'Eglise Saint-Martin, le lavoir, les mares, le monument aux morts, le mur d'enceintes et les enseignes, doit permettre de valoriser et renforcer la qualité du patrimoine communal. Elément structurant du territoire, le Château de Thoiry, son orangerie et son jardin doivent être protégés d'une urbanisation non contrôlée, afin de le mettre en valeur et d'affirmer son rayonnement régional. Les nombreux bâtiments remarquables et l'usage de la pierre sont constitutifs de l'identité globale et historique de la commune. Ils font l'objet d'un fort attachement de leurs habitants et doivent donc être préservés, afin de sauvegarder son identité historique. Les constructions futures devront prendre en compte cette identité architecturale pour veiller à une cohérence sur le territoire.

Tout en prenant en compte cette cohérence architecturale, Thoiry s'engage dans une stratégie énergétique durable, en poursuivant des démarches de production d'énergies renouvelables, notamment à travers l'unité de méthanisation du parc animalier et les panneaux photovoltaïques, permettant ainsi de gagner en autonomie énergétique. Ces démarches donnent à voir l'ambition de Thoiry en matière de développement durable, participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Une attention particulière sera portée sur les risques actuels dus aux phénomènes naturels, comme les inondations et les retrait-gonflement d'argile, afin de prévenir la population de proposer un territoire communal plus résilient face à ce genre de catastrophe. Bien que ces derniers soient très peu avérés sur la commune, ils seront néanmoins pris en compte dans le cadre de la révision du PLU. Les risques technologiques liés à l'Installation Classée pour Protection de l'Environnement (ICPE) du Zoo de Thoiry et à la canalisation de transport de gaz traversant la commune seront pris en compte dans des réflexions d'anticipation avec des procédés constructifs innovants.



*Secteur de la Motte (source : CITY Linked)*


Axe n°1 : respirer à Thoiry
PLU de Thoiry
Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques
Veiller à la cohérence fonctionnelle des grandes entités écologiques du territoire
Assurer la préservation de la trame verte secondaire
Veiller au maintien des zones humides
Porter attention à la faune, notamment au sein de la ZNIEFF
Protéger le patrimoine bâti et le valoriser
Mettre en valeur les éléments patrimoniaux structurants de la commune
Préserver le patrimoine bâti historique et réhabiliter quand nécessaire
Veiller au respect des périmètres de protection
Développer une stratégie énergétique durable et limiter l'exposition aux risques
Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans la construction
Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores de la RD11
S'appuyer sur la station d'épuration
et sur l'unité de méthanisation
RD119
RD11
RD45
RD11
Modification : Synthèse Architecture
Réalisation : CITY Linked
CITY LINKED

## 2.2. Se loger à Thoiry : concilier la réponse aux besoins résidentiels et la préservation de l'identité villageoise, à travers une gestion économe des espaces naturels et agricoles

L'artificialisation des terres agricoles, naturelles et forestières représente, année après année, un poste de dépenses énergétiques considérable, et joue un rôle prépondérant dans l'atteinte portée aux richesses écologiques et environnementales de la région francilienne. Ainsi, depuis la circulaire du 29 juillet 2019 et la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la lutte contre l'artificialisation à travers le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) représentent les nouveaux fers de lance de l'aménagement. A travers la révision de son PLU, la commune de Thoiry s'inscrit pleinement dans cette démarche, notamment via une stratégie d'Eviter, Réduire et Compenser (ERC).

Afin d'éviter une consommation d'espaces trop importante, les futures zones d'urbanisation ont été ciblées pour engendrer le moins d'effets néfastes sur l'environnement. Alors que l'un des deux secteurs figurait déjà en zone à urbaniser dans le cadre du PLU en vigueur, et présente toutes les caractéristiques d'une zone urbaine en tant que telle, le second secteur d'urbanisation prend place sur une zone aux faibles qualités écologiques, en continuité d'une zone urbaine existante et particulièrement bien desservie par les différents réseaux. Enfin, l'étendue de ces zones a été conçue pour répondre strictement aux besoins en logements à même de soutenir l'attractivité démographique de la commune. Dans cette même logique d'évitement, il est nécessaire d'encadrer l'implantation des bâtiments agricoles, afin de préserver la plaine agricole du processus de mitage agricole.

Qui plus est, la consommation d'espace prévue dans le cadre de la révision du PLU est réduite vis-à-vis de la consommation passée, laquelle dépassait sept hectares, traduisant ainsi la stratégie économe de Thoiry en matière de développement urbain, en accord avec les principes du ZAN.

Enfin, la consommation d'espace prévue dans le cadre de la révision du PLU est compensée par la sanctuarisation des espaces verts et de respiration existants aujourd'hui au sein de l'enveloppe urbaine, notamment via des prescriptions graphiques inscrites au plan de zonage. La conception morphologique et architecturale des constructions, actuelles et futures, doit également permettre de compenser l'artificialisation prévue dans le cadre de la révision du PLU, faisant ainsi écho à la nécessaire limitation de l'artificialisation des sols.

L'inscription de Thoiry dans la lutte contre l'artificialisation des sols, dont les prémices sont à trouver dans les lois ALUR et Grenelle I et II, se lit également à travers la démarche d'identification du potentiel foncier. L'ensemble des espaces disponibles, dans leur diversité, a été mis en lumière pour accueillir une production résidentielle future, afin de limiter les besoins en extension urbaine.

Jouant un rôle de centralité certain pour les communes alentours, notamment du fait de son offre en commerces, de services, d'emplois et d'équipements scolaires, la commune de Thoiry a connu une hausse démographique marquée durant la dernière décennie, permise par la mise en œuvre de plusieurs projets résidentiels. Il s'agit aujourd'hui de maintenir cette dynamique, afin de rapprocher les populations des « éléments de centralité » de la commune, et de ce fait, de limiter les déplacements automobiles.

Dans le même temps, on constate un départ des familles de la commune, notamment faute d'une offre en produits résidentiels adaptés et attractifs. Marché de report de communes yvelinoises comme Jouars-Pontchartrain pour les ménages familiaux souhaitant bénéficier d'un cadre de vie qualitatif (maison, jardin), il apparaît ainsi nécessaire de proposer une offre de logements répondant à la diversité des profils de ménages sur la commune.

Historiquement marquée par une mixité sociale forte, du fait d'une offre en logements sociaux importante en lien avec les emplois du parc animalier, la commune de Thoiry projette de préserver une diversité de populations sur la commune, impliquant de veiller à l'équilibre des produits résidentiels futurs. La révision du PLU doit ainsi permettre d'apporter, à travers la constitution d'une offre en logements adaptée,

une réponse aux objectifs différenciés des ménages locaux, dans leur diversité.

L'attractivité des villages ruraux comme Thoiry est non seulement constituée par le patrimoine bâti historique, mais également par les formes urbaines en tant que telles. Afin de respecter l'identité paysagère communale, mais également de maintenir la dynamique démographique de la commune, il apparaît nécessaire de préserver l'usage des matériaux comme la pierre, l'alignement à la voirie au sein des hameaux historiques, et l'ensemble des caractéristiques constitutives de l'urbanisation ancienne de Thoiry. Au sein des futures constructions, il s'agira de proposer des formes urbaines respectueuses du bâti historique.



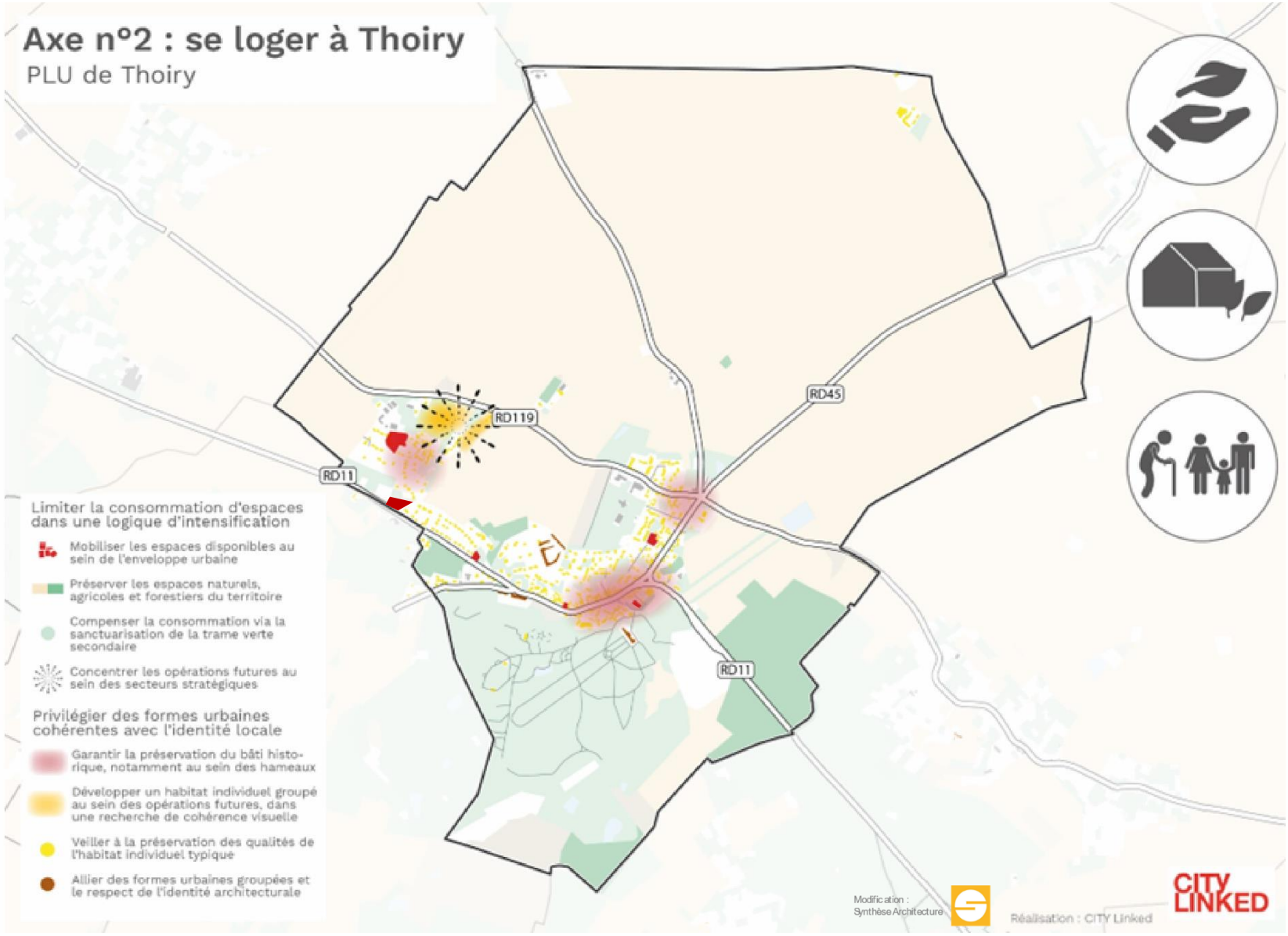
*Bâti traditionnel usagant de la pierre (source : CITY Linked)*



*Ferme vacante (source : CITY Linked)*



*Secteur d'habitat groupé rue de la Mare Agrad (source : CITY Linked)*


Axe n°2 : se loger à Thoiry
PLU de Thoiry
RD119
RD45
RD11
RD11
Limiter la consommation d'espaces dans une logique d'intensification
Mobiliser les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine
Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire
Compenser la consommation via la sanctuarisation de la trame verte secondaire
Concentrer les opérations futures au sein des secteurs stratégiques
Privilégier des formes urbaines cohérentes avec l'identité locale
Garantir la préservation du bâti historique, notamment au sein des hameaux
Développer un habitat individuel groupé au sein des opérations futures, dans une recherche de cohérence visuelle
Veiller à la préservation des qualités de l'habitat individuel typique
Allier des formes urbaines groupées et le respect de l'identité architecturale
Modification : Synthèse Architecture
Réalisation : CITY Linked
CITY LINKED

## 2.3. Aimer vivre à Thoiry : préserver la qualité de vie locale en termes d'offre commerciale, de services et de déplacements, et en maintenant un tissu productif

Comme évoqué précédemment, la commune de Thoiry joue un rôle de centralité pour de nombreuses communes alentours, notamment du fait de son offre de services et de commerces. Ainsi, l'attention portée au maintien de cette offre se justifie par la nécessaire réponse aux besoins quotidiens des populations, et de ce fait, la limitation de leurs déplacements automobiles. Le soutien à la qualité de vie locale rejoint ici la lutte contre le dérèglement climatique, à travers la limitation des émissions de gaz à effet de serre issues du trafic routier.

Le phénomène de vieillissement de la population que connaît la commune de Thoiry n'implique pas uniquement des besoins résidentiels spécifiques, mais également une offre de services de santé adaptée. Si la commune bénéficie aujourd'hui de la présence de spécialistes et d'établissements spécialisés, il apparaît nécessaire de les maintenir dans les années en venir, notamment face aux enjeux révélés par le contexte de crise sanitaire.

La qualité de l'offre scolaire est un élément essentiel pour l'attractivité des territoires, la présence d'équipements adaptés jouant souvent un rôle dans la stratégie résidentielle des ménages, notamment familiaux. Ainsi, il apparaît nécessaire d'assurer la vitalité des équipements scolaires présents aujourd'hui (école intercommunale, école communale), dépendant elle-même de la dynamique démographique de la commune. A noter que pour ce faire, l'offre en équipements de petite enfance est également cruciale, justifiant le renforcement de l'offre en crèche en cours sur la commune. Encore une fois, le maintien de cette offre en équipements scolaires représente un levier pour réduire les émissions de gaz à effet de serre des ménages thoirysiens.

Comme l'a révélé le lancement des dispositifs tels qu'Action Cœur de Ville, l'offre commerciale joue un rôle central dans l'attractivité des territoires. Si Thoiry est à ce titre exemplaire, en ce qu'elle associe une offre de services de proximité à une surface commerciale moyenne (G20), l'offre doit être soutenue à travers différents dispositifs, mais notamment via l'offre en stationnement en cœur de ville.

L'équipement numérique apparaît désormais comme une variable incontournable dans l'attractivité des territoires, tant pour les ménages que pour les acteurs économiques. Il apparaît donc essentiel pour la commune de Thoiry de veiller à la qualité de son équipement en la matière, qui plus est, du fait de son statut de village rural.

Emetteur de premier plan dans les émissions de gaz à effet de serre, le secteur des transports est appelé à être encadré dans les années à venir dans une logique de développement durable. Dépourvue de desserte ferroviaire, la commune de Thoiry est marquée par la prédominance de l'automobile, dont témoigne le taux élevé de motorisation des ménages. S'il apparaît nécessaire de prendre en compte cette réalité et de répondre aux besoins des ménages motorisés, notamment par un renforcement de l'offre en stationnement, il est également nécessaire de promouvoir de nouveaux modes de déplacements, notamment issus des transports en commun. Thoiry est en effet bien pourvue en desserte en bus, celle-ci devant ainsi être maintenue pour répondre aux besoins en déplacements quotidiens des ménages. Au-delà des transports collectifs, les modes partagés tels que l'autopartage et le covoiturage sont également à encourager.

L'attention portée aux déplacements dans la lutte contre le dérèglement climatique est également tournée vers les modes actifs tels que le vélo ou la marche. Ainsi, il apparaît nécessaire d'augmenter l'offre en stationnement sécurisé sur la commune, notamment à proximité des principaux lieux de centralité, en particulier les équipements scolaires.

Le maintien de l'activité économique en zone rurale est un enjeu majeur pour l'aménagement depuis des décennies, comme le rappelle le déploiement actuel du dispositif Petite Ville de Demain. Le rôle de centralité historiquement exercé par Thoiry est également lié à la présence d'un tissu économique remarquable. Si le parc zoologique joue un rôle évident dans celui-ci, les deux zones artisanales (Clos du Petit-Mont, Clos de Villarceaux) portent également l'emploi local. Elles doivent à ce titre être confortées, permettant une certaine vitalité pour la commune. Enfin, l'offre commerciale et de services est également importante pour l'emploi à Thoiry, et sa préservation est donc un facteur clé pour l'attractivité de la commune.



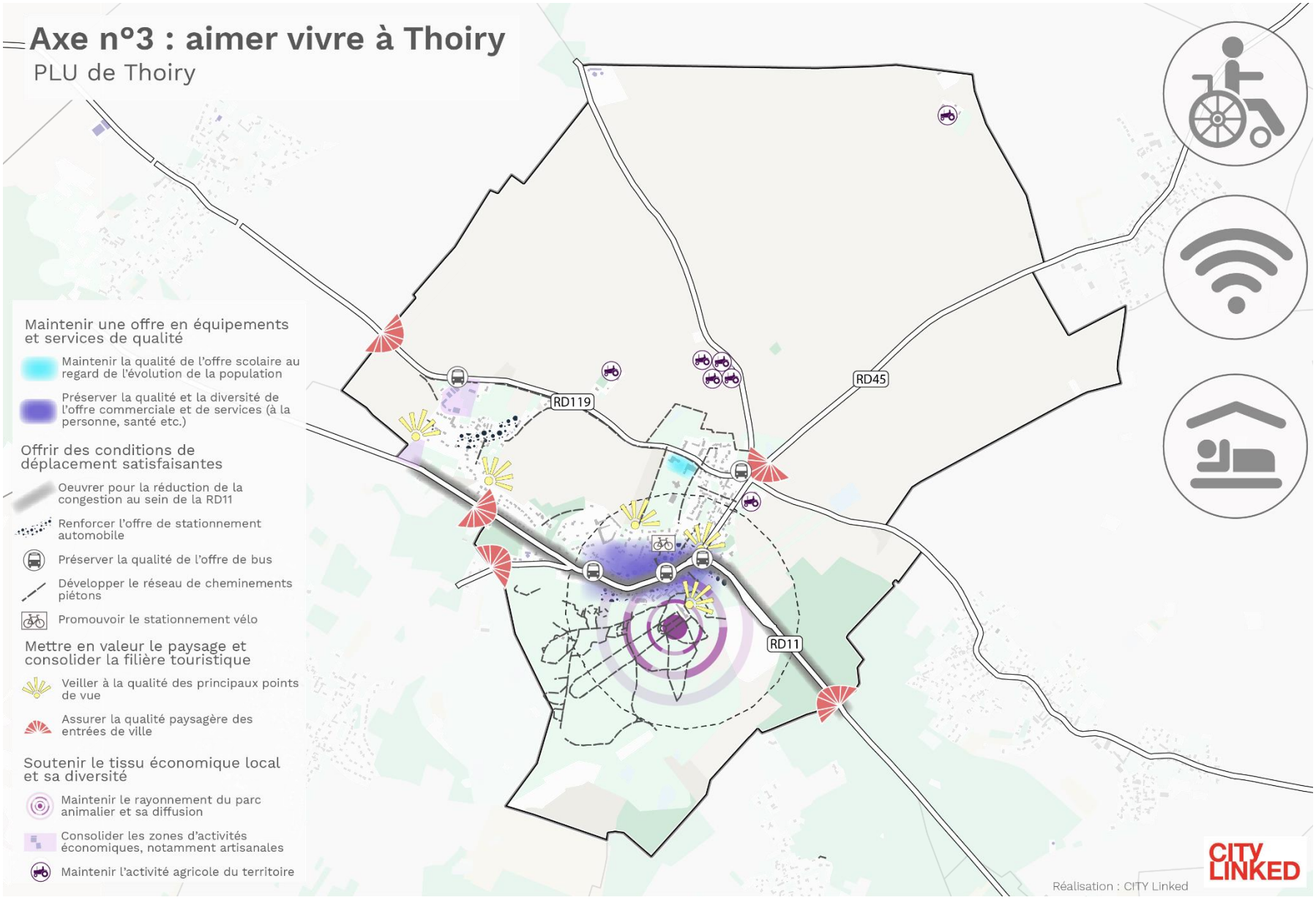

*Commerces du cœur de village (source : CITY Linked)*



*Piste cyclable le long de la rue des Vignettes (source : CITY Linked)*



*Zone artisanale du Clos de Villarceaux (source : CITY Linked)*


Axe n°3 : aimer vivre à Thoiry
PLU de Thoiry
Maintenir une offre en équipements et services de qualité
Maintenir la qualité de l'offre scolaire au regard de l'évolution de la population
Préserver la qualité et la diversité de l'offre commerciale et de services (à la personne, santé etc.)
Offrir des conditions de déplacement satisfaisantes
Oeuvrer pour la réduction de la congestion au sein de la RD11
Renforcer l'offre de stationnement automobile
Préserver la qualité de l'offre de bus
Développer le réseau de cheminements piétons
Promouvoir le stationnement vélo
Mettre en valeur le paysage et consolider la filière touristique
Veiller à la qualité des principaux points de vue
Assurer la qualité paysagère des entrées de ville
Soutenir le tissu économique local et sa diversité
Maintenir le rayonnement du parc animalier et sa diffusion
Consolider les zones d'activités économiques, notamment artisanales
Maintenir l'activité agricole du territoire
RD119
RD45
RD11
Réalisation : CITY Linked
CITY LINKED

# 3. Justifications des choix pour établir les OAP

## 3.1. OAP n°1 Trame Verte et Bleue : protéger l'existant tout en améliorant la place de la nature dans le village

OAP thématique réalisée à l'échelle communale, l'OAP Trame Verte et Bleue entends porter les ambitions communales en matière de nature en ville et de soutien à la biodiversité, et pour ce faire, en s'inscrivant dans le triptyque du Eviter, Réduire, Compenser (ERC). En effet, pour s'engager dans une stratégie raisonnée de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il apparaît indispensable de mener un travail d'identification fin à l'échelle communale des enjeux de protection et des actions à mener sur le temps long.

Ainsi, l'OAP s'articule autour d'un double objectif, celui de la protection de l'existant, et du renforcement de la place de la nature via des actions ponctuelles et de long cours.

Dans un premier temps, il apparaît nécessaire de protéger l'ensemble des espaces naturels existants, dans leur diversité et en fonction de leurs sensibilités écologiques propres. Ainsi, tant pour les principaux noyaux de biodiversité (espaces boisés d'ampleur) que les espaces végétalisés secondaires, la plaine agricole apparaît comme une richesse écologique unique devant être préservée du mitage agricole et d'un processus d'urbanisation incontrôlé. A une moindre échelle, les alignements d'arbres existants, ainsi que les plantations diverses jouent également un rôle pour la biodiversité et la qualité de vie. Ces mesures de protection, incarnées par des principes réglementaires, s'inscrivent dans une logique d'évitement et de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, en ce que les espaces protégés sont ainsi exempts de toute artificialisation incontrôlée.

Dans un second temps, la mise en œuvre d'actions pour renforcer la place de la nature se justifie par une logique de compensation. En effet, la révision du PLU impliquant une consommation mesurée d'espaces agricoles et naturels, il a été choisi de mener des interventions ponctuelles afin d'augmenter, dans des espaces ciblés à proximité directe de l'enveloppe urbaine, la part d'espaces naturels et ou d'espaces protégés.

A noter que l'OAP Trame Verte et Bleue joue un rôle d'interface entre les principes développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les règles figurant au sein du règlement graphique et littéral. Elles doivent ainsi permettre d'offrir aux pétitionnaires une vision claire des enjeux de préservation et de renaturation nécessaires pour inscrire la commune de Thoiry dans une trajectoire de ZAN ; malgré la consommation d'espaces induite pour la création des nouveaux quartiers d'habitation.

## OAP n°1 : Trame Verte et Bleue

Protéger l'existant tout en améliorant la place de la nature dans le village

PLU de Thoiry

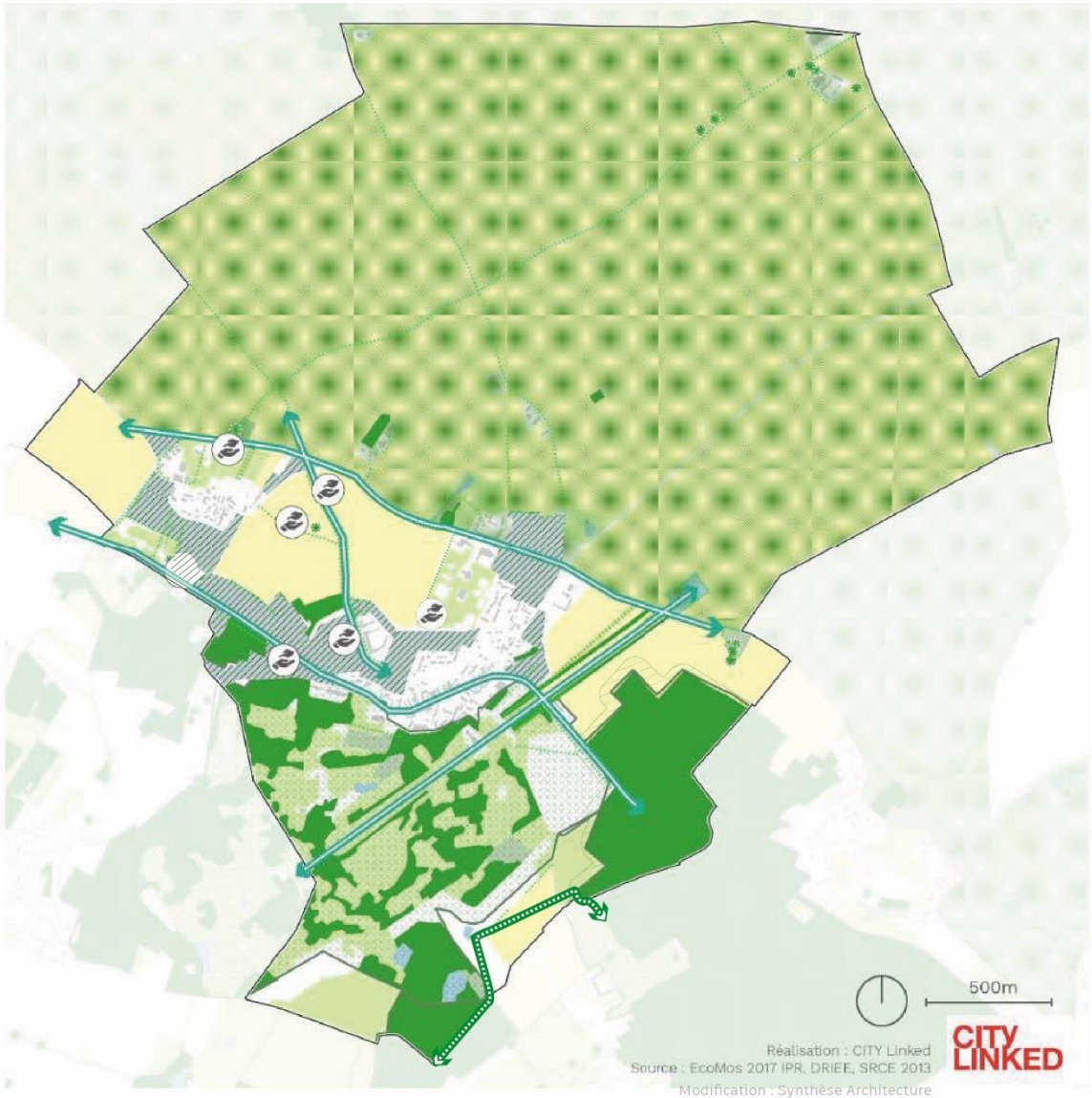
**Eviter** **Réduire** **Compenser**

Protéger l'existant

- Surfaces agricoles
- Espaces enherbés secondaires (prairies, pelouses etc.)
- Espaces boisés principaux
- Surfaces en eau
- ZNIEFF de type n°II
- Alignements d'arbres
- Plantations ponctuelles d'intérêt

Mener des actions ciblées en faveur de la trame verte et bleue

- Préserver les principaux noyaux de biodiversité
- Engager des démarches de renaturation ponctuelles
- Sanctuariser la trame verte secondaire au plus près des lieux de vie
- Faire des principaux linéaires arborés de véritables corridors végétalisés
- Préserver le corridor écologique arboré
- Protéger les lisières de cinquante mètres du massif boisé de plus de cent hectare



## 3.2. OAP n°2 : Villarceaux : conforter le hameau comme centralité secondaire de Thoiry

Figurant en tant que zone à urbaniser au sein du PLU en vigueur, le secteur de Villarceaux (environ 3 ha) a historiquement représenté un secteur stratégique pour le développement de Thoiry. Situé en continuité directe du hameau historique, le site bénéficie d'une situation privilégiée et tout à fait cohérente en termes d'urbanisation. Entouré par des surfaces urbanisées, ceinturé par des voies de communication, il apparaît clair que son urbanisation est cohérente avec le profil urbain actuel de la commune. Afin de ne pas entrainer de trop forte rupture avec les secteurs d'ores et déjà urbanisés à proximité directe, l'urbanisation doit se faire à travers une densité décroissante entre la portion ouest et est du site.

De plus, une partie du site, classée en tant que zone AU au sein du PLU en vigueur, apparaît comme une zone urbaine en tant que telle, constituée d'une habitation existante, relevant donc d'une erreur matérielle. Dès lors, son urbanisation représente bel et bien un enjeu éminemment stratégique pour la commune, permettant de participer à la réponse aux besoins résidentiels des populations actuelles et futures.

Néanmoins, pour préserver les richesses écologiques identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement sur le secteur, offrir aux populations un tampon vert fonctionnant comme un réel ilot de fraicheur et marquer une transition dans les différentes portions du futur quartier, l'urbanisation est conçue avec la sanctuarisation d'une partie du sud en tant que zone naturelle. L'OAP de Villarceaux fonctionne donc à travers la coexistence de trois secteurs aux fonctions diversifiées et aux formes urbaines spécifiques.

### Respirer à Thoiry : une trame végétale importante et protéiforme

Le développement d'une trame verte importante au sein du site de Villarceaux s'inscrit d'abord dans des considérations écologiques. En effet, l'état initial de l'environnement a relevé la présence de plusieurs espèces d'oiseaux sur le site de Villarceaux, ainsi que la coexistence de plusieurs entités écologiques (notamment des prairies), plaidant pour une attention particulière aux enjeux de développement durable et de nature en ville. Pour ce faire, l'OAP prévoit la préservation d'une partie de la zone N en cœur de site, préservée de toute urbanisation, pouvant ainsi jouer le rôle de refuge pour les espèces locales.

Parallèlement à la création de cette bande sanctuarisée en cœur de site, l'OAP prévoit la préservation de surfaces végétalisées généreuses au sein des parcelles, en multipliant les plantations et développant des surfaces végétalisées le long des futures voies de communication. Il s'agit ici de ménager des espaces de développement pour la trame faunistique et floristique. La végétalisation des abords des axes de communication entend également limiter les impacts sonores et visuels de la circulation des véhicules pour les futurs habitants. Ces démarches de végétalisation doivent également permettre d'offrir des espaces de respiration pour les populations et d'assurer l'attractivité du site pour ses futurs occupants.

De plus, le développement de performances environnementales dans les constructions vise à réduire la consommation énergétique des ménages, et participe ainsi à l'effort contre le dérèglement climatique, en faisant de Villarceaux un quartier de vie attractif et ambitieux en termes environnementaux.

### Se loger à Thoiry : une offre résidentielle qualitative et adaptée aux spécificités locales

Comme évoqué précédemment, développer une offre résidentielle nouvelle dans le secteur de Villarceaux doit permettre de répondre aux besoins en logements que connaît la commune en limitant les impacts néfastes sur l'environnement. Afin d'assurer la bonne intégration des

futures constructions dans l'environnement tout en s'inscrivant dans les enjeux de densification, l'urbanisation est conçue à travers deux niveaux de densité. S'inscrivant à proximité des secteurs les plus compacts, la portion ouest (environ 1,3 ha) de l'OAP prévoit une densité d'environ vingt logements par hectare, tandis que la portion est (environ 0,8 ha) prévoit quant à elle une densité de trente-cinq logements par hectare. Ce sont donc environ cinquante logements qui sont attendus au sein de l'OAP Villarceaux, devant permettre, via les formes urbaines différenciées issues des différents niveaux de densité, de répondre aux besoins d'une diversité de ménages.

La volonté de développer des maisons individuelles de facture qualitative se justifie par la qualité des constructions existantes à proximité, notamment au sud, dans le hameau historique de Villarceaux. L'objectif est d'assurer une intégration visuelle et urbaine harmonieuse du futur quartier dans son environnement existant. A ce titre, il s'agira de préserver le mur situé le long de la Grande Rue au nord-ouest du site, constituant un élément constitutif du hameau historique de Villarceaux. Dans un objectif de réduction de l'impact environnemental des projets, il est précisé que l'usage des matériaux bio-sourcés est préconisé.

### Aimer vivre à Thoiry : des liaisons fonctionnelles à différentes échelles

L'apaisement du carrefour entre le Chemin de Montfort et la Grande Rue s'inscrit dans une logique d'apaisement de la circulation et de sécurité des déplacements, en ce qu'il constitue un espace de croisement pour une diversité de modes de déplacement (bus, véhicules agricoles, automobiles, vélos).

L'arrêt de bus de Villarceaux représente le principal levier de report modal pour les automobilistes du site. Son accessibilité et sa visibilité devront ainsi être traitées avec attention. Au-delà des mobilités douces, les déplacements automobiles demeurant prédominants sur la commune, il apparaît nécessaire de renforcer l'offre de stationnement public sur le secteur. Il est ainsi prévu de réserver la portion sud du site à une offre de stationnement en surface, permettant de pallier le peu d'espace en stationnement privé dans le hameau de Villarceaux.

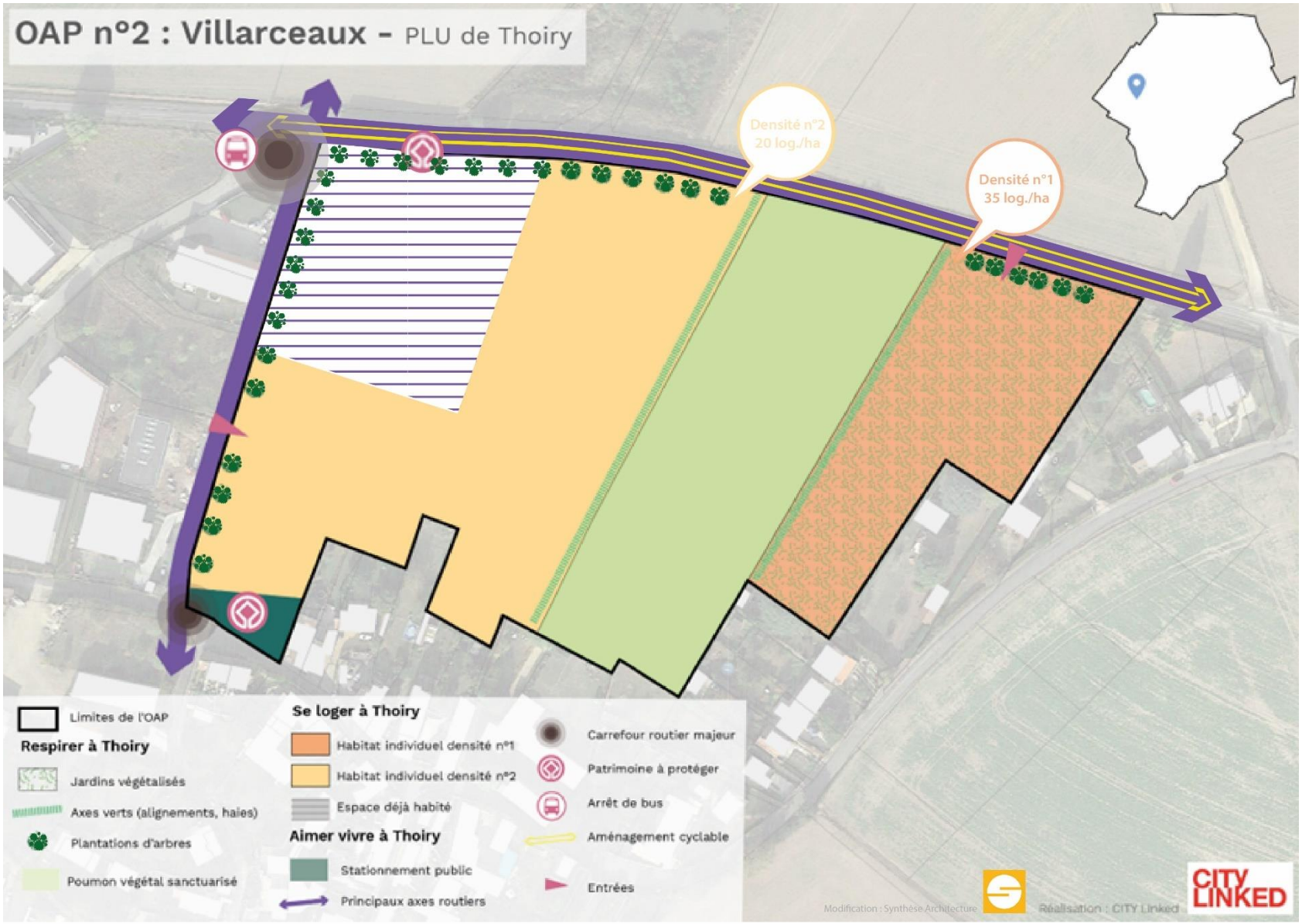
Enfin, pour répondre au nécessaire développement des modes actifs, au-delà d'espaces généreux pour les piétons en cœur de site, il apparaît nécessaire de poursuivre l'aménagement cyclable en site propre le long de la Grande Rue. Ce dernier offre en effet un levier de déplacement agréable et sécurisé pour les cyclistes, permettant notamment de rejoindre le futur quartier de la Motte et les équipements scolaires à l'est.



*Chemin privé au sein du site de Villarceaux (source : CITY Linked)*



*Entrée de ville sud (source : CITY Linked)*


OAP n°2 : Villarceaux - PLU de Thoiry
Densité n°2
20 log./ha
Densité n°1
35 log./ha
Limites de l'OAP
Respirer à Thoiry
Jardins végétalisés
Axes verts (alignements, haies)
Plantations d'arbres
Poumon végétal sanctuarisé
Se loger à Thoiry
Habitat individuel densité n°1
Habitat individuel densité n°2
Espace déjà habité
Aimer vivre à Thoiry
Stationnement public
Principaux axes routiers
Carrefour routier majeur
Patrimoine à protéger
Arrêt de bus
Aménagement cyclable
Entrées
Modification : Synthèse Architecture
Réalisation : CITY Linked
CITY LINKED

## 3.3. OAP n°3 La Motte : des logements diversifiés au sein d'un quartier pilote pour le vivre-ensemble

Pour éviter une urbanisation au coup par coup et permettre la réalisation d'un projet global, l'OAP de la Motte devra être présentée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le site de la Motte (environ 0,8ha) est aujourd'hui constitué d'espaces agricoles dédiés à la culture de colza, importante à l'échelle de la commune. Quand bien même la culture n'offre pas de rendements particulièrement intenses, le site est classé en tant que zone naturelle au sein du plan de zonage du PLU en vigueur, constituant de fait, une erreur matérielle.

Situé en continuité de la zone urbaine de Villarceaux, le site la Motte est aujourd'hui ceinturé par plusieurs voies, à savoir la rue de Villarceaux à l'ouest, la rue de la Mare Agrad au nord et le sentier de la Mare Agrad au sud. De plus, il est d'ores et déjà raccordé aux réseaux communaux, lui conférant ainsi un caractère éminemment stratégique pour son développement futur.

### Respirer à Thoiry : la préservation des espaces de respiration et une trame végétale qualitative

La préservation de bandes végétales d'une dizaine de mètres sur les limites nord et sud du site répond d'abord à un enjeu écologique. En effet, celles-ci doivent permettre de limiter les impacts sur la faune locale, bien qu'aucune espèce à enjeux n'ai été recensée localement. Une bande végétalisée libre de toute construction est également prévue en fond de parcelle, sur une profondeur de dix mètres, pour permettre une transition paysagère qualitative vers la plaine agricole. Ces bandes végétales sont classées en zone naturelle (N) au plan de zonage.

Comme pour Villarceaux, la création de surfaces végétalisées importantes au sein des parcelles joue un rôle central dans la constitution d'une trame verte secondaire au sein du quartier, bénéfique en termes écologiques et pour la qualité de vie des futurs habitants.

La mise en place de dispositifs techniques et architecturaux doit également donner à voir l'ambition forte en termes environnementaux pour le projet de la Motte, tout en répondant à la démarche Eviter Réduire Compenser (ERC) insufflant l'ensemble de la révision du PLU.

### Se loger à Thoiry : une offre résidentielle diversifiée répondant à l'ensemble des besoins

L'offre résidentielle du site de la Motte donne à voir l'ambition communale en matière de densification, en ce qu'avec une densité d'environ trente-cinq logements à l'hectare, les formes urbaines produites traduisent une compacité non négligeable. Là encore, les variantes de densité avec l'OAP de Villarceaux doivent permettre d'attirer une diversité de ménages sur la commune de Thoiry, présentant des aspirations résidentielles spécifiques.

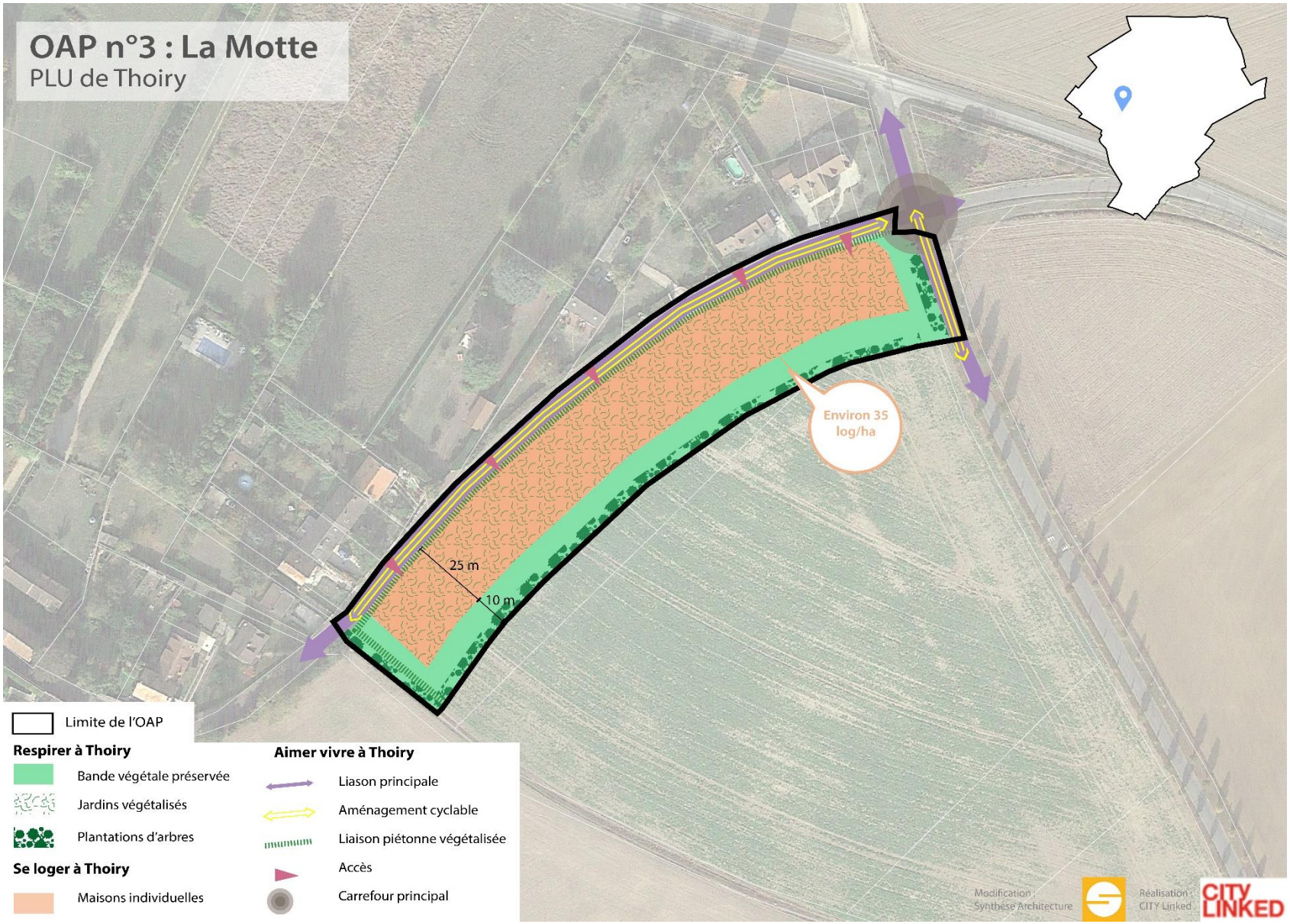
L'attention portée à la qualité architecturale des futures constructions se justifie par la localisation du site, largement visible depuis le haut de la rive de Thoiry, et jouant ainsi un rôle important dans la structure paysagère du quartier. Dans un objectif de réduction de l'impact environnemental des projets, il est précisé que l'usage des matériaux bio-sourcés est préconisé.

### Aimer vivre à Thoiry : des liaisons fonctionnelles à différentes échelles

Afin de promouvoir les modes actifs à l'échelle de la commune toute entière, l'OAP prévoit des cheminements dédiés aux modes actifs en bordure du site et en limite sud, dans la continuité du sentier de Villarceaux.



*Chemin longeant le site de la Motte (source : CITY Linked)*


OAP n°3 : La Motte
PLU de Thoiry
Environ 35 log/ha
25 m
10 m
Limite de l'OAP
Respirer à Thoiry
Bande végétale préservée
Jardins végétalisés
Plantations d'arbres
Se loger à Thoiry
Maisons individuelles
Aimer vivre à Thoiry
Liason principale
Aménagement cyclable
Liaison piétonne végétalisée
Accès
Carrefour principal
Modification : Synthèse Architecture
Réalisation : CITY Linked
CITY LINKED

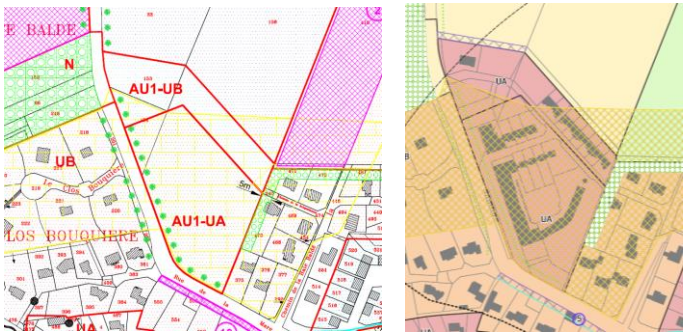
# 4. Justifications des choix établis pour déterminer les règles

## 4.1. Justification des choix établis pour le règlement graphique

Le règlement du PLU approuvé en 2008 a connu plusieurs changements substantiels dans le cadre de la procédure de révision.

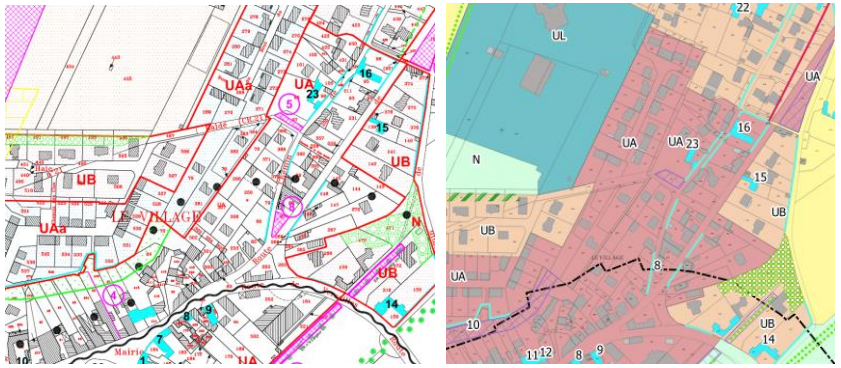
### Division du territoire en zones

La première logique ayant guidé les réflexions en matière de zonage visait à ce que les zones et secteurs délimités au sein du règlement graphique correspondent à la réalité actuelle du terrain. Ainsi, les secteurs initialement dédiés à l'urbanisation futures dans le PLU en vigueur et ayant été intégralement urbanisés, telles que AU1-UA et AU-UB, ont ainsi été réintégrées aux zones urbaines existantes.




*Extrait du projet de la Mare Agrad avant et après la révision du PLU*

Une autre logique ayant guidé l'élaboration du plan de zonage révisé était celle d'une simplification du découpage des zones, notamment dans la distinction entre la zone UA et le secteur UAa. Cette séparation était issue de l'utilisation du Coefficient d'Occupation du Sol (COS), ayant été supprimé dans le cadre de la réforme du Droit de l'Urbanisme de 2014. La seule différence entre la zone UA et le secteur UAa reposant dans un COS inférieur au sein de UAa, il a été choisi d'intégrer l'integralité de ce secteur dans la zone UA. Cette volonté s'inscrit dans une logique de simplification, mais également d'intensification urbaine mesurée. En effet, la zone UA apparait comme la zone urbaine centrale du village et offre les droits à construire les plus importants.




*Extrait des limites de la zone UA avant et après la révision du PLU*

A noter que cette recherche d'intensification urbaine mesurée répond largement aux ambitions du PADD, notamment « *limiter la*

*consommation d'espace, dans une logique d'intensification et de compensation* ».

Enfin, la révision du PLU a été l'occasion de corriger certaines erreurs matérielles figurant au sein du règlement graphique en matière de limites de zones et de secteurs. Ainsi, plusieurs espaces étant inscrits en zone naturelle ou à urbaniser relevaient dans la réalité d'espaces urbanisés, intégrés à l'enveloppe urbaine. Ces derniers ont donc été réintégrés aux zones urbaines correspondant le mieux à leur caractéristiques.

### La zone UA (vingt et un hectares)

La zone UA est dédié au cœur du village urbanisé de Thoiry. Prenant place sur des parcelles de taille souvent réduite par rapport au reste de la commune, elle accueille principalement des constructions compactes, marquées par une emprise au sol importante et souvent contiguës. On trouve au sein de la zone UA le centre commerçant thoirysien, notamment via les commerces en rez-de-chaussée le long de la rue de la Porte Saint-Martin. Cette zone à vocation à fonctionner comme la centralité urbaine et commerciale de Thoiry, devant ainsi être préservée dans ses caractéristiques morphologiques et urbaines, ainsi que dans l'accueil des commerces en rez-de-chaussée. Comme évoqué précédemment, la révision du PLU a permis d'étendre le périmètre de la zone UA.



*Zone UA après la révision du PLU*

### La zone UB (trente-deux hectares)

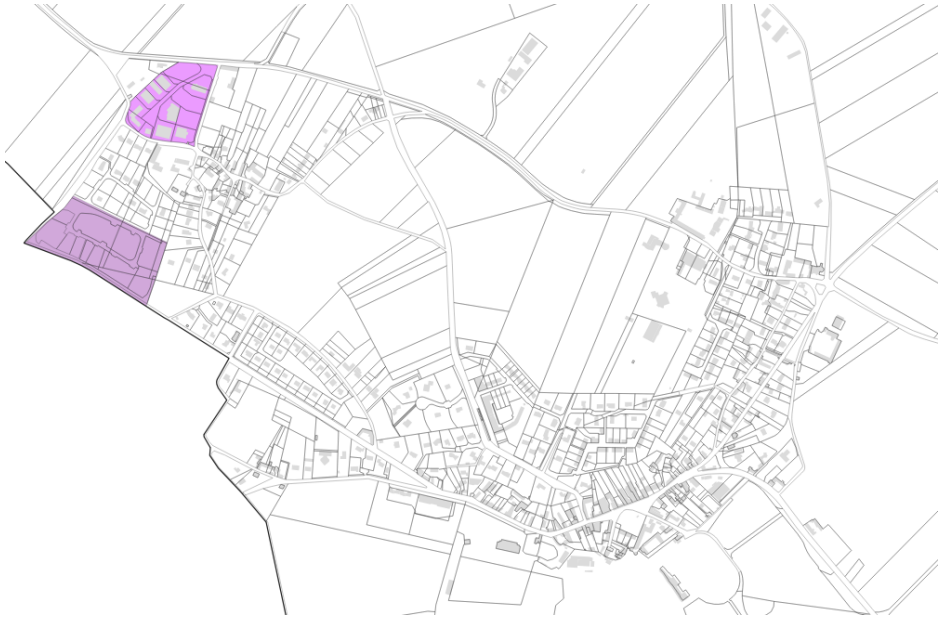
La zone UB correspond aux secteurs pavillonnaires récents de la commune. Dédiée à une fonction strictement résidentielle, cette zone est marquée par des parcelles de taille plus importante et des tissus moins compacts. Avec une emprise au sol inférieure à celle de la zone UA, la zone UB comprend notamment des espaces plantés et des jardins privatifs, qualitatifs pour l'écologie locale et devant donc être préservés à travers la procédure de révision du PLU. Les contours de la zone UB n'ont en partie pas évolué dans le cadre de la révision du PLU, à l'exception d'un secteur déjà habité au sein de l'OAP n°2 de Villarceaux, constitué de trois bâtiments de la ferme existante, initialement classé en zone AU-UB au PLU en vigueur et classé en zone UB dans le cadre de la procédure de révision du PLU.



*Zone UB après la révision du PLU*

## La zone UP (cinq hectares)

La zone UP correspond aux zones d'activités artisanales et économiques du Clos de Villarceaux et du Clos du Petit-Mont. Dédiée aux activités productives, la zone UP est constituée de tissus bâtis relativement compacts, marqués par un retrait à l'alignement et une architecture spécifique. N'ayant pas vocation à accueillir d'autres activités que celles liés à la production des acteurs économiques présents, le contour de la zone UP n'a pas évolué dans le cadre de la révision du PLU.



*Zone UP après la révision du PLU*

## La zone UL (cinq hectares environ)

La zone UL correspond aux espaces d'équipements publics d'intérêt collectif, notamment sportifs et scolaires. Là encore, les tissus urbains et la composition des parcelles est très spécifique, l'ensemble des règles de la zone devant permettre une insertion facilitée des tissus d'équipements. La révision du PLU n'a pas entrainé d'évolutions dans les limites de la zone UL, à l'exception d'un classement en zone N du sud de la zone UL pour assurer la préservation de cet espace végétalisé.



*Zone UL après la révision du PLU*

### La zone 1AU (trois hectares)

Comme évoqué précédemment, la révision du PLU a permis de mettre à jour les périmètres de la zone 1AU, notamment suite à l'urbanisation de ceux inscrits au sein du règlement graphique du PLU en vigueur, mais également les futurs secteurs d'urbanisation prévus dans le cadre de la révision (Villarceaux, la Motte). A noter que la distinction entre la zone 1AUa et 1AUb vise à respecter les caractéristiques morphologiques et architecturales existantes au sein des portions urbanisées actuelles de la commune. En effet, il est prévu des niveaux de compacité spécifiques selon les secteurs d'urbanisation future, à même de préserver les spécificités du tissu thoirysien, et de répondre aux besoins des populations venant vivre dans ces nouveaux quartiers.

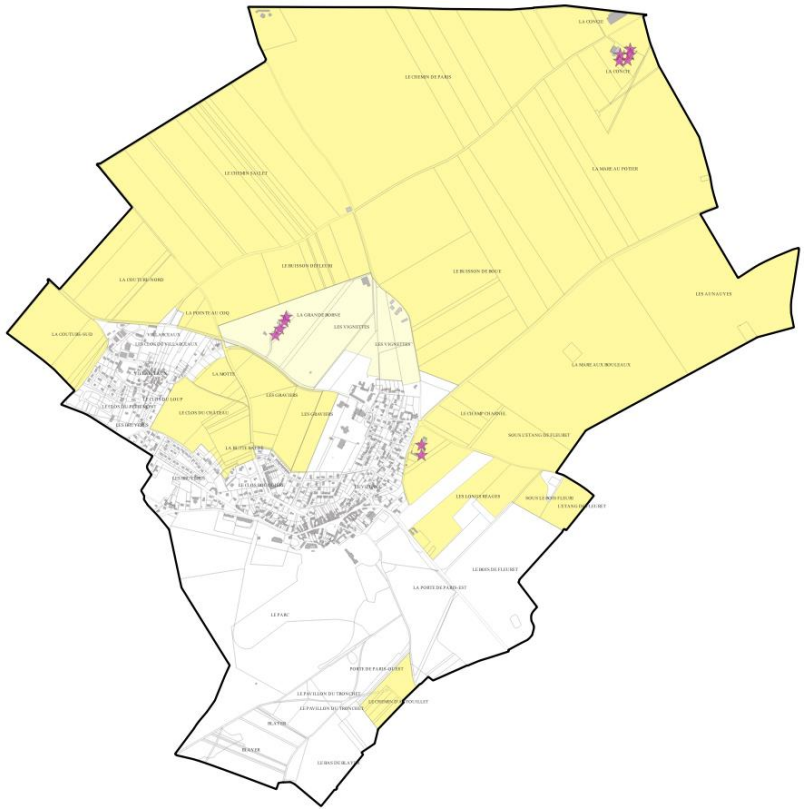


*Zone AU après la révision du PLU*

### La zone A (quatre cent quatre-vingt-dix-neuf hectares)

La zone A correspond à la plaine agricole de Thoiry, et comporte un secteur Aa permettant l'accueil de bâtiments agricoles. Comme mis en avant dans le cadre de l'étude faune flore et du diagnostic, les zones agricoles de Thoiry représentent parfois des espaces à enjeux pour la faune locale, et font l'objet d'une activité agricole relativement peu intense. L'urbanisation prévue dans le cadre de la révision du PLU étant conçue en dehors des espaces sensibles en termes écologiques, il n'est pas prévu d'évolutions majeures dans les limites de la zone A, hormis pour la réintroduction du secteur de la Motte dans la zone, étant initialement classé en zone N, en dépit de l'activité agricole présente, du reclassement de trois parcelles initialement classées en zone A en zone N (4,4ha), leur caractère naturel étant confirmé par le Mode

d'occupation des sols (MOS 2021) et du reclassement d'une parcelle localisée au sud du territoire communal initialement classée en zone N en zone A (3,7ha), cette dernière étant déclarée à la politique agricole commune (PAC). Certains bâtiments agricoles existants, pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sont identifiés au plan de zonage par une étoile, ces derniers n'étant plus compatibles avec l'exercice de l'activité agricole moderne.



*Zone A après la révision du PLU*

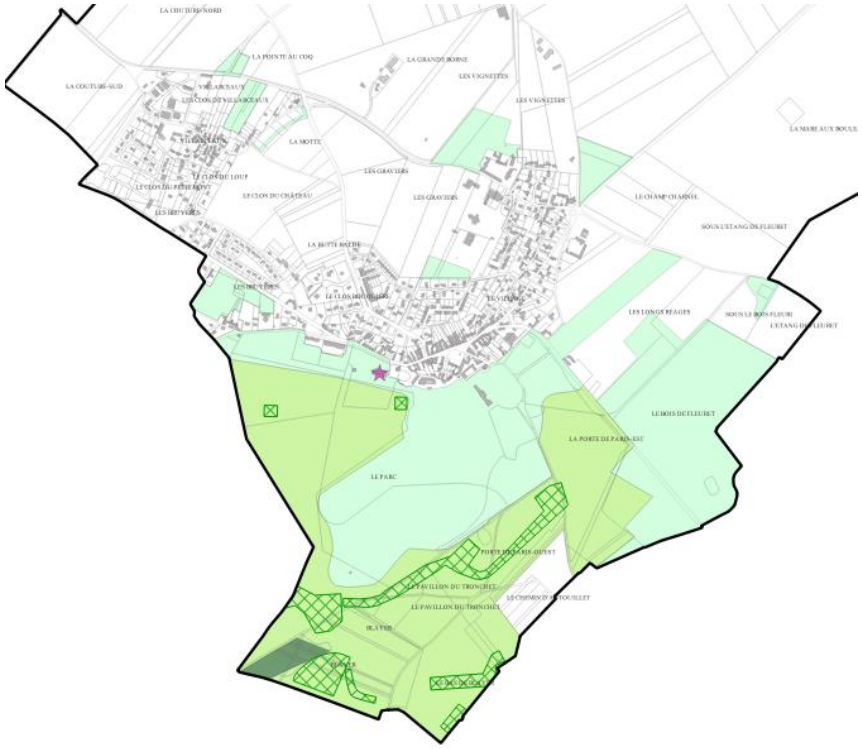
## La zone N (cent cinquante hectares)

La zone du PLU en vigueur correspond aux espaces naturels et forestiers, devant être préservés pour des questions paysagères et leur sensibilité écologique. La zone N compte plusieurs secteurs, à savoir le sous-secteur NZ1 dédié au parc animalier et les activités associées (environ 70ha), le sous-secteur NZ2, où est implantée l'unité de méthanisation (environ 1,6ha) et huit STECAL (environ 8,7ha) dédiés aux aménagements futurs du parc animaliers.

A noter que la révision du PLU a permis plusieurs extensions mineures de la zone N, sur le secteur de Villarceaux (poumon vert au sein de l'OAP), en bordure de la RD11, en lieu et place de l'ancien garage Renault et en limite sud de la zone d'équipement UL, pour une surface totale d'environ deux hectares, donnant à voir la démarche communale en matière d'Eviter Réduire Compenser (ERC).

Comme évoqué précédemment, trois parcelles initialement classées en zone A sont reclassées en zone N (4,4ha) dans le cadre de la révision du PLU, leur caractère naturel étant confirmé par le Mode d'occupation des sols (MOS 2021). Également, une parcelle localisée au sud du territoire communal, initialement classée en zone N, est reclassée en zone A (3,7ha) dans le cadre de la révision du PLU, cette dernière étant déclarée à la politique agricole commune (PAC).

Un bâtiment existant, pouvant faire l'objet d'un changement de destination, est identifié au plan de zonage par une étoile, ce dernier pouvant être amené à évoluer pour des besoins liés à l'activité existante.



*Zone N après la révision du PLU*

Au-delà des limites de zones et de secteurs du PLU, la révision du PLU a été l'occasion de mobiliser une diversité de prescriptions graphiques devant permettre de donner corps à plusieurs ambitions municipales.

### Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Le Code de l'Urbanisme définit les STECAL de la manière suivante, à l'article L151-13 : « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Au sein de la zone N, huit STECAL sont créés (8,7ha), dédiés aux aménagements futurs du parc animalier et essentiels au bon développement du parc :

- Le STECAL 1 : 35 500 m² environ ;
- Le STECAL 2 : 15 800 m² environ ;
- Le STECAL 3 : 1 500 m² environ ;
- Le STECAL 4 : 1 500 m² environ ;
- Le STECAL 5 : 15 000 m² environ ;
- Le STECAL 6 : 3 200 m² environ ;
- Le STECAL 7 : 10 700 m² environ ;
- Le STECAL 8 : 3 325 m² environ.

### Prescriptions graphiques en faveur de l'environnement

Au sein du plan de zonage du PLU en vigueur, plusieurs prescriptions visaient à sanctuariser les espaces de respiration et de nature existants au sein de l'enveloppe urbaine, telles que les espaces boisés classés à conserver ou à créer, les plantations à réaliser, les alignements d'arbres, etc. Conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les*

*prescriptions de nature à assurer leur préservation* ». Situées à plusieurs espaces stratégiques pour la commune (bois des Bruyères, alignement d'arbre le long de la rue de la Mare Agrad, pelouse du Château etc.), ces prescriptions graphiques ont intégralement été préservées dans le cadre de la révision du PLU. En effet, l'urbanisation prévue dans ce cadre visait prioritairement à ne pas porter atteinte aux sensibilités écologiques du territoire.

Ces espaces boisés classés à conserver ou à créer doivent prioritairement être préservés. Des modifications sont néanmoins admises sous condition. En effet, la modification devra restituer, sur un espace contigu, la superficie protégée. Elle ne devra en aucun cas diminuer la surface d'espace boisé classé de pleine terre. La modification ne pourra avoir pour objet que de maintenir ou améliorer l'unité générale ou la qualité de l'espace boisé classé.

La révision du PLU a cherché à renforcer les dispositions en matière de nature en ville, à travers la mobilisation de nouvelles prescriptions graphiques, à même de sanctuariser de nouveaux espaces de respiration.





*Extraits d'epaces boisés classés intégrés au règlement graphique*

Ainsi, de nouveaux espaces boisés classés à conserver ou à créer ont été déployés sur la commune, pour une surface de près de 45 000m² (4,5 hectares), dont deux espaces boisés classés existants qui ont été agrandis, assurant la préservation du caractère boisé des espaces en question. Parrallèlement à l'intensification urbaine mesurée du cœur de village, la révision du PLU a donc bel et bien permis de renforcer les dispositions en matière d'environnement au sein de la commune de Thoiry. En effet, les espaces boisés classés couvrent aujourd'hui une surface d'environ 571 120m² (57,1 ha).

A noter que cette recherche d'intensification urbaine mesurée répond largement aux ambitions du PADD, notamment :

- « *Limiter la consommation d'espace, dans une logique d'intensification et de compensation*
- *Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques au sein de la trame verte et bleue* ».

### Prescriptions graphiques en faveur du patrimoine

Au sein du plan de zonage du PLU en vigueur, une diversité de prescriptions portait sur le patrimoine bâti de la commune, et notamment les bâtiments protégés. Conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU a la possibilité « *d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les 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, et, définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration* ».

Ainsi, pour les éléments de patrimoine inscrits au sein du règlement graphique, seuls les travaux d'entretien, de restauration ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité sont autorisés, à conditions qu'ils respectent la stricte volumétrie de la construction existante. Les démolitions ne sont autorisées que dans des cas exceptionnels (sécurité…). Des interventions (restitution, extension…) pourront être autorisées, toutefois, elles ne devront pas porter atteinte à la qualité du bâtiment et à sa valeur patrimoniale.

Essentielles à la préservation de l'identité architecturale et urbaine de la commune, l'intégralité de ces prescriptions a été reprise dans le cadre de la révision du PLU. A noter que ce qui vaut pour les bâtiments protégés vaut également pour les secteurs de vestiges écologiques, réintégrés, tels quels au sein du règlement graphique du PLU révisé.



*Extraits de bâtiments remarquables figurant au règlement graphique*

A noter que cette recherche d'intensification urbaine mesurée répond largement aux ambitions du PADD, notamment :

- « *Protéger le patrimoine bâti et le valoriser en tant que ferment de l'identité thoirysienne*
- *Mettre en valeur le paysage et consolider la filière touristique* ».

### Emplacements réservés

La révision du PLU a été l'occasion de mettre à jour la liste des emplacements réservés, ceux-ci ayant pour beaucoup, été réalisés depuis l'approbation du PLU en vigueur en 2008. A titre d'exemple, l'emplacement réservé pour la réalisation de la station d'épuration a été mis en œuvre, au même titre que celui pour la réalisation d'équipements sportifs ou une partie de l'aménagement cyclable le long de la route des Vignettes.

Au contraire, afin de mener à bien le projet de la collectivité et répondre aux ambitions municipales, de nouveaux emplacements réservés ont dû être inscrits au sein du règlement graphique. Peuvent notamment être cités :

- Deux emplacements réservés dédiés au stationnement ont été inscrits dans le règlement graphique, devant permettre de renforcer une offre déficitaire au sein du hameau de Villarceaux, dont les formes urbaines contraintes ne permettent pas le stationnement au sein des parcelles privées, mais également d'améliorer l'accessibilité des commerces pour les automobilistes dans le cœur du village.

- Un emplacement réservé dédié au « bassin de retenue d'eau, plantations d'arbres, parc », d'une surface d'environ 0,57 ha, est inscrit dans le règlement graphique au bénéfice des habitants de Thoiry, pour permettre la rétention des eaux pluviales à mi-pente des côteaux et éviter les éventuelles inondations en aval en cas de fortes pluies,

- De nouveaux emplacements réservés ont également été instaurés afin de permettre la réalisation d'aménagements dédiés aux modes actifs (vélo, piétons), notamment le long du chemin de la Briquette, mais également le long des entrées de ville Est et Ouest.

Là encore, ces nouveaux emplacements réservés répondent largement aux orientations du PADD, notamment :

- « *Maintenir une offre en équipements et services de qualité en accord avec les besoins locaux,*
- *Offrir des conditions de déplacements satisfaisantes en accord avec la réalité locale* ».



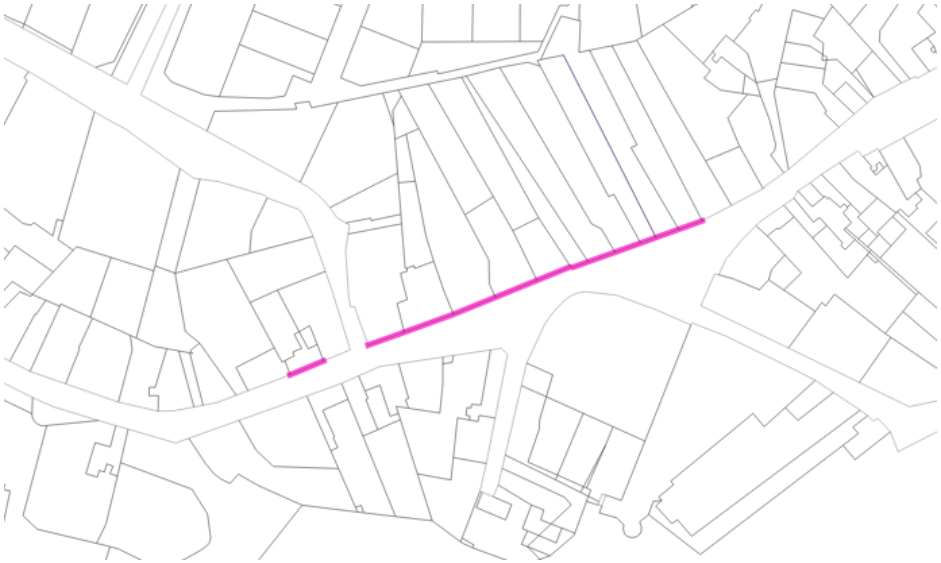
*Extrait de certains emplacements réservés inscrits au sein du cœur du village*

### Linéaire de protection du commerce et de l'artisanat

Afin de stimuler le commerce en cœur de village et d'assurer sa valorisation sur le temps long, la révision du PLU a été l'occasion d'instaurer une prescription en la matière, le long de la rue de la Porte Saint-Martin, aujourd'hui cœur commerçant de Thoiry. Inscrit le long de l'axe, entre les entrées est et ouest de l'avenue du Village.

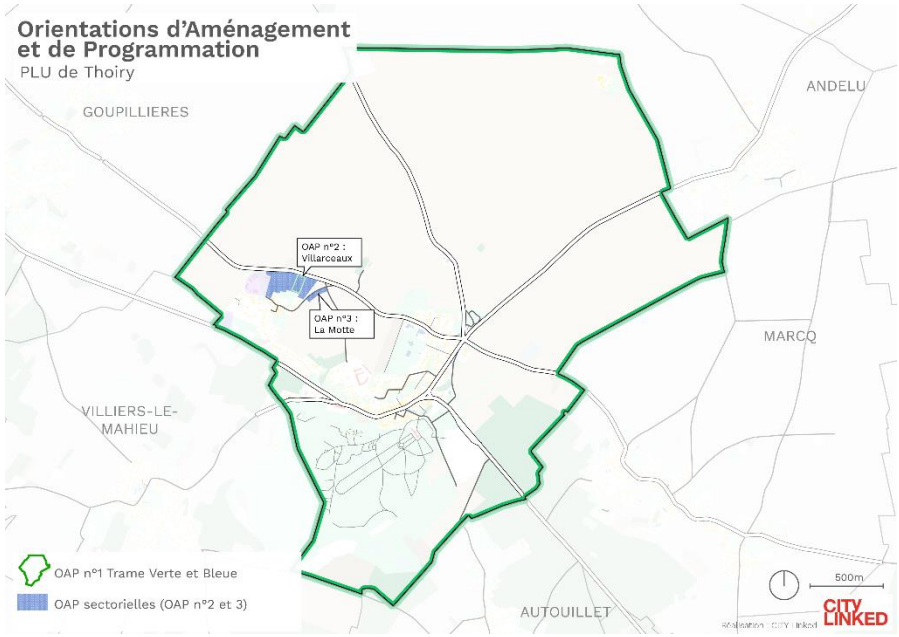
Ce linéaire doit permettre d'assurer que, pour les constructions comportant un commerce en rez-de-chaussée à la date d'approbation du PLU révisé, toute opération de construction neuve ou de réhabilitation devra veiller à ce que le rez-de-chaussée soit occupé par une activité commerciale ou de service destiné à l'accueil d'une clientèle.

A noter que cette recherche d'intensification urbaine mesurée répond largement aux ambitions du PADD, notamment « *maintenir une offre en équipements et services de qualité en accord avec les besoins locaux*».



## Orientations d’aménagement et de Programmation

Les secteurs d’Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) inscrits au sein du règlement graphique n’étant plus en accord avec la réalité, du fait de leur aménagement effectif, la révision du PLU a permis d’actualiser l’inscription de ces secteurs, en faisant apparaître au sein du règlement graphique, les nouveaux secteurs d’OAP.




*Limite des secteurs d’OAP thématique et sectoriels*

Au-delà des deux secteurs couverts par une OAP sectorielle, la révision du PLU a permis l’élaboration d’une OAP thématique trame verte et bleue à l’échelle communale, afin de donner à voir les ambitions communales en matière de nature en ville, dans une logique faisant écho aux principes du Eviter Réduire Compenser (ERC).

## 4.2. Justification des choix établis pour le règlement littéral

La révision du PLU a d'abord été l'occasion d'intégrer les modifications apportées à l'organisation du règlement écrit, issue du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme. Ainsi, au-delà des modifications apportées au règlement en tant que tel, l'intégralité des règles existantes ont été réorganisées afin de correspondre à l'organisation actuelle des règlements de PLU.

De plus, dans une logique de simplification et pour faciliter l'appropriation du règlement par les populations, il a été choisi d'instaurer des dispositions générales pour l'ensemble des zones du PLU. Compte-tenu de la superficie limitée de la commune et du faible nombre de zones et de secteurs, il est apparu judicieux d'instaurer un chapitre revenant sur les conditions sine qua non d'urbanisation pour l'ensemble de la commune thoirysienne, en permettant, au sein du règlement des différentes zones, des exceptions répondant aux spécificités micro locales.

La révision du PLU a permis d'instaurer plusieurs nouveautés dans l'écriture réglementaire, et ce à différents niveaux.

### Mixité fonctionnelle

Suite à l'arrêté du 16 novembre 2016, le Code de l'Urbanisme a offert une nouvelle classification des destinations et sous-destinations pouvant être mobilisées dans les règlements de PLU. Ainsi, la révision du PLU a permis de mettre à jour les occupations autorisées et autorisées sous-conditions au sein des différentes zones et secteurs de la commune, notamment pour permettre l'animation du cœur de village, en veillant à ne pas nuire à la qualité de vie des populations.

Cette volonté fait écho à plusieurs orientations du PADD, telles que :

- *« Maintenir une offre en équipements et services de qualité en accord avec les besoins locaux*
- *Soutenir le tissu économique local et sa diversité, marqueur de l'identité thoirysienne* ».

### Nature en ville et développement durable

La révision du PLU a été l'occasion d'introduire des dispositions en faveur du développement durable, notamment en matière d'isolation thermique des bâtiments. Ainsi, des dépassements en matière d'implantation et de hauteur pour les dispositifs d'énergie renouvelables ont été autorisés lors des opérations de rénovation.

Cette volonté fait écho à plusieurs orientations du PADD, telles que :

- « *Inscrire Thoiry dans une stratégie énergétique durable tout en réduisant l'exposition aux risques*
- *Privilégier des formes urbaines cohérentes avec l'identité villageoise thoirysienne ».*

### Protection des formes urbaines traditionnelles thoirysiennes

La révision du PLU de Thoiry a permis de mieux protéger les formes urbaines traditionnelles existantes sur la commune, que ce soit via les articles relatifs à la morphologie des constructions (article n°3) ou encore leurs caractéristiques extérieures (article n°4). C'est notamment le phénomène de division pavillonnaire incontrôlé qui est visé, préjudiciable à la qualité architecturale de la commune et aux conditions de vie des populations, mais également le recours à des matériaux ou des procédés constructifs peu qualitatifs.

Cette volonté fait écho à l'orientation suivante du PADD : « *protéger le patrimoine bâti et le valoriser en tant que ferment de l'identité thoirysienne* ».

| Article 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités | Justification des dispositions réglementaires |
|---|---|
| 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits<br><br>1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions<br><br>Dispositions communes | Le règlement rappelle ici dans ses dispositions communes, la définition des différentes destinations encadrées par le décret du 10 novembre 2016, visant à préciser les conditions d'application des articles un et deux du règlement inscrit dans les différentes zones du PLU. La spécificité de certaines activités via des types de destinations et de sous-destinations permet d'orienter le développement de la ville, en maîtrisant les fonctions attribuées aux différents secteurs.<br><br>Dans l'ensemble des zones, certaines activités sont interdites, telles que les carrières, les terrains de camping ou de caravanes, ou encore les aires de stockage à ciel ouvert, en ce qu'elles ne sont pas conformes aux caractéristiques du village de Thoiry. D'autres activités sont autorisées sous-conditions, telles que les installations classées nouvelles.<br><br>Au sein des zones urbaines, les activités d'exploitation forestière sont interdites, en ce qu'elles apparaissent incompatibles avec les fonctions d'habitat, d'activités artisanales urbaines et les équipements publics d'intérêt collectif. Les activités d'exploitation agricoles sont interdites au sein des zones urbaines, en ce qu'elles apparaissent incompatibles avec les fonctions des zones, à l'exception des zones UA et UB dans lesquelles les exploitations agricoles existantes sont admises sous-conditions d'être compatibles avec la vocation de la zone.<br><br>Au sein des zones UA et UB, certaines activités incompatibles avec la fonction d'habitat sont interdites, comme par exemple les industries, entrepôts ou encore les cuisines dédiées à la vente en ligne. Au sein de la zone UA, certaines activités sont autorisées sous-conditions d'être compatibles avec la vocation de la zone, comme l'artisanat et commerce de détail, certains équipements d'intérêt collectif et services publics, au même titre que les constructions à usage de bureau, ou les centres de congrès ou d'exposition. Au sein de la zone UB, certaines activités sont autorisées sous-conditions d'être compatibles avec la vocation de la zone, comme l'artisanat et commerce de détail, les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hébergements hôteliers et touristiques, certains équipements d'intérêt collectif et services publics, au même |

| | |
|---|---|
| | titre que les constructions à usage de bureau, ou les centres de congrès ou d'exposition. Cette volonté se justifie par la nécessaire limitation des risques de conflits d'usage et préservation de la qualité de vie des populations.<br><br>Au sein de la zone UB, certaines activités commerciales et de services sont interdites, telles que la restauration, les commerces de gros ou encore les cinémas, afin d'assurer la tranquillité des habitants et leur qualité de vie, la zone ayant une vocation essentiellement résidentielle. Cette interdiction se justifie également par la volonté de concentrer au sein de la zone UA toute activité commerciale ou de service, à l'exception des commerces de gros, afin d'affirmer le cœur de village comme centralité commerciale première.<br><br>Au sein de la zone A, les activités d'habitations ne sont autorisées qu'à condition d'être nécessaires aux activités agricoles en présence, visant ainsi à prévenir de l'urbanisation ces secteurs connaissant une sensibilité écologique importante. Au sein des zones A, N et NZ1, les extensions aux constructions existantes et les annexes aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sous-conditions. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont interdites, à l'exception des Installations de Stockage des Déchets Inertes (ISDI) et de méthanisation pour la zone N.<br><br>En zone A et Aa, les exhaussements et affouillements du sol sont interdits, 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 et à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ou qu'ils soient d'utilité publique. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous-conditions, ainsi que 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. Sont autorisées sous-conditions 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. Est également autorisé sous-conditions 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, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole du site ou la qualité paysagère du site.<br>En zone A, les bâtiments agricoles sont interdits, à l'exception des extensions des exploitations existantes et des parcelles classées en zone A situées dans le parc zoologique.<br><br>En zone N, hors NZ1 et NZ2, sont autorisés les changements de destination des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, pour le bâtiment identifié au plan de zonage. En zone N et NZ1, sont également autorisées sous-conditions 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 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 sont notamment autorisées. Les terrassements, affouillements et exhaussement de sol sont autorisés 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.<br>Dans le sous-secteur NZ2 sont autorisés les industries nécessaires à l'exploitation de la station de bio méthanisation ainsi que les exploitations agricoles.<br>Au sein des 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'écologique et du développement durable sont autorisées, dans un souci d'assurer le rayonnement du parc animalier et de répondre aux besoins des visiteurs.<br><br>Les abris de jardins sont autorisés dans les zones UA et UB ainsi que les futures zones d'urbanisation, à condition de connaître une surface inférieure à 12m², tandis qu'ils sont interdits au sein des zone UP et UL, ne devant pas accueillir d'activités d'habitation, hormis celles nécessaires à l'exploitation, surveillance ou gardiennage des activités autorisées. |
| **Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale** | **Justification des dispositions réglementaires** |
| Linéaire de protection du commerce et de l'artisanat | L'instauration du linéaire de protection du commerce et de l'artisanat vise à assurer le rayonnement de l'activité commerciale et de service en centre-ville, en veillant à ce que pour les constructions comportant actuellement un rez-de-chaussée actif au sein de la zone UA, toute opération de construction nouvelle ou de restauration veille à conserver cette activité en rez-de-chaussée. L'objectif est bien de maintenir le rayonnement du cœur de village, poumon économique pour la commune et jouant un rôle essentiel dans l'accès des populations aux aménités. |
| Mixité sociale | L'instauration d'un pourcentage de vingt-cinq pour cent minimum de logements locatifs sociaux pour toutes opérations de plus de quinze logements au sein de la zone UA vise à assurer une mixité sociale dans le cadre de nouvelles opérations, à l'exception de l'ER n°9 ou cette obligation est de trente pour cent. |

| Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions | Justification des dispositions réglementaires |
|---|---|
| 3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques | Au sein de la zone UA, l'implantation des constructions est prévue à l'alignement, afin de veiller à la cohérence des formes urbaines du cœur de village, historiquement marqué par une certaine compacité. Avec l'alignement, il s'agit également de conforter l'axe de la rue de la Porte Saint-Martin comme principale voie animée de la commune. A noter que des exceptions sont prévues pour les abris de jardin et les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public, répondant à des contraintes spécifiques.<br><br>Au contraire, la zone UB autorise un alignement, mais également une implantation en retrait de l'alignement (cinq mètres), afin de tenir compte du caractère aéré de ce secteur à dominante pavillonnaire. Ces retraits permettant la constitution de bandes végétalisées, des espaces ouverts, soit autant de surfaces non construites permettant de constituer un tissu morphologique moins compact, à même de répondre, notamment, aux ménages souhaitant accéder à la propriété dans des maisons individuelles.<br><br>Au sein de la zone UP, dédiée aux activités économiques, un retrait minimum de quatre mètres à l'alignement est imposé. Cette réglementation se justifie par la volonté de ne pas introduire de gêne pour les piétons sur l'espace public, de répondre aux besoins spécifiques d'implantation propres aux bâtiments d'activités, mais également de favoriser, au sein de ces retraits, des espaces tampons à même de créer des transitions paysagères qualitatives, notamment via des démarches de végétalisation. Ce recul minimum de quatre mètres vaut également pour la zone UL, dont la vocation d'équipements publics amène à concevoir un tissu morphologique en retrait de la voie, dans une logique de sécurité d'accès pour les utilisateurs des équipements, mais également de notions relatives aux Equipements Recevant du Public (ERP), tout autant que d'intégration paysagère.<br><br>Au sein des secteurs 1AUa et 1AUb, les règles d'implantation sont les mêmes que celles existantes au sein de la zone UB, soit un alignement ou un retrait de cinq mètres. Cette réglementation se justifie par la nécessité de limiter, selon l'agencement futur des zones d'habitation et les contraintes de réalisation des opérations, les contraintes en matière d'alignement. |

| | |
|---|---|
| | Au sein de la zone A, l'implantation des constructions se fait impérativement en recul des voies, soit à dix mètres de l'alignement des routes départementales, et à six mètres des autres voies. Cette règlementation se justifie par les contraintes spécifiques relatives aux bâtiments agricoles, nécessitant, pour des raisons de sécurité et de facilité d'exploitation, de pouvoir bénéficier d'un recul vis-à-vis des chaussées circulées. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementés.<br><br>Au sein de la zone N, l'implantation des constructions est prévue à quatre mètres de l'alignement, afin de veiller au caractère naturel et arboré de la zone, mais également dans le souci de permettre une exploitation facilitée des bâtiments autorisés, essentiellement liés à des équipements et services. Une extension dans le prolongement de l'existant est néanmoins autorisée, afin de respecter le caractère historique des lieux. |
| 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | Au sein de la zone UA, l'implantation des constructions doit être réalisée sur les limites séparatives ou au moins sur l'une des limites, afin de respecter le caractère de zone urbaine de centralité présentant des constructions compactes historiquement propres au cœur du village. A noter que des exceptions sont autorisées pour les abris de jardin et les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public, pour répondre à des situations spécifiques, notamment concernant la nature des façades (principale ou aveugle).<br><br>Au sein de la zone UB, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives minimale est de huit mètres pour les façades avec baies, et de cinq mètres pour les façades aveugles. Cette règlementation se justifie par la volonté de préserver le caractère pavillonnaire peu dense du secteur, en veillant à l'aération des tissus urbains. L'éloignement prévu, étant plus important que celui prévu par rapport au PLU en vigueur, vise à veiller à la qualité des tissus résultant, le cas échéant, de phénomènes de division.<br><br>Au sein de la zone UP, dédiée aux activités économiques, un retrait minimum de quatre mètres par rapport aux limites séparatives est imposé. Cette réglementation se justifie par la volonté de ne pas aboutir à des secteurs d'activités trop denses, et à ce titre, par des démarches de végétalisation notamment, de favoriser l'intégration de ces secteurs dans le reste des tissus urbains. Ce recul minimum de quatre mètres vaut également pour la zone UL, dont la vocation d'équipements publics, dans le souci que les tissus d'équipements de la commune ne représentent pas une enclave paysagère aux niveaux de construction trop importants.<br><br>Au sein des deux secteurs de la zone 1AU, les règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives sont les mêmes que pour celles des zones UA et UB, l'objectif étant de ne pas dénaturer la cohérence architecturale et urbaine de la commune entre les secteurs historiques d'urbanisation et les nouveaux quartiers crées dans le cadre de la procédure de révision du PLU. C'est ici le caractère aéré des différents tissus d'habitat, variant fortement d'une zone à l'autre, qui est mise en avant dans l'esprit de la règle. |

| | |
|---|---|
| | Au sein de la zone A, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives fonctionne à travers une règle de prospect, avec une distance minimale de six mètres entre les constructions. Comme pour l'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques, cette réglementation vise à répondre aux besoins spécifiques des bâtiments à vocation agricole, ainsi qu'à leur bonne intégration paysagère, notamment en matière de végétalisation. Les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés ne sont quant à eux pas règlementés.<br><br>Au sein de la zone N, un recul de quatre mètres minimums est imposé aux constructions par rapport aux limites séparatives, se justifiant par la nécessité de préserver le caractère végétal et arboré de la zone, tout autant que pour répondre aux besoins spécifiques des bâtiments autorisés. |
| 3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | En zone UA, une distance minimale de 2,50m est imposée entre les différentes constructions, visant à assurer la qualité des secteurs d'habitation et de répondre aux spécificités morphologiques de la commune.<br><br>En zone UB, une distance minimale de quatre mètres est imposée entre les différentes constructions, l'objectif étant de préserver le caractère aéré et peu dense des secteurs pavillonnaire sous forme « lotissement », et de conférer ainsi une qualité d'usage aux habitants, sans pour autant contraindre trop fortement leur vie quotidienne.<br><br>Au sein de la zone UP, dédiée aux activités économiques, un retrait minimum de quatre mètres des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est imposé. Cette réglementation se justifie par la volonté de ne pas aboutir à des secteurs d'activités trop denses, et à ce titre, par des démarches de végétalisation notamment, de favoriser l'intégration de ces secteurs dans le reste des tissus urbains. Ce recul minimum de quatre mètres vaut également pour la zone UL, dans le souci que les tissus d'équipements de la commune ne représentent pas une enclave paysagère aux niveaux de construction trop importants.<br><br>Au sein des deux secteurs de la zone 1AU, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont les mêmes que pour celles des zones UA et UB, l'objectif étant de ne pas dénaturer la cohérence architecturale et urbaine de la commune entre les secteurs historiques d'urbanisation et les nouveaux quartiers crées dans le cadre de la procédure de révision du PLU. C'est ici le caractère aéré des différents tissus d'habitat, variant fortement d'une zone à l'autre, qui est mise en avant dans l'esprit de la règle.<br><br>Au sein de la zone A, une implantation de dix mètres minimums est imposée aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, afin de ne pas contraindre la bonne activité des exploitations, notamment le passage des véhicules ou le stockage de matériel. Une implantation inférieure à vingt mètres est imposée entre les annexes et les constructions principale. |

| | |
|---|---|
| | Au sein de la zone N, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée, afin de ne pas apporter une contrainte trop importante aux bâtiments autorisés, étant essentiellement liés à l'unité de méthanisation et au parc zoologique, dont le fonctionnement quotidien peut nécessiter des adaptations dans la nature des implantations des constructions. Une implantation inférieure à vingt mètres est imposée entre les annexes et les constructions principale. |
| 3.4. Emprise au sol | En zone UA, l'emprise au sol peut aller jusqu'à l'intégralité de la surface de la parcelle, afin de permettre de répondre à la contrainte des parcelles souvent peu importante du secteur, et de veiller à la spécificité morphologique du cœur de village.<br><br>En zone UB, l'emprise au sol maximale autorisée est de cinquante pour cent, afin de veiller à l'aération des tissus, et à préserver le caractère peu dense des secteurs pavillonnaires. Cette réglementation doit notamment permettre la constitution de jardins ou d'espaces libres privatifs, jouant un rôle non négligeable pour les ménages souhaitant accéder à la propriété sur la commune.<br><br>Au sein de la zone UP, l'emprise au sol maximale autorisée est de cinquante pour cent, afin de veiller à ce que les bâtiments d'activités ne représentent pas une enclave bâtie trop dense au sein des tissus urbains, tout en permettant néanmoins de répondre aux besoins des entreprises actuelles et futures.<br><br>Au sein de la zone UL, l'emprise au sol maximale autorisée est de quarante pour cent, soit équivalent à la réalité morphologique actuelle des bâtiments existants, avec une marge supérieure pour permettre, à l'avenir, l'évolution naturelle de ces tissus et ne pas contraindre leur développement.<br><br>Au sein des deux secteurs de la zone AU, les règles d'emprise au sol sont les mêmes que pour celles des zones UA et UB, l'objectif étant de ne pas dénaturer la cohérence architecturale et urbaine de la commune entre les secteurs historiques d'urbanisation et les nouveaux quartiers crées dans le cadre de la procédure de révision du PLU. C'est ici le caractère plus ou moins compact des tissus d'habitat thoirysiens qui sont mis en avant, entre le cœur historique de l'urbanisation du village et les quartiers pavillonnaires plus lâches.<br><br>Au sein de la zone A, l'emprise au sol ne peut excéder trente pour cent de la superficie de la parcelle, afin de veiller à préserver la nature des parcelles agricoles, ainsi que le caractère non urbanisé de la zone. L'emprise au sol des extensions de l'habitation est limitée à trente pour cent maximum de l'emprise au sol initiale et l'emprise au sol des annexes à l'habitation est limitée à cinquante mètre carré. |

| | |
|---|---|
| | Au sein de la zone N, l'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation ne peut excéder trente pour cent de la superficie de la parcelle, afin de veiller à préserver la nature des parcelles naturelles. L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne peut excéder cinquante mètres carrés. Au sein de la zone NZ1, l'emprise au sol n'est pas réglementée, en ce que les seules constructions autorisées répondent à des besoins spécifiques, et n'ont pas vocation à s'implanter sur des surfaces trop importantes. Au sein des STECAL 1, 4 et 5, l'emprise au sol est limitée à vingt pour cent maximum, à dix pour cent maximum dans le STECAL 2 et à quarante pour cent maximum dans les STECAL 3, 6, 7 et 8. Pour chaque STECAL, les emprises au sol maximales en mètres carrés sont présentées à l'article 1.2.2 du règlement de la zone N. |
| 3.5. Hauteur des constructions | En zone UA et UB, la hauteur des constructions ne peut excéder douze mètres au faîtage (R+1+C) et de 2,3m pour les abris de jardins, afin de préserver l'identité villageoise de Thoiry, marquée par des constructions de faible hauteur.<br><br>Au sein de la zone UP, les constructions ne pourront excéder une hauteur de douze mètres au faîtage, afin de répondre aux besoins des bâtiments d'activités, sans pour autant porter atteinte à la qualité des tissus urbains environnants, qui plus-est marqué par un habitat ancien pour le secteur de Villarceaux.<br><br>Au sein de la zone UL, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder huit mètres, afin de veiller à ce que les constructions ne présentent pas un aspect monumental qui serait préjudiciable à la qualité globale de l'enveloppe urbanisée de la commune, dans un souci d'intégration urbaine et paysagère.<br><br>Au sein de la zone 1AU, et de ses différents secteurs, la règle de hauteur fixe le maximum à douze mètres, fonctionnant comme la hauteur plafond pour l'ensemble de la commune, étant entendu que son caractère essentiellement villageois ne permet pas d'envisager des hauteurs maximales plus importantes.<br><br>Au sein de la zone A, la hauteur des constructions ne peut excéder douze mètres, dans une logique de limitation du caractère construit de la zone, et afin de limiter les constructions à un usage strictement agricole, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 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 et limitée à un niveau et ne peut excéder trois mètres cinquante à l'égout du toit. Afin de permettre la réalisation du projet de colline pour l'accueil des bisons d'Europe du parc zoologique, il est précisé que la hauteur de cette butte 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.<br><br>Au sein de la zone N, la hauteur des constructions n'est pas réglementée, en ce que les seules constructions autorisées répondent à des besoins très spécifiques, et n'ont pas vocation à connaître des hauteurs conséquentes, dépassant le niveau du rez-de-chaussée, le plus souvent. La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne peut |

| | |
|---|---|
| | excéder la hauteur de l'habitation existante au point le plus bas et la hauteur des annexes et 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. Afin de permettre la réalisation du projet de colline pour l'accueil des bisons d'Europe du parc zoologique, il est précisé que la hauteur de cette butte 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-cinqy degrés maximum. |
| 5.1. Traitement des espaces libres | Au sein de la zone UA, il est prévu d'engager des démarches de végétalisation des espaces libres et des délaissés et aires de stationnement, afin de renforcer la couverture végétale de la commune. Cette réglementation s'applique également pour les zones UP et UL, afin de conférer une atmosphère arborée aux secteurs d'activités et d'équipements.<br><br>Pour les zones UB et UP, il est prévu que cinquante pour cent de la surface non bâtie de la parcelle soit perméable, ce qui permet de renforcer le potentiel écologique des sols, notamment pour le ruissellement des eaux.<br><br>Pour la zone UA, il est également prévu de planter un arbre de haute tige pour une surface de 200m², dans un souci de qualité paysagère du cœur de village, en privilégiant une trame boisée qualitative, jouant également un rôle de support pour la circulation de la petite faune.<br><br>Pour la zone UP, il est prévu de réserver une part de dix pour cent des parcelles à des espaces de pleine terre et pour les zones UB et 1AU, il est prévu de réserver une part de quinze pour cent des parcelles à des espaces de pleine terre. Cette réglementation s'inscrit dans une logique de compensation de l'extension urbaine prévue dans le cadre du PLU, en sanctuarisant les espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine existante. Il est ainsi possible de réduire les phénomènes d'ilots de chaleur et d'augmenter la qualité de vie quotidienne pour les populations. |
| 6. Stationnement | Les normes de stationnement visent à répondre aux besoins en circulations des populations. Compte-tenu du caractère rural de la commune, la dépendance automobile des populations est une réalité à prendre en compte pour l'organisation de la vie quotidienne, justifiant le nombre de places prévues pour les logements. Il est également prévu de réserver un nombre de places de stationnement pour les vélos, conformément au PDUIF, dans un souci de soutien aux modes actifs. Des normes de stationnement pour les constructions à destination de bureau sont ajoutées, conformément au PDUIF. Les normes de stationnement sont également conçues pour répondre aux besoins des activités commerciales et de service, pour lesquelles l'accessibilité aux ménages motorisés apparaît comme une condition sine qua non. |
| 7. Desserte par les voies publiques et privées | Au-delà des normes relatives aux règles minimales de desserte, strictement reprises, dans le cadre de la révision du PLU, du document en vigueur, il est également prévu d'encadrer davantage les conditions d'accès pour les terrains résultant des divisions, tout particulièrement dans les zones pavillonnaires. A ce titre, au sein de la zone UB, il est prévu que les voies d'accès aux logements résultant d'une division ne puissent desservir que deux logements maximums, comprenant la construction d'origine, et qu'il soit nécessaire, pour ces terrains, de comporter une façade sur rue d'une longueur minimale. Cette réglementation fait directement écho à la volonté de mieux encadrer les phénomènes de division pavillonnaire. Au sein du secteur UPa, les conditions d'accès font écho à la volonté d'assurer la qualité paysagère et urbaine du futur quartier d'activités, tout en assurant des conditions de déplacements sûres. |

| | |
|---|---|
| 8. Desserte par les réseaux | La révision du PLU prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Il est prévu pour les zones UA et UB qu'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. Il est prévu pour les zones UP, UL, A et N que 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. Cette réglementation se justifie par des ambitions de développement durables et de performance de la trame bleue thoirysienne.<br>En matière d'assainissement, il est également imposé un raccordement au réseau public, cette condition étant indispensable au bon fonctionnement communal, notamment pour les constructions résultant de division et/ ou pour les nouveaux secteurs d'urbanisation. |

# 5. Cohérence entre les différentes pièces du PLU

| Diagnostic et état initial | Projet d'Aménagement et de Développement Durables | Orientations d'Aménagement et de Programmation | Règlement littéral et graphique |
|---|---|---|---|
| **Démographie et résidentiel** | | | |
| • Une augmentation continue et mesurée de la population, notamment dans la période récente, due en partie à la réalisation de deux opérations immobilières à caractère principalement social.<br><br>• Une dynamique de vieillissement marquée et une population familiale de taille peu importante, créant des besoins résidentiels spécifiques.<br><br>• Un parc de logements de grande taille marqué par la maison individuelle, aux périodes de construction variées, et présentant des formes plus compactes pour les opérations récentes. | • Maintenir la hausse de population à environ 1,3% par an, soit environ deux-cent-vingt habitants supplémentaires à horizon 2030, via la construction d'environ cent logements, par l'aménagement des secteurs de Villarceaux et de La Motte notamment et par le réaménagement du site de la ferme de Villarceaux, dans un souci de cohérence avec l'offre d'équipements existante, afin de préserver l'identité villageoise de Thoiry.<br><br>• Proposer une offre résidentielle à destination des familles, tout en veillant à maintenir une offre en logements de taille plus réduite, afin de garantir une diversité de publics au sein de la commune. | **OAP n°2 Villarceaux :**<br>• Proposer des niveaux de densité variées selon les deux secteurs d'urbanisation de l'OAP : environ trente-cinq logements par hectare dans le secteur de densité n°1 (environ vingt-huit logements) et environ vingt logements par hectare dans le secteur de densité n°2 (environ vingt-six logements), et, afin de maintenir les dynamiques démographiques de la commune : à l'échelle de l'OAP, réaliser environ cinquante logements ;<br>• Veiller à la diversité de la taille des logements, en favorisant la production de logements de petites tailles ;<br>• Veiller à la diversité des typologies de parcelles, en termes de surface, afin d'attirer différents types de | Au sein de la zone UA et en secteur 1AUa, l'emprise au sol maximale autorisée peut aller jusqu'à cent pour cent des parcelles, afin de faciliter la réalisation des projets et de constituer une offre résidentielle conséquente.<br><br>Les règles d'implantation au sein des secteurs d'urbanisation nouvelle (zone 1AU) sont volontairement permissives, afin de ne pas contraindre la mise en œuvre des opérations.<br><br>De manière générale, les règles de volumétrie sont conçues pour favoriser la mise en œuvre des projets résidentiels, et ainsi, le |

| | | | |
|---|---|---|---|
| • Une offre sociale conséquente permettant de répondre à une diversité de besoins. | • Assurer la diversité des produits résidentiels, dans une recherche d'équilibre entre l'offre sociale et le logement libre, afin de répondre à l'ensemble des besoins. | ménages, et œuvrer ainsi à la diversité démographique de Thoiry ;<br><br>**OAP n°3 La Motte :**<br>Produire environ seize logements sous format de maisons individuelles groupées ; dans un souci de compacité ; | renforcement de l'offre résidentielle thoirysienne, afin de répondre aux besoins des ménages actuels et futurs. |
| **Economie et population active** | | | |
| • Un tissu économique notable et des échanges importants avec les EPCI voisins en termes de déplacements pendulaires (CAVGP, GPS&O, CASQY).<br><br>• Une économie locale marquée par la prédominance de la sphère présentielle, malgré une diversification récente des emplois présents.<br><br>• Une sphère commerciale particulièrement qualitative, associant services commerciaux et commerces de proximité, gage du dynamisme de la commune et de la qualité de son cadre de vie.<br><br>• Un secteur agricole globalement peu structurant en termes d'emplois, bien qu'impactant fortement le paysage communal. | • Maintenir le rayonnement du parc animalier et œuvrer pour sa diffusion vers les autres acteurs économiques de la commune.<br><br>• Consolider les zones d'activités économiques, notamment au sein des zones artisanales du Clos de Villarceaux et du Clos du Petit-Mont, dans une logique de soutien à l'emploi et à la sphère productive, ainsi que dans une recherche de bonne insertion visuelle des bâtiments.<br><br>• Maintenir l'activité agricole du territoire, en inscrivant ce secteur dans des pratiques durables et respectueuses de l'environnement. | | Au sein de la zone UP, les règles de volumétrie visent à faciliter la réalisation des opérations, en offrant des droits à construire conséquents, en matière d'emprise au sol (cinquante pour cent) et de hauteur (douze mètres) notamment.<br><br>Ainsi, l'objectif est de permettre la consolidation des zones artisanales dans le secteur de Villarceaux. |

| Mobilités, équipements et services | | | |
|---|---|---|---|
| • Une desserte routière assurant les liaisons avec les territoires voisins, avec un trafic important en cœur de village au sein de la RD11.<br><br>• Une offre de bus qualitative et plusieurs modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, malgré un potentiel inexploité de déplacements pour les modes actifs.<br><br>• Une offre de stationnement largement insuffisante, offrant peu de place à la mutualisation et contraignant le développement de l'activité commerciale du cœur de village.<br><br>• Une offre d'équipements et de services particulièrement satisfaisante, notamment dans le domaine du sport et de la santé, permettant de répondre aux besoins des | • Œuvrer pour une réduction de la congestion au sein de la RD11 et des conflits d'usage, notamment du fait du trafic de transit.<br><br>• Renforcer l'offre de stationnement automobile au sein des principales centralités de la commune, tant pour le soutien à l'activité commerciale que pour les déplacements quotidiens des populations, et notamment le stationnement électrique.<br><br>• Préserver la qualité de l'offre de bus et l'accessibilité de ses arrêts, et encourager le recours aux modes de déplacements partagés et alternatifs (transport à la demande, autopartage, covoiturage).<br><br>• Développer le réseau de cheminements piétons hors circulation par une mise en valeur des sentes existantes et la création de nouveaux chemins dès que possible.<br><br>• Promouvoir les déplacements à vélo via un renforcement de l'offre | **OAP n°2 Villarceaux :**<br><br>• Garantir le rôle de liaisons principales des principaux axes routiers (RD119, Chemin de Monfort), assurant la connexion du site avec les autres portions de la commune. Présentant un profil routier, leur aménagement futur doit tendre vers un apaisement privilégiant un partage de l'espace entre modes de déplacements ;<br><br>• Apaiser les principaux carrefours à proximité du site, par un traitement des espaces publics en faveur des modes actifs et un partage équilibré entre modes de déplacements, dans un souci de sécurité ;<br><br>• Assurer la lisibilité de l'arrêt de bus et son accessibilité pour tous types de publics ;<br><br>• Poursuivre l'aménagement cyclable en site-propre existant le long de la RD119 vers le hameau des Vignettes au nord du site ;<br><br>• Limiter les impacts liés à la hausse du trafic routier, notamment pour la | Le règlement graphique prévoit la réalisation de deux espaces de stationnement afin de renforcer l'offre existante sur la commune, répondre aux besoins des ménages motorisés et conforter ainsi l'activité commerciale sur la commune. Les normes fixées au sein du règlement littéral entendent répondre aux besoins en déplacements des populations.<br><br>Pour les mobilités actives, il est prévu plusieurs emplacements réservés pour élargissement de voirie, devant permettre de réaliser des aménagements cyclables et compléter le réseau existant. De plus, le règlement littéral fixe des normes en matière de stationnement vélo pour toute opération d'habitat collectif, pour les bureaux, pour les activités et commerces de plus de 500 m², les industries, |

| | | | |
|---|---|---|---|
| populations, et représentant un réel gain de qualité de vie.<br><br>• Un manque d'interaction entre le parc animalier et le reste du territoire communal, ne permettant pas aux entreprises locales de bénéficier de retombées économiques. | en stationnement dédié, notamment en cœur de ville, à proximité des aménités commerciales.<br><br>• Veiller à l'accessibilité Personnes à Mobilité Réduite (PMR) dans l'ensemble de la commune et des principales aménités locales.<br><br>• Assurer le maintien d'une offre en services de santé qualitative, adaptée aux évolutions démographiques, et notamment aux besoins des personnes seniors.<br><br>• Maintenir la qualité de l'offre scolaire au regard de l'évolution future de la population, ainsi que l'offre en équipements sportifs, vecteurs de qualité de vie.<br><br>• Préserver la richesse de l'offre commerciale, tant pour les commerces de proximité que pour les commerces davantage générateurs de flux (G20), participant à l'attractivité de Thoiry.<br><br>• Veiller à la diversité des services à la personne sur la commune, essentiels à l'activité économique locale et à l'animation.<br><br>• Garantir un bon niveau d'équipement numérique sur | mare au nord du site, à travers des croisements de véhicules réduits au maximum ;<br><br>• Veiller à l'accessibilité PMR de l'ensemble du site, à travers des voies larges et une signalétique adaptée ;<br><br>• Offrir une offre de stationnement, destinée à tout type de véhicule dont les cycles, adaptée aux besoins du secteur, au sein d'un espace sécurisé et intégré qualitativement à son environnement immédiat, notamment en portant attention à l'arbre présent sur site ;<br><br>**OAP n°3 La Motte :**<br><br>• Proposer des cheminements cyclables sécurisés permettant de relier le site au centre de village ; tout en assurant l'accessibilité PMR de l'ensemble de la zone ;<br><br>• Apaiser le carrefour à proximité du site, par un traitement des espaces publics en faveur des modes actifs et un partage équilibré entre modes de déplacements, dans un souci de sécurité | équipements publics et les établissements scolaires.<br><br>La zone UL connaît, dans le cadre de la révision du PLU, une précision des règles en matière de volumétrie, afin de permettre la bonne tenue des activités au sein des équipements publics, tout en veillant à leur bonne intégration au sein des tissus.<br><br>Le règlement graphique instaure un linéaire de protection du commerce et de l'artisanat le long de la rue de la Porte Saint-Martin, principale polarité commerciale de la commune, afin de veiller à préserver la qualité et la diversité commerciale de l'axe. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | l'ensemble de la commune, tant à destination des populations que des acteurs économiques.<br><br>• Maintenir le rayonnement du parc animalier et œuvrer pour sa diffusion vers les autres acteurs économiques de la commune. | | |
| **Développement urbain** | | | |
| • Une urbanisation ancienne, gage d'une qualité architecturale certaine.<br><br>• Des profils morphologiques et architecturaux très variés, gages d'une richesse paysagère, mais également cruciaux pour le maintien d'une diversité de population sur la commune.<br><br>• Une urbanisation d'espaces naturels et agricoles durant les années récentes, majoritairement destinée à des opérations d'habitat.<br><br>• Un potentiel foncier limité, constitué par de sites peu nombreux et de surface limitée, ne permettant pas de répondre aux besoins en logements sur la commune. | • Mettre en valeur le Château de Thoiry, son orangerie et son jardin, patrimoine structurant du territoire, via le respect des mesures de protection.<br><br>• Valoriser l'ensemble des éléments patrimoniaux de la commune, tels que l'Eglise Saint-Martin, le lavoir, les mares, le monument aux morts, le mur d'enceintes et les enseignes, en engageant les démarches de réhabilitation nécessaires.<br><br>• Sauvegarder l'identité bâtie historique de la commune, notamment marquée par l'usage de la pierre, et les nombreux bâtiments remarquables (fermes, maisons traditionnelles), en veillant à la cohérence | **OAP n°2 Villarceaux :**<br>• Porter une attention aux formes urbaines produites, tant au regard de la volumétrie que de l'épannelage, dans le souci de mettre en valeur l'identité villageoise locale et d'assurer une homogénéité avec l'existant ;<br><br>• Développer des maisons individuelles de facture qualitative, en termes de matériaux, de couleurs et d'aspect extérieur, en recherchant une cohérence visuelle avec les espaces d'habitat alentour. L'utilisation de matériaux bio-sourcés est préconisée.<br><br>• Veiller au maintien des trois bâtiments de la ferme existants situés sur les parcelles de « l'espace déjà habité ». | Pour l'ensemble des zones à vocation d'habitat, les règles de volumétrie et d'aspect extérieur des constructions sont conçues pour préserver la qualité intrinsèque des tissus bâti thoirysiens.<br><br>Ainsi, dans la zone de cœur de village, l'alignement est autorisé et la compacité des tissus est permise, tandis qu'en zone pavillonnaire, les règles d'implantation et d'emprise au sol sont conçues pour favoriser une plus grande aération des tissus urbains.<br><br>Le règlement graphique instaure, sur l'ensemble de la commune, des prescriptions graphiques visant à préserver les principaux éléments |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | morphologique et architecturale avec les constructions futures.<br><br>• Garantir la préservation de l'identité villageoise thoirysienne, en recherchant une cohérence avec les matériaux utilisés, mais également dans la morphologie des productions futures.<br><br>• Mettre en valeur la diversité existante aujourd'hui dans les formes urbaines de Thoiry, selon les époques de construction.<br><br>• Veiller, au sein des opérations futures, à favoriser un habitat individuel groupé, à même de concilier le maintien du caractère villageois de Thoiry, et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. | *Les dispositions urbaines, architecturales et constructives devront respecter la charte architecturale annexée au règlement du PLU.*<br><br>**OAP n°3 La Motte :**<br>• Veiller à la cohérence morphologique entre les logements réalisés et les constructions alentour, en veillant à respecter l'intégration paysagère du site ;<br><br>• A travers le traitement sur les matériaux, les couleurs, et l'ensemble des éléments constitutifs de l'aspect extérieur des constructions, assurer la qualité de l'offre produite. L'utilisation de matériaux bio-sourcés est préconisée.<br><br>*Les dispositions urbaines, architecturales et constructives devront respecter la charte architecturale annexée au règlement du PLU.* | patrimoniaux. De plus, le périmètre de huit cents mètres autour du Château de Thoiry est inscrit, afin de veiller à sa mise en valeur. |
| **Nature et paysages** | | | |
| • Une plaine agricole très étendue, présentant un paysage homogène participant à l'identité de la commune. | • Veiller à la cohérence fonctionnelle des grandes entités écologiques du territoire, telles que la plaine agricole, les principaux espaces boisés, ainsi que les espaces en herbe et prairies, supports de la richesse environnementale de | **OAP n°1 : Trame Verte et Bleue**<br>• Sanctuariser les principaux noyaux de biodiversité<br>• Préserver les espaces naturels relais<br>• Valoriser les corridors végétalisés | Hormis pour les deux secteurs d'extension urbaine, encadré par des orientations d'aménagement et de programmation, l'ensemble des zones N et A sont sanctuarisées dans le cadre |

| | | | |
|---|---|---|---|
| • Une trame boisée protéiforme, associant des bois et de vastes espaces enherbés, conférant une diversité paysagère à la commune, et fonctionnant comme un réel réservoir de biodiversité.<br><br>• Une trame hydrographique peu développée, hormis certaines mares générant des zones humides à proximité directe.<br><br>• Une topographie marquée offrant de très nombreux points de vue au sein de la commune, gages d'une réelle qualité urbaine.<br><br>• Au-delà du monument historique, de nombreux éléments bâtis particulièrement qualitatifs et un patrimoine inséré au cœur de l'enveloppe urbanisée de la commune.<br><br>• Un seul périmètre à statut présent sur la commune et plusieurs protections figurant au sein du SRCE. | Thoiry, et particulièrement structurantes pour les réseaux faunistiques et floristiques.<br><br>• Encadrer l'implantation des bâtiments agricoles, et lutter ainsi contre le mitage au sein de la plaine.<br><br>• Assurer la préservation de la trame verte secondaire, principalement constituée par les cœurs d'ilots végétalisés et les alignements d'arbres, à travers des démarches de sanctuarisation, dans un souci de qualité environnementale et de vie quotidienne pour les habitants.<br><br>• Veiller au maintien des zones humides sur l'ensemble de la commune, véritables nœuds de biodiversité, et bénéfiques aux continuités micro-locales entre les trames vertes et bleues.<br><br>• Porter une attention à la défense de la faune, notamment au sein des principaux espaces protégés de la commune, et tout particulièrement au sein de la ZNIEFF dans le Nord, au sein de la plaine agricole.<br><br>• Mettre en valeur le Château de Thoiry, son orangerie et son jardin, patrimoine structurant du | • Veiller au maintien de la trame verte secondaire<br>• Identification et préservation des plantations<br>• Engager des démarches de renaturation ponctuelles<br>• Prendre en compte le corridor de la sous-trame arborée identifie au SRCE<br>• Protéger les lisières de cinquante mètres des massifs boisés de plus de cent hectare.<br>• Veiller au maintien de la trame bleue<br><br>**OAP n°2 : Villarceaux**<br>• Créer un poumon vert sanctuarisé en cœur de site, dédié à la faune et à la flore local, permettant de lutter contre l'effet d'ilot de chaleur et offrant au nouveau quartier un agrément ;<br><br>• Développer des plantations d'arbres le long des principaux axes routiers, afin de réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air ;<br><br>• Veiller à accompagner les futures voies de circulation propre au fonctionnement du site par des alignements d'arbres, d'arbustes ou de haies, et tendre vers des réseaux viaires perméables ; | de la révision du PLU. Il s'agit ici de préserver les grandes entités naturelles de la commune. De plus, le zonage naturel est étendu ponctuellement sur une surface d'environ deux hectares.<br><br>Afin de compenser les secteurs d'extension urbaine, sont inscrits au sein du règlement graphique plusieurs prescriptions visant à consolider la trame verte secondaire, à savoir des espaces boisés classés, sur une surface de cinquante-sept hectares environ.<br><br>Le règlement littéral prévoit des démarches de végétalisation des espaces libres et de stationnement, mais également une part minimale de surfaces non imperméabilisées et de surfaces de pleine terre. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| • De faibles enjeux en matière de faune et flore, notamment du fait de l'absence d'espèces rares et/ ou protégées. | territoire, via le respect des mesures de protection.<br><br>• Valoriser l'ensemble des éléments patrimoniaux de la commune, tels que l'Eglise Saint-Martin, le lavoir, les mares, le monument aux morts, le mur d'enceintes et les enseignes, en engageant les démarches de réhabilitation nécessaires.<br><br>• Sauvegarder l'identité bâtie historique de la commune, notamment marquée par l'usage de la pierre, et les nombreux bâtiments remarquables (fermes, maisons traditionnelles), en veillant à la cohérence morphologique et architecturale avec les constructions futures. | • Préserver, au sein des parcelles du secteur de densité n°2, d'importantes surfaces en herbe, en tant que jardins végétalisés, et en privilégiant des espaces de pleine terre ;<br><br>• Multiplier, tant que possible, au sein des différentes parcelles, la plantation d'espèces indigènes, peu consommatrices d'eau et non invasives ;<br><br>• Veiller à la plantation d'arbres au sein de l'espace dédié au stationnement au sud du site, tout en œuvrant à réduire l'imperméabilisation du sol induite ;<br><br>• Préalablement aux aménagements, réaliser des investigations précises, parcelle par parcelle, afin de déterminer de façon plus fine les habitations en présence ;<br><br>**OAP n°3 : La Motte**<br>• Réserver, le long de la rue de la Mare Agrad et de la sente de Villarceaux, des bandes végétales non urbanisées, dans un souci de qualité environnementale et pour des transitions harmonieuses avec les plaines agricoles alentour ;<br><br>• En fond de parcelle, préserver une bande végétalisée de dix mètres et | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | en limites ouest et est, libre de toute construction offrant une transition paysagère qualitative vers la plaine agricole, et permettant la circulation des espèces ;<br><br>• Engager, le long des bordures du site et notamment en fond de parcelles, des démarches de plantation d'espèces indigènes peu consommatrices d'eau et non invasives, permettant de renforcer la trame verte présente sur site ;<br><br>• Veiller à respecter, au sein des espaces résidentiels, une trame verte secondaire qualitative, à travers des espaces de pleine terre et la plantation d'arbres dès que possible ; | |

| Energies et risques | | | |
|---|---|---|---|
| **Energie et gaz à effet de serre**<br>• Les transports et le résidentiel sont les principaux consommateurs d'énergie et producteurs d'émissions.<br>• Production d'énergie renouvelable quasiment inexistante en dehors de l'installation Bioenergie du Zoo de Thoiry.<br>• Campagne d'audits énergétiques de Cœur d'Yvelines réalisée sur deux bâtiments communaux.<br>• Gisement solaire en toiture des bâtiments<br><br>**POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES**<br>• Qualité de l'air plutôt bonne.<br>• Pas de pollution des sols recensée.<br>• PPRI inondation sur la commune.<br>• PPRN cavité souterraine.<br>• Risque de retrait gonflement des argiles.<br>• PPRT Sorengy Beynes.<br>• Risque de TMD.<br>• Classement sonore : RD 11.<br><br>**DECHETS ET ASSAINISSEMENT**<br>• Collecte des OM, des EMB et des déchets en porte-à -porte. | • Garder à l'esprit l'existence des risques naturels, tels que le risque inondation ou le retrait-gonflement des argiles, et porter une attention aux risques technologiques liés à l'Installation Classée Pour protection de l'Environnement (ICPE) du Zoo de Thoiry et à la canalisation de transport de gaz traversant la commune, notamment par des procédés constructifs innovants.<br><br>• Développer, tant que possible, des procédés techniques permettant de réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores de la RD11.<br><br>• Limiter l'émission de gaz à effet de serre dans un souci de qualité de l'air et pour la santé des habitants.<br><br>• Poursuivre les démarches de production d'énergies renouvelables, à travers l'unité de méthanisation du parc animalier et les panneaux photovoltaïques, sans nuire à la qualité paysagère du territoire.<br><br>• Privilégier la gestion des eaux pluviales par des techniques | **OAP n°2 Villarceaux :**<br>• Mettre en place, tant que possible, des dispositifs innovants de gestion des eaux pluviales et systématiser le traitement à la parcelle ;<br><br>• Déployer des procédés constructifs permettant la réduction des consommations énergétiques pour les ménages.<br><br>**OAP n°3 La Motte :**<br>• Mettre en place, tant que possible, des dispositifs innovants de gestion des eaux pluviales et systématiser le traitement à la parcelle ;<br><br>• Déployer des procédés constructifs permettant la réduction des consommations énergétiques pour les ménages. | Le raccordement des constructions aux réseaux d'assainissement eaux usées est la norme. 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.<br><br>En termes de performances énergétiques des constructions, tous types de système est autorisé, à condition de ne pas nuire à la qualité architecturale et paysagère de la commune. De plus, des dépassements limités aux règles d'implantation sont permis pour les dispositifs |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Conteneur à verre sur la commune.<br>• Ramassage des encombrants.<br>• Pas de déchetterie sur la commune.<br>• Assainissement collectif de type séparatif sur la totalité du village | alternatives et un traitement à la parcelle, notamment dans les opérations futures.<br><br>• Prendre en compte les besoins, actuels et futurs en matière d'assainissement et de collecte des déchets, notamment en s'appuyant sur la station d'épuration. | | d'isolation thermique par l'extérieur, au même titre que les règles de hauteur, pour les dispositifs d'énergie renouvelables photovoltaïques ou solaires thermiques. |

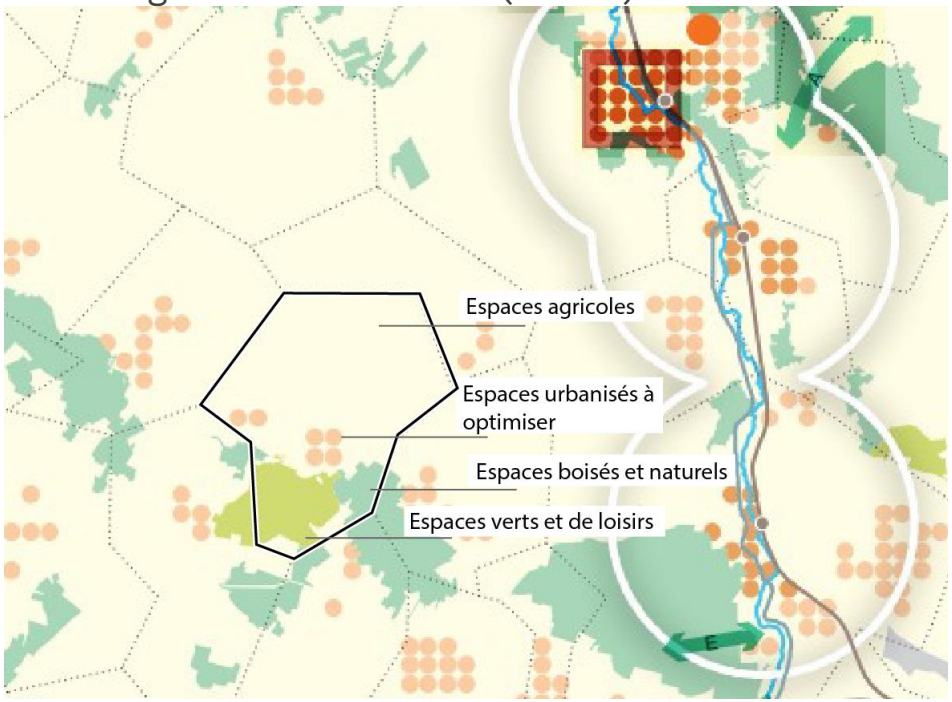
# 6. Tableau récapitulatif des surfaces

| Zones et secteurs | Surface (ha) | Part (%) |
|---|---|---|
| A | 471,84 | 66,0 % |
| Aa | 26,94 | 3,8 % |
| ***Zones agricoles*** | ***498,78*** | ***69,7 %*** |
| N | 79,05 | 11,1 % |
| NZ1 | 69,7 | 9,7 % |
| NZ2 | 1,66 | 0,2 % |
| ***Zones naturelles*** | ***150,41*** | ***21,0 %*** |
| 1AUa | 2,22 | 0,3 % |
| 1AUb | 0,78 | 0,1 % |
| ***Zones à urbaniser*** | ***3*** | ***0,4 %*** |
| UA | 21,04 | 2,9 % |
| UB | 31,69 | 4,4 % |
| UL | 5,37 | 0,8 % |
| UP | 2,02 | 0,3 % |
| Upa | 2,96 | 0,4 % |
| ***Zones urbaines*** | ***63,07*** | ***8,8 %*** |

*A noter que le tableau récapitulatif des surfaces prend en compte tous les changements d'affectation issus du zonage, dont la correction d'erreurs matérielles réalisées dans le cadre de la révision, la renaturation de certaines parcelles, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, ainsi que les changements de zonage au sein de l'enveloppe urbaine.*

# 7. Compatibilité avec les documents cadres

## 7.1. Le Schéma Directeur Régional de la Région Île-de-France (SDRIF)




La commune de Thoiry figure, au sein du Schéma Directeur Régional de la Région Île-de-France (SDRIF), en tant qu'espace urbanisé à optimiser, pour le cœur historique de la commune et le hameau de Villarceaux . Il est ainsi prévu les augmentations suivantes, à compter de la date d'approbation du SDRIF :

- *+5% de la surface de l'enveloppe urbanisée* : avec une enveloppe urbanisée d'environ soixante-deux hectares en 2012 (MOS 2012), le SDRIF autorise une extension urbaine d'environ 3,5 hectares. Ainsi, avec une extension urbaine estimée à environ 3,55 hectares dans le cadre de la révision du PLU, scénario compatible avec les orientations du SDRIF. Néanmoins, l'extension urbaine prévue dans le cadre du PLU est principalement portée par le secteur de Villarceaux (environ 2,1 hectares, hors routes, parking, ferme et zone N), lequel figurait d'ores et déjà en zone AU sein du PLU antérieur. De plus, ce secteur est aujourd'hui entouré par des voies de communication et des espaces résidentiels, ce qui justifie son urbanisation dans le cadre de la présente révision du PLU. Concernant l'OAP de la Motte, le projet prévoit une consommation de l'ordre d'environ 0,45 hectares (hors bandes végétalisées et route). Le projet de bassin de rétention (ER n°1), situé le long de la rue de la Mare Agrad, prévoit une consommation de 0,5 hectares (hors espaces verts). La parcelle cadastre R n°598, identifiée en milieux semi-naturels au MOS, est également mobilisée pour introduire de nouveaux logements, représentant une consommation d'environ 0,5 ha.

En conclusion, la révision du PLU conduit à une consommation d'environ 3,55 hectares, compatible avec les objectifs du SDRIF. A noter que la commune a identifié des espaces de renaturation pour une surface d'environ deux hectares. Ces surfaces compensent en partie la consommation foncière.

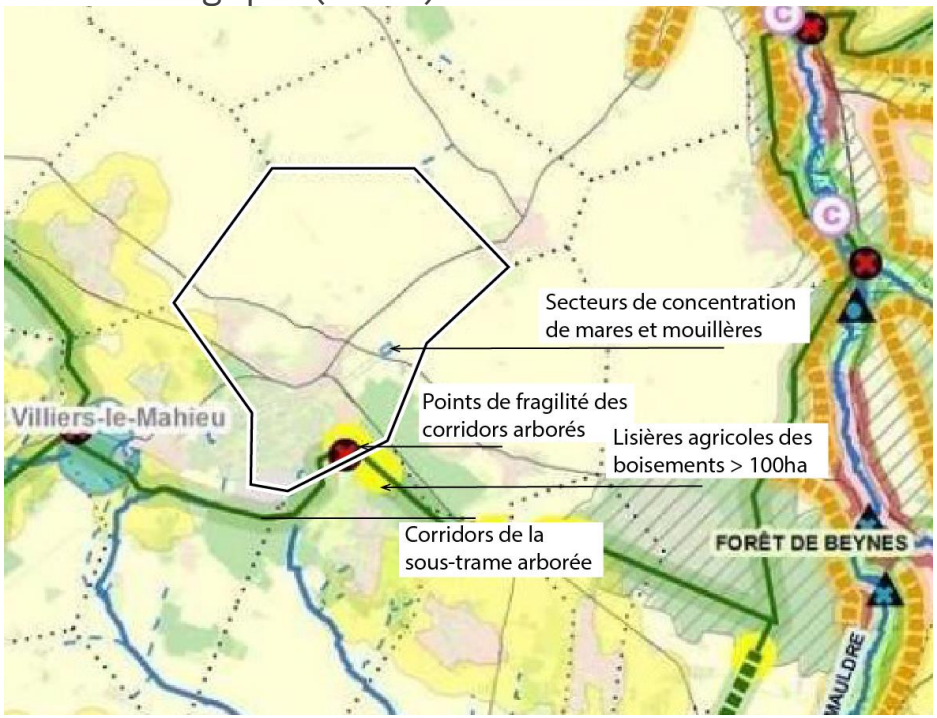
- *+ 10% de la densité humaine* : avec une densité humaine de 25,2 en 2012 (1 159 habitants et quatre-cent-vingt-six emplois), le SDRIF fixe l'objectif d'une densité humaine de 27,7 à horizon 2030. Avec une hausse d'environ deux cents vingt habitants et d'environ quarante-cinq emplois dans le cadre de la révision du PLU, le scénario de développement amène à une densité humaine de 31,3, et répond donc aux orientations du SDRIF.

- + 10% de la densité des espaces d'habitat : avec une densité des espaces d'habitat de 14 en 2012 (547 logements et 39 hectares d'espaces d'habitat), le SDRIF fixe l'objectif d'une densité des espaces d'habitat de 15,41 en 2030. Avec une hausse légèrement inférieure à 100 logements et le passage à une superficie des espaces d'habitat totale d'environ 42,55 hectares (environ 3,55 hectares supplémentaires) dans le cadre de la révision du PLU, le scénario de développement amène à une densité des espaces d'habitat de 15,2 hectares, correspondant aux préconisations du SDRIF.

Si le scénario adopté dans le cadre de la révision du PLU est légèrement inférieur aux préconisations du SDRIF, cela se justifie par la prise en compte, dans le calcul de la surface à urbaniser, de la zone de Villarceaux, figurant déjà au sein du PLU en vigueur en tant que zone à urbaniser, et pour laquelle une portion apparaît d'ores et déjà habitée, soit relevant d'une erreur matérielle au sein du règlement graphique en vigueur. Dès lors, en prenant en compte la seule ouverture à l'urbanisation « réelle » autorisée dans le cadre de la révision du PLU, soit la zone de la Motte, d'une surface d'environ 0,45 hectares, le PLU apparaît cohérent avec les préconisations du SDRIF. De plus, si le scénario choisi est effectivement légèrement inférieur aux orientations chiffrées du SDRIF, l'effort de sobriété foncière est bel et bien au cœur de la procédure de révision, et donne à voir la compatibilité du PLU révisé avec le SDRIF, et non pas un rapport de stricte conformité.

Sur la commune de Thoiry, le SDRIF fait également apparaître des espaces boisés et naturels ayant vocation à être préservés. Il identifie aussi les espaces boisés de plus de cent hectare, dont les lisières de cinquante mètres doivent être protégées. Le plan de zonage apparaît en accord avec ces espaces (Espaces Boisés Classés, lisières de cinquante mètres du massif boisé de plus de cent hectares au niveau du Bois de Fleuret situé au sud-est) et les prescriptions du règlement sont définies en ce sens.

## 7.2. Le Schéma Région de Cohérence Ecologique (SRCE)




La carte des objectifs du SRCE fait ressortir les objectifs suivants :

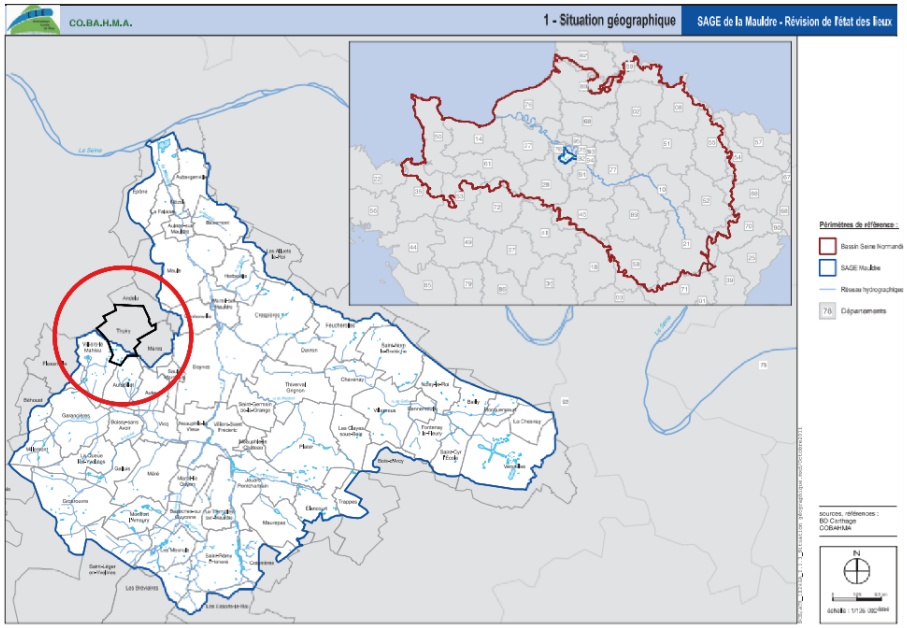
- La préservation d'un secteur de concentration de mares et de mouillères : la mare aux Bouleaux,
- La préservation du corridor de la sous-trame arborée, situé en limite sud de la commune ;
- Un point de fragilité du corridor arboré, en limite sud de la commune ;
- La préservation des lisières agricoles des boisements de plus de cent hectares.

La révision du PLU ne prévoit pas une urbanisation à proximité des secteurs à enjeux identifiés dans le cadre du SRCE.

De plus, à travers des principes en faveur du maintien de la biodiversité via la trame verte secondaire, les OAP apparaissent en accord avec les ambitions du document. Celles-ci trouvent également écho aux prescriptions issu du règlement, tant via les prescriptions graphiques (Espaces Boisés Classés, lisières de cinquante mètres du massif boisé de plus de cent hectares, mares et mouillères) que les limites de zones, ayant pour objectif de maintenir des espaces de respiration favorables à la trame verte au sein de la commune. De plus, l'OAP trame verte et bleue reprend le tracé du corridor de la sous-trame arboré.

Le règlement littéral, à travers la réservation d'une part d'espaces de pleine terre ainsi que des obligations de plantation, apparait également cohérent avec les ambitions figurant au sein du SRCE.

## 7.3. Le SAGE du Bassin de la Mauldre




La commune de Thoiry se situe en dehors des trois captages prioritaires « Grenelle » présents sur le territoire de la Mauldre, à savoir à Aulnay-sur-Mauldre, F5 La Chapelle et B2 les Bîmes, particulièrement menacés par les pollutions diffuses. Là encore, la procédure de révision du PLU n'est pas susceptible de porter atteinte à la qualité de la ressource en eau sur la commune. Il est notamment prévu un traitement des eaux pluviales à la parcelle, ainsi que l'obligation du raccordement au réseau public d'eau potable pour toute nouvelle construction.

## 7.4. Le SDAGE Seine Normandie

Le SDAGE (2022-2027), adopté le vingt-trois mars 2022 par le Comité du Bassin, identifie 5 orientations fondamentales :

1. Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée,
2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable,
3. Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles,
4. Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique,
5. Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

La révision du PLU permet de préserver les zones humides à travers des prescriptions graphiques et règlementaires.

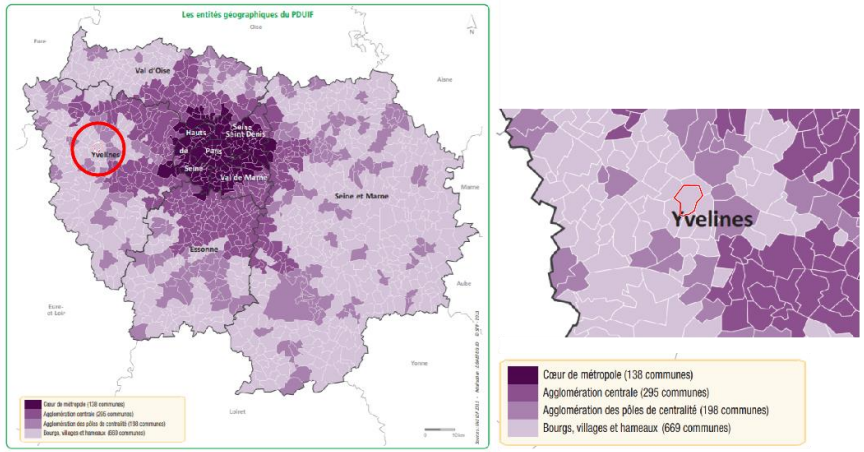
Le règlement permet également de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à travers l'inscription d'un pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre en UB et UP ainsi qu'un pourcentage de surface non imperméabilisées en zones UB et UP. L'aménagement des espaces libres devra favoriser un traitement de sol poreux et drainant permettant d'éviter l'artificialisation des sols.

## 7.5. Le Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE)

La révision du PLU prévoit le maintien et le développement des cheminements piétons et des liaisons douces, notamment dans le cadre des OAP, tandis que le règlement littéral fixe des objectifs en matière de stationnement vélo. A travers des prescriptions graphiques (EBC), ainsi que plusieurs règles en matière de pleine terre et de plantations, le règlement du PLU apparaît ambitieux en matière de préservation d'espaces de nature au sein de la trame urbaine. Plus

largement, la limitation au maximum des espaces d'urbanisation future s'inscrit également dans les ambitions du SRCAE.

## 7.6. Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)




Le Plan de Déplacements Urbain d'Île-de-France (PDUIF), approuvé le dix-neuf juin 2014 par le Conseil Régional, définis des objectifs concrets à traduire dans les PLU en termes de stationnement véhicules et vélos (4.1 du diagnostic territorial).

Tant au niveau des OAP qui entendent favoriser les liaisons douces et le recours aux transports en commun, que dans le règlement littéral, une cohérence apparaît avec le PDUIF. En effet, il est fixé des objectifs en matière de stationnement vélo, plaidant pour un usage différencié des modes de déplacement.

Il est également fixé dans le règlement littéral des objectifs chiffrés en matière de stationnement automobile, en cohérence avec les objectifs affichés dans le PDUIF.

# 8. Synthèse de l'état initial de l'environnement, évolutions sans mise en œuvre du PLU et enjeux

| | | |
|---|---|---|
| + Situation actuelle : atout pour le territoire. | ↑La situation initiale va s'améliorer | Couleur verte : les perspectives d'évolution sont positives pour le territoire |
| - Situation actuelle : Faiblesse pour le territoire. | ↓La situation initiale va se dégrader | Couleur rouge : les perspectives d'évolution sont négatives pour le territoire |

**Niveau d'enjeux**

| |
|---|
| Faible |
| Modéré |
| Fort |

| | A RETENIR | Force/faiblesse<br>+ / - | Niveau enjeux | Evolutions sans mise en œuvre de la révision du PLU (Tendances au fil de l'eau)<br>↑Amélioration/↓Dégradation | Enjeux et leviers d'actions |
|---|---|---|---|---|---|
| **MILIEUX PHYSIQUES** | Topographie accidentée<br><br>Réseau hydrographique et zones humides peu développés<br><br>Nappe phréatique superficielle vulnérable à la pollution et à la sécheresse. | +<br>+<br><br>- | Fort | ↓ Une pression anthropique risquant d'entrainer la dégradation de la nappe et des eaux superficielles.<br><br>↓ Une urbanisation en extension pouvant porter atteinte aux zones humides, notamment pour Villarceaux.<br><br>↓Une infiltration des eaux pluviales non optimisée du fait de l'absence de seuils maintenant une part d'espaces non imperméabilisés<br><br>↑Assainissement collectif de type séparatif sur la totalité du village. Assainissement individuel interdit.<br><br>↑STEP sur la commune inaugurée en 2013. Capacité résiduelle. | Concentrer l'urbanisation au sein de secteurs stratégiques et spatialement limités.<br>Limiter les ilots de chaleur par le maintien de surfaces non imperméabilisées et plantées.<br>Limiter les eaux pluviales de ruissellement<br>Veiller à préserver la nappe phréatique superficielle qui alimente de nombreux puits particuliers et des eaux superficielles. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **PAYSAGE ET PATRIMOINE** | Une plaine agricole très étendue, présentant un paysage homogène participant à l'identité de la commune.<br><br>Une trame boisée protéiforme, associant des bois et vastes espaces enherbés, conférant une diversité paysagère à la commune.<br><br>Une topographie marquée offrant de très nombreux points de vue au sein de la commune, gages d'une réelle qualité urbaine.<br><br>Au-delà du monument historique, de nombreux éléments bâtis particulièrement qualitatifs et un patrimoine inséré au cœur de l'enveloppe urbanisée de la commune. | +<br>+<br>+<br>+<br>+ | Fort | ↓Consommation d'espaces naturels et agricoles<br><br>↑Château classé Monument Historique<br><br>↑Plusieurs bâtiments historiques sont aujourd'hui protégés au titre du PLU | Limiter au maximum la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en ciblant les secteurs d'urbanisation stratégiques.<br>Veiller à la cohérence d'ensemble des grands espaces paysagers et à la mise en valeur des espaces boisés et enherbés du territoire.<br>Assurer le maintien des principaux points de vue sur le territoire.<br>Protéger l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux ainsi que leurs abords, à travers des formes urbaines adaptées, mais également respectueuses de cette identité. |
| **MILIEUX NATURELS** | Une trame boisée protéiforme, associant des bois et de vastes espaces enherbés fonctionnant comme de réels réservoirs de biodiversité.<br>Une trame hydrographique peu développée, hormis certaines mares générant des zones humides à proximité directe.<br>Un périmètre à statut présent sur la commune et plusieurs protections figurant au sein du SRCE. | +<br>+<br>+<br>+ | Fort | ↓Consommation d'espaces naturels et agricoles<br><br>↑Plusieurs prescriptions graphiques existants aujourd'hui sur et autour des zones humides. | Veiller à la cohérence d'ensemble des grands espaces paysagers et à la mise en valeur des espaces boisés et enherbés du territoire.<br>Porter une attention particulière à la préservation des espaces en eau et humides, ainsi qu'à la qualité de leur fonctionnement biologique.<br>Traduire les protections règlementaires s'appliquant au territoire dans les projets futurs et par des règles ambitieuses. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Plusieurs espèces protégées ou remarquables sont présentes sur le territoire communal au niveau de la flore et de la faune avec des oiseaux, des reptiles, des amphibiens et des mammifères protégées.<br>Des secteurs à enjeux et des espèces protégées et/ou remarquables sont identifiées sur le territoire communal. | | | | Lorsqu'elles sont présentes, prendre en compte la présence d'espèces faunistiques et floristiques notables au sein des projets.<br>Concevoir l'urbanisation en concordance avec la conservation de ces espèces, la prise en compte de la biodiversité même ordinaire et la conservation, voire le développement, dans certains secteurs urbains, des continuités écologiques, afin de favoriser la connectivité à l'échelle régionale et locale. |
| **RESSOURCES, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE** | L'eau distribuée à Thoiry est de bonne qualité. L'eau est issue des usines la Chapelle-Villiers. La commune ne connaît aucun site de captage d'eau destiné à la consommation humaine, ni périmètre de protection de captage, public et privé.<br><br>Les transports et le résidentiel sont les principaux consommateurs d'énergie et producteurs d'émissions.<br><br>Production d'énergie renouvelable quasiment inexistante en dehors de l'installation Bioenergie du Zoo de Thoiry.<br><br>Campagne d'audits énergétiques de Cœur d'Yvelines réalisée sur deux bâtiments communaux.<br><br>Gisement solaire en toiture des bâtiments | **+**<br><br>**+**<br><br>**+**<br><br>**-**<br><br>**-**<br><br>**+**<br><br>**+** | Modéré | ↓Augmentation de la demande en énergie due à l'augmentation de la population et au développement économique.<br><br>↓Augmentation des émissions de GES dû à l'augmentation de la population et au développement économique.<br><br>↓Augmentation des besoins en déplacements du fait de l'augmentation de la population attendue<br><br>↑Diminution de la consommation des bâtiments publics dû à la campagne d'audit.<br><br>↑Développement des énergies renouvelables via | Répondre au mieux aux enjeux de réduction de gaz à effet de serre.<br>Faciliter le développement des énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.<br>Maitriser et réduire la consommation énergétique de la commune.<br>Maîtriser la consommation en eau.<br>Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.<br>Promouvoir les modes alternatifs à la voiture. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | unité de méthanisation du zoo de Thoiry. | |
| **POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES** | Sur le territoire du SAGE, la qualité des eaux souterraines présente un niveau médiocre, celles des eaux superficielles est globalement moyenne à dégradée.<br><br>Qualité de l'air plutôt bonne.<br><br>Pas de pollution des sols recensée.<br><br>PPRI sur la commune.<br><br>PPRN cavité souterraine.<br><br>Risque sismique 1 - très faible<br><br>Risque de retrait gonflement des argiles.<br><br>PPRT Sorengy Beynes.<br><br>Risque de TMD.<br><br>Classement sonore : RD 11. | -<br><br>+<br>+<br><br>+<br>+<br>+<br>-<br><br>+<br>-<br>+ | Modéré | ↓La pollution de l'air, la pollution sonore et le risque TMD routier risquent d'augmenter, suite à la hausse du trafic routier.<br><br>↓Le changement climatique et l'anthropisation croissante des espaces risquent d'aggraver les effets des phénomènes naturels. Des épisodes plus importants ou plus longs de pluies torrentielles sont susceptibles d'amplifier le risque inondation.<br><br>↓Des épisodes plus fréquents de sécheresse sont à prévoir et sont susceptibles d'amplifier le risque retrait/gonflement des argiles (risque non avéré)<br><br>→Les secteurs atteints pas les risques industriels (PPRT) sont en zone A. | Ne pas dégrader la qualité des eaux.<br>Ne pas dégrader la qualité de l'air.<br>Réduire les rejets de GES.<br>Préserver la population des nuisances sonores.<br>Implanter les établissements sensibles le plus loin possible des routes à forte circulation.<br>Concevoir l'urbanisation future en évitant les zones de risques, et veiller à prendre en compte l'existence de ces derniers dans le cadre de projets.<br>Limiter les nuisances sonores liées au trafic routier de transit dans le centre-ville. |
| **DECHETS ET ASSAINISSEMENT** | Collecte des OM, des EMB et des déchets en porte-à -porte.<br>Conteneur à verre sur la commune. | +<br><br>+ | | ↓L'augmentation de la population va augmenter la | Envisager de compléter sur le territoire communal les réseaux de déchèterie et les conteneurs à verre. |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ramassage des encombrants.<br><br>Pas de déchetterie sur la commune.<br><br>Assainissement collectif de type séparatif sur la totalité du village<br><br>STEP sur la commune inaugurée en 2013. Capacité résiduelle. | -<br><br>+<br><br>+ | Faible | production des déchets et la contrainte pour la collecte.<br><br>↓L'augmentation de la population va augmenter la production d'eau usée et les débits d'eaux pluviales.<br><br>↑La capacité de la STEP est suffisante pour accueillir la capacité totale de 304 kg/j de DB05, soit largement supérieure aux charges maximales enregistrées durant les années récentes (231 kg en 2018, 267 kg en 2019, 219 kg en 2020, 134 kg en 2021 et 177 kg en 2022). | Prendre en compte les besoins en matière d'assainissement et de collectes des déchets des nouveaux arrivants.<br>Privilégier la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives et un traitement à la parcelle. |

# 9. Analyse des incidences

## 9.1. Incidences du PADD

L'analyse des incidences du PADD se déroule en 2 parties :

**-Analyse des incidences par thématiques environnementales :**

- Milieux physiques
- Paysage et patrimoine
- Milieux naturels
- Ressources, énergie et gaz à effet de serre
- Déchets et assainissement
- Milieux agricoles

*La réglementation impose la rédaction d'un résumé non technique de l'évaluation environnementale.*

*Afin d'en faciliter la lecture, celui-ci fait l'objet d'un document séparé (pièce n°5.1).*

**Milieux physiques**

| | Milieux physiques | |
|---|---|---|
| **Enjeux** | Veiller à préserver la nappe phréatique superficielle qui alimente de nombreux puits particuliers | |
| | Limiter les rejets d'eaux pluviales de ruissellement et protéger les zones humides | |
| | Limiter les ilots de chaleur. | |
| | Concentrer l'urbanisation au sein de secteurs stratégiques et spatialement limités. | |
| **Orientations PADD ayant une incidence** | **Incidence +** | **Incidences -** |
| **1.Respirer à Thoiry : valoriser le patrimoine naturel et bâti, dans une logique de développement durable** | | |
| **1.1. Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques au sein de la trame verte et bleue** | | |
| •Assurer la préservation de la trame verte secondaire, principalement constituée par les cœurs d'ilots végétalisés et les alignements d'arbres, à travers des démarches de sanctuarisation, dans un souci de qualité environnementale et de vie quotidienne pour les habitants. | Permet de limiter les ilots de chaleur | |
| •Veiller au maintien des zones humides sur l'ensemble de la commune, véritables nœuds de biodiversité, et bénéfiques aux continuités micro-locales entre les trames vertes et bleues. | Permet des conserver les zones humides | |
| **1.2. Le patrimoine bâti et le valoriser en tant que ferment de l'identité thoirysienne** | | |
| •Valoriser l'ensemble des éléments patrimoniaux de la commune, tels que l'Eglise Saint-Martin, le lavoir, les mares, le monument aux morts, le mur d'enceintes et les enseignes, en engageant les démarches de réhabilitation nécessaires. | Participe à la protection des zones humides | |
| **1.3 Inscrire Thoiry dans une stratégie énergétique durable tout en réduisant l'exposition aux risques** | | |
| •Limiter l'émission de gaz à effet de serre dans un souci de qualité de l'air et pour la santé des habitants. | Œuvre pour la lutte contre le dérèglement climatique | |
| •Poursuivre les démarches de production d'énergies renouvelables, à travers l'unité de méthanisation du parc animalier et les panneaux photovoltaïques, sans nuire à la qualité paysagère du territoire. | Œuvre pour la lutte contre le dérèglement climatique | |
| •Privilégier la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives et un traitement à la parcelle, notamment dans les opérations futures. | Limite le rejet des eaux pluviales de ruissellement | |
| **2.Se loger à Thoiry : concilier la réponse aux besoins résidentiels et la préservation de l'identité villageoise, à travers une gestion économe des espaces naturels et agricoles** | | |

| | | |
|---|---|---|
| **2.1. Limiter la consommation d'espaces, dans une logique d'intensification et de compensation** | | |
| •Mobiliser les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante, à travers la création d'environ vingt logements en renouvellement | Limite le recours à une extension urbaine trop importante, notamment via l'urbanisation d'un secteur déjà identifié comme à urbaniser au sein du PLU actuel, et compenser la consommation d'espace par des démarches de renaturation ponctuelles. | La densification accentue les ilots de chaleur. |
| •Eviter une consommation d'espaces naturels non maîtrisée et décorrélée des besoins résidentiels constatés sur la commune, en ciblant les zones d'urbanisation futures de manière stratégique | | Le recours aux extensions de l'urbanisation va entraîner une augmentation des zones imperméabilisées, une augmentation des eaux pluviales de ruissellement, une augmentation des ilots de chaleur, une moindre alimentation de la nappe superficielle et un risque de pollution suivant les activités. |
| •Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers vis-à-vis de la période précédente, en veillant à ne pas dépasser une enveloppe d'environ 3,5 nouveaux hectares d'espaces urbanisés. | | |
| • Compenser la consommation foncière par une extension ponctuelle des surfaces naturelles protégées à hauteur d'environ deux hectares, la sanctuarisation des espaces verts et de respiration existants au sein de l'enveloppe urbaine, l'introduction de performances environnementales ambitieuses, des revêtements perméables quand les conditions le permettent, ainsi qu'une emprise au sol des constructions limitée, offrant d'importants espaces de pleine terre | | |
| **2.2. Répondre aux dynamiques démographiques à travers une offre résidentielle adaptée** | | |
| •Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers vis-à-vis de la période précédente, en veillant à ne pas dépasser une enveloppe d'environ 3,5 nouveaux hectares d'espaces urbanisés. | Limite l'extension urbaine. La densification permet d'éviter le recours aux extensions. | Le recours aux extensions de l'urbanisation va entraîner une augmentation des zones imperméabilisées, une augmentation des eaux pluviales de ruissellement, augmentation des ilots de chaleur, une moindre alimentation de la nappe superficielle et un risque de pollution suivant les activités. |
| •Proposer une offre résidentielle à destination des familles, tout en veillant à maintenir une offre en logements de taille plus réduite, afin de garantir une diversité de publics au sein de la commune. | | |
| **2.3. Privilégier des formes urbaines cohérentes avec l'identité villageoise thoirysienne** | | |
| •Veiller, au sein des opérations futures, à favoriser un habitat individuel groupé, à même de concilier le maintien du caractère villageois de Thoiry, et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. | Limite l'extension urbaine. La densification permet d'éviter le recours aux extensions. | Le recours aux extensions de l'urbanisation va entraîner une augmentation des zones imperméabilisées, une augmentation des eaux pluviales de ruissellement, augmentation des ilots de chaleur, une moindre alimentation de la nappe |

| | | |
|---|---|---|
| | | superficielle et un risque de pollution suivant les activités. |
| **3.Aimer vivre à Thoiry : préserver la qualité de vie locale en termes d'offre commerciale, de services et de déplacements et en maintenant un tissu productif** | | |
| **3.2. Offrir des conditions de déplacements satisfaisantes en accord avec la réalité locale** | | |
| •Renforcer l'offre de stationnement automobile au sein des principales centralités de la commune, tant pour le soutien à l'activité commerciale que pour les déplacements quotidiens des populations, et notamment le stationnement électrique. | | Le renforcement de l'offre en stationnement peut favoriser le recours à la voiture individuelle des ménages thoirysiens. |
| **3.4. Soutenir le tissu économique local et sa diversité, marqueur de l'identité thoirysienne** | | |
| •Maintenir l'activité agricole du territoire, en inscrivant ce secteur dans des pratiques durables et respectueuses de l'environnement. | Protection de la nappe. | |

**Paysage et patrimoine**

| | Paysage et patrimoine | |
|---|---|---|
| **Enjeux** | Limiter au maximum la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en ciblant les secteurs d'urbanisation stratégiques. | |
| | Veiller à la cohérence d'ensemble des grands espaces paysagers et à la mise en valeur des espaces boisés et enherbés du territoire. | |
| | Assurer le maintien des principaux points de vue sur le territoire, à travers des principes architecturaux respectueux des continuités visuelles structurantes. | |
| | Protéger l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux ainsi que leurs abords, à travers des formes urbaines adaptées, mais également respectueuses de cette identité. | |
| **Orientations PADD ayant une incidence** | **Incidence +** | **Incidences -** |
| **1.Respirer à Thoiry : valoriser le patrimoine naturel et bâti, dans une logique de développement durable** | | |
| **1.1. Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques au sein de la trame verte et bleue** | | |
| •Veiller à la cohérence fonctionnelle des grandes entités écologiques du territoire, telles que la plaine agricole, les principaux espaces boisés, ainsi que les espaces en herbe et prairies, supports de la richesse environnementale de Thoiry, et particulièrement structurantes pour les réseaux faunistiques et floristiques. | Permet de protéger les grands espaces paysagers et les espaces boisés. | |
| •Encadrer l'implantation des bâtiments agricoles, et lutter ainsi contre le mitage au sein de la plaine. | La lutte contre le mitage permet d'assurer le maintien des principaux points de vue sur le territoire<br>Permet de préserver la plaine agricole d'un développement incontrôlé de l'urbanisation liée à l'agriculture. | |
| •Veiller au maintien des zones humides sur l'ensemble de la commune, véritables nœuds de biodiversité, et bénéfiques aux continuités micro-locales entre les trames vertes et bleues. | Préservation des entités paysagères. | |
| •Porter une attention à la défense de la faune, notamment au sein des principaux espaces protégés de la commune, et tout particulièrement au sein de la ZNIEFF dans le Nord, au sein de la plaine agricole. | | |
| **1.2. Protéger le patrimoine bâti et le valoriser en tant que ferment de l'identité thoirysienne** | | |

| | | |
|---|---|---|
| •Mettre en valeur le Château de Thoiry, son orangerie et son jardin, patrimoine structurant du territoire, via le respect des mesures de protection. | Permet de protéger des éléments bâtis patrimoniaux ainsi que leurs abords (périmètre de 800m). La préservation de leurs abords permet de maintenir les points de vue vers ces sites et donc la qualité et la typicité paysagère.<br>Assure la protection des richesses paysagères bâties structurantes de la commune. | |
| •Valoriser l'ensemble des éléments patrimoniaux de la commune, tels que l'Eglise Saint-Martin, le lavoir, les mares, le monument aux morts, le mur d'enceintes et les enseignes, en engageant les démarches de réhabilitation nécessaires. | Participe à la protection de l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux ainsi que leurs abords. | |
| •Sauvegarder l'identité bâtie historique de la commune, notamment marquée par l'usage de la pierre, et les nombreux bâtiments remarquables (fermes, maisons traditionnelles), en veillant à la cohérence morphologique et architecturale avec les constructions futures. | Permet de protéger l'identité du paysage bâti et l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux existants ainsi que leurs abords. La préservation des abords de ces sites permet de maintenir les points de vue vers ces sites et donc la qualité et la typicité paysagère.<br>Assure la protection des richesses paysagères bâties du quotidien. | |
| **1.3 Inscrire Thoiry dans une stratégie énergétique durable tout en réduisant l'exposition aux risques** | | |
| •Poursuivre les démarches de production d'énergies renouvelables, à travers l'unité de méthanisation du parc animalier et les panneaux photovoltaïques, sans nuire à la qualité paysagère du territoire. | Permet de protéger la qualité paysagère du territoire communal. | |
| **2.Se loger à Thoiry : concilier la réponse aux besoins résidentiels et la préservation de l'identité villageoise, à travers une gestion économe des espaces naturels et agricoles** | | |
| **2.1. Limiter la consommation d'espaces, dans une logique d'intensification et de compensation** | | |
| •Mobiliser les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante, à travers la création d'environ vingt logements en renouvellement. | Evite l'étalement urbain et permet donc d'assurer le maintien des principaux points de vue et la cohérence d'ensemble des grands espaces paysagers. | |

| | | |
|---|---|---|
| | Limite le recours à une extension urbaine trop importante. | |
| •Eviter une consommation d'espaces naturels non maîtrisée et décorrélée des besoins résidentiels constatés sur la commune, en ciblant les zones d'urbanisation futures de manière stratégique | Les zones d'urbanisation futures ont été choisies de manière stratégique. La parcelle cultivée est très peu intensive : la parcelle est aujourd'hui sous-utilisée et présente de faibles rendements. Aucun chemin ne traverse le site. Les zones d'urbanisations sont situées en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle.<br>Limite le recours à une extension urbaine trop importante. | Les secteurs d'urbanisation futures peuvent nuire à certains points de vue marquants de la commune et au paysage agricole de la commune. |
| •Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers vis-à-vis de la période précédente, en veillant à ne pas dépasser une enveloppe d'environ 3,5 nouveaux hectares d'espaces urbanisés. | La maîtrise de l'urbanisation permet d'éviter la dégradation des espaces et paysages agricoles, naturels et boisés. Engagement d'une démarche plus vertueuse que durant les années récentes. | La consommation d'espaces naturels risque d'affecter le paysage agricole de la commune. |
| •Compenser la consommation foncière par une extension ponctuelle des surfaces naturelles protégées à hauteur d'environ deux hectares, la sanctuarisation des espaces verts et de respiration existants au sein de l'enveloppe urbaine, l'introduction de performances environnementales ambitieuses, des revêtements perméables quand les conditions le permettent, ainsi qu'une emprise au sol des constructions limitée, offrant d'importants espaces de pleine terre | Le renforcement des espaces verts permet de préserver les aménités paysagères, tandis que la renaturation ponctuelle avec l'extension des surfaces naturelles permet de renforcer la trame verte locale. | |
| **2.2. Répondre aux dynamiques démographiques à travers une offre résidentielle adaptée** | | |
| • Maintenir la hausse de population à environ 1,3% par an, soit environ deux-cent-vingt habitants supplémentaires à horizon 2030, via la construction d'environ cent logements, dans un souci de cohérence avec l'offre d'équipements existante, afin de préserver l'identité villageoise de Thoiry. | La localisation des projets situés à proximité des aménités urbaines, en continuité de l'urbanisation actuelle permet de limiter le mitage au sein des grands espaces paysagers. | L'extension de l'urbanisation risquent d'affecter certains points de vue marquant de la commune sur les grands ensembles paysagers. |
| **2.3. Privilégier des formes urbaines cohérentes avec l'identité villageoise thoirysienne** | | |

| | | |
|---|---|---|
| •Garantir la préservation de l'identité villageoise thoirysienne, en recherchant une cohérence avec les matériaux utilisés, mais également dans la morphologie des productions futures. | Permet de protéger l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux ainsi que leurs abords.<br>Assure la protection des richesses paysagères bâties du quotidien. | |
| •Veiller, au sein des opérations futures, à favoriser un habitat individuel groupé, à même de concilier le maintien du caractère villageois de Thoiry, et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. | | L'extension d'habitat individuel est consommateur d'espace. L'urbanisation risque d'affecter le paysage agricole de la commune et certaines perspectives visuelles. |
| **3.Aimer vivre à Thoiry : préserver la qualité de vie locale en termes d'offre commerciale, de services et de déplacements et en maintenant un tissu productif** | | |
| **3.2. Offrir des conditions de déplacements satisfaisantes en accord avec la réalité locale** | | |
| •Renforcer l'offre de stationnement automobile au sein des principales centralités de la commune, tant pour le soutien à l'activité commerciale que pour les déplacements quotidiens des populations, et notamment le stationnement électrique. | Le développement de l'offre de stationnement au sein des principales centralités de la commune permettra de limiter la consommation d'espaces naturels agricoles ou boisés et donc l'étalement urbain. | |
| •Développer le réseau de cheminements piétons hors circulation par une mise en valeur des sentes existantes et la création de nouveaux chemins dès que possible. | Mise en valeur du paysage. | |
| **3.3. Mettre en valeur le paysage et consolider la filière touristique** | | |
| •Veiller à la qualité des principaux points de vue au sein du territoire, véritables vitrines de la qualité paysagère et de la vie locale, en limitant la volumétrie des futures constructions. | Préserve les principaux points de vue.<br>Mise en valeur des richesses paysagères de la commune. | L'étalement urbain risque d'affecter les entités paysagères. |
| •Préserver la qualité paysagère de toutes les entrées de ville, garante de l'identité villageoise rurale de Thoiry et de son attractivité. | L'amélioration des entrées de ville participe à la préservation de la qualité paysagère. | |
| •Maintenir l'activité agricole du territoire, en inscrivant ce secteur dans des pratiques durables et respectueuses de l'environnement. | Préserve l'entité paysagère agricole.<br>Limite le recours à une extension urbaine à vocation économique par l'intensification des zones existantes. | |

| Enjeux | Milieux naturels | |
|---|---|---|
| | Porter une attention particulière à la préservation des espaces en eau et humides, ainsi qu'à la qualité de leur fonctionnement biologique. | |
| | Traduire les protections règlementaires s'appliquant au territoire dans les projets futurs et par des règles ambitieuses. | |
| | Lorsqu'elles sont présentes, prendre en compte la présence d'espèces faunistiques et floristiques notables au sein des projets. | |
| | Veiller à la cohérence d'ensemble des grands espaces paysagers et à la mise en valeur des espaces boisés et enherbés du territoire. | |
| | L'urbanisation de la ville devra être réalisée en concordance avec la conservation de ces espèces, la prise en compte de la biodiversité même ordinaire et la conservation voire le développement dans certains secteurs urbains des continuités écologiques afin de favoriser la connectivité à l'échelle régionale et locale. | |
| | Présentations graphiques des espèces et des arbres. | |
| **Orientations PADD ayant une incidence** | **Incidence +** | **Incidences -** |
| **1.Respirer à Thoiry : valoriser le patrimoine naturel et bâti, dans une logique de développement durable** | | |
| **1.1. Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques au sein de la trame verte et bleue** | | |
| •Veiller à la cohérence fonctionnelle des grandes entités écologiques du territoire, telles que la plaine agricole, les principaux espaces boisés, ainsi que les espaces en herbe et prairies, supports de la richesse environnementale de Thoiry, et particulièrement structurantes pour les réseaux faunistiques et floristiques. | Favorable à la protection des trames vertes et bleues.<br>Permet de préserver les grands espaces naturels du territoire et leurs qualités écologiques. | |
| •Encadrer l'implantation des bâtiments agricoles, et lutter ainsi contre le mitage au sein de la plaine. | La lutte contre le mitage permet d'éviter de créer des ruptures de continuités écologiques. | |
| •Assurer la préservation de la trame verte secondaire, principalement constituée par les cœurs d'ilots végétalisés et les alignements d'arbres, à travers des démarches de sanctuarisation, dans un souci de qualité environnementale et de vie quotidienne pour les habitants. | Favorable à la protection des trames vertes et bleues. Le maintien d'une trame végétale en ville permet de préserver les continuités écologiques au sein des zones urbanisées. | |

| | | |
|---|---|---|
| •Veiller au maintien des zones humides sur l'ensemble de la commune, véritables nœuds de biodiversité, et bénéfiques aux continuités micro-locales entre les trames vertes et bleues. | Favorable à la protection des trames vertes et bleues. | |
| •Porter une attention à la défense de la faune, notamment au sein des principaux espaces protégés de la commune, et tout particulièrement au sein de la ZNIEFF dans le Nord, au sein de la plaine agricole. | Préservation de la biodiversité. Permet de sanctuariser les espaces les plus fragiles et stratégiques pour la faune et la flore thoirysiennes. | |
| **1.2. Le patrimoine bâti et le valoriser en tant que ferment de l'identité thoirysienne** | | |
| •Valoriser l'ensemble des éléments patrimoniaux de la commune, tels que l'Eglise Saint-Martin, le lavoir, les mares, le monument aux morts, le mur d'enceintes et les enseignes, en engageant les démarches de réhabilitation nécessaires. | Participe à la protection des trames bleues. | |
| **2.Se loger à Thoiry : concilier la réponse aux besoins résidentiels et la préservation de l'identité villageoise, à travers une gestion économe des espaces naturels et agricoles** | | |
| **2.1. Limiter la consommation d'espaces, dans une logique d'intensification et de compensation** | | |
| •Mobiliser les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante, à travers la création d'environ vingt logements en renouvellement. | La densification permet de limiter le recours aux extensions et donc de limiter les extensions sur les espaces naturels susceptibles de rompre les fonctionnalités écologiques.<br>Limite le recours à une extension urbaine trop importante. | |
| •Eviter une consommation d'espaces naturels non maîtrisée et décorrélée des besoins résidentiels constatés sur la commune, en ciblant les zones d'urbanisation futures de manière stratégique | La volonté d'éviter une consommation d'espace naturels non maîtrisée et décorrélée des besoins résidentiels constatés sur la commune va limiter les extensions sur les espaces naturels. | Consommation d'espaces naturels (cultivés) malgré sa limitation.<br>Consommation d'espaces naturels (cultivés) malgré sa limitation. |
| •Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers vis-à-vis de la période précédente, en veillant à ne pas dépasser une enveloppe d'environ 3,5 nouveaux hectares d'espaces urbanisés. | La volonté de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers vis-à-vis de la période précédente va permettre de limiter les extensions sur les espaces naturels. | |
| •Compenser la consommation foncière par une extension ponctuelle des surfaces naturelles protégées à hauteur d'environ deux hectares, la sanctuarisation des espaces verts et de respiration existants au sein de l'enveloppe urbaine, l'introduction de performances environnementales ambitieuses, des revêtements perméables quand les | Protection des espaces verts au sein de l'enveloppe urbaine et extension ponctuelles des surfaces naturelles protégées. | |

| | | |
|---|---|---|
| conditions le permettent, ainsi qu'une emprise au sol des constructions limitée, offrant d'importants espaces de pleine terre | | |
| **2.2. Répondre aux dynamiques démographiques à travers une offre résidentielle adaptée** | | |
| •Maintenir la hausse de population à environ 1,3% par an, soit environ deux-cent-vingt habitants supplémentaires à horizon 2030, via la construction d'environ cent logements, dans un souci de cohérence avec l'offre d'équipements existante, afin de préserver l'identité villageoise de Thoiry. | | Le recours aux extensions pour environ trois hectares va entraîner une consommation d'espaces naturels cultivés et est susceptibles de rompre les fonctionnalités écologiques. |
| •Proposer une offre résidentielle à destination des familles, tout en veillant à maintenir une offre en logements de taille plus réduite, afin de garantir une diversité de publics au sein de la commune. | Limiter l'éloignement des populations des lieux de vie, de consommation, d'éducation, de loisirs etc., et de ce fait, les émissions de GES liées au trafic routier. | Le recours aux extensions pour environ trois hectares va entraîner une consommation d'espaces naturels cultivés et est susceptibles de rompre les fonctionnalités écologiques. |
| **2.3. Privilégier des formes urbaines cohérentes avec l'identité villageoise thoirysienne** | | |
| •Veiller, au sein des opérations futures, à favoriser un habitat individuel groupé, à même de concilier le maintien du caractère villageois de Thoiry, et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. | La volonté de limiter la consommation d'espaces, naturels agricole et forestier est favorable à la biodiversité et au maintien des trames vertes et bleues. | Le recours aux extensions pour environ trois hectares va entraîner une consommation d'espaces naturels cultivés et est susceptibles de rompre les fonctionnalités écologiques. |
| **3.Aimer vivre à Thoiry : préserver la qualité de vie locale en termes d'offre commerciale, de services et de déplacements et en maintenant un tissu productif** | | |
| **3.4. Soutenir le tissu économique local et sa diversité, marqueur de l'identité thoirysienne** | | |
| •Maintenir l'activité agricole du territoire, en inscrivant ce secteur dans des pratiques durables et respectueuses de l'environnement. | Protection des fonctionnalités écologiques. | |

**Ressources, énergie et gaz à effet de serre**

| | Ressources, énergie et gaz à effet de serre | |
|---|---|---|
| **Enjeux** | Répondre au mieux aux enjeux de réduction de gaz à effet de serre. | |
| | Faciliter le développement des énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire. | |
| | Maitriser et réduire la consommation énergétique de la commune. | |
| | Maîtriser la consommation en eau. | |
| | Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture. | |
| **Orientations PADD ayant une incidence** | **Incidence +** | **Incidences -** |
| **1.Respirer à Thoiry : valoriser le patrimoine naturel et bâti, dans une logique de développement durable** | | |
| **1.1. Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques au sein de la trame verte et bleue** | | |
| •Veiller au maintien des zones humides sur l'ensemble de la commune, véritables nœuds de biodiversité, et bénéfiques aux continuités micro-locales entre les trames vertes et bleues. | Favorable à la ressource en eau. | |
| **1.3 Inscrire Thoiry dans une stratégie énergétique durable tout en réduisant l'exposition aux risques** | | |
| •Limiter l'émission de gaz à effet de serre dans un souci de qualité de l'air et pour la santé des habitants. | Œuvre pour la lutte contre le dérèglement climatique. | |
| •Poursuivre les démarches de production d'énergies renouvelables, à travers l'unité de méthanisation du parc animalier et les panneaux photovoltaïques, sans nuire à la qualité paysagère du territoire. | Développement des énergies renouvelables.<br>Œuvre pour la lutte contre le dérèglement climatique. | |
| **2.Se loger à Thoiry : concilier la réponse aux besoins résidentiels et la préservation de l'identité villageoise, à travers une gestion économe des espaces naturels et agricoles** | | |
| **2.1. Limiter la consommation d'espaces, dans une logique d'intensification et de compensation** | | |
| •Mobiliser les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante, à travers la création d'environ vingt logements en renouvellement. | | L'augmentation démographique va entrainer une augmentation |

| | | |
|---|---|---|
| | | de la sollicitation de la ressource en eau. |
| •Compenser la consommation foncière par une extension ponctuelle des surfaces naturelles protégées à hauteur d'environ deux hectares, la sanctuarisation des espaces verts et de respiration existants au sein de l'enveloppe urbaine, l'introduction de performances environnementales ambitieuses, des revêtements perméables quand les conditions le permettent, ainsi qu'une emprise au sol des constructions limitée, offrant d'importants espaces de pleine terre | L'introduction de performances environnementales dans les opérations d'aménagement permettra de limiter la consommation énergétique et des ressources, ainsi que les pollutions associées. | |
| **2.2. Répondre aux dynamiques démographiques à travers une offre résidentielle adaptée** | | |
| •Maintenir la hausse de population à environ 1,3% par an, soit environ deux-cent-vingt habitants supplémentaires à horizon 2030, via la construction d'environ cent logements, dans un souci de cohérence avec l'offre d'équipements existante, afin de préserver l'identité villageoise de Thoiry. | | L'augmentation démographique va entrainer une augmentation de la sollicitation de la ressource en eau, de la consommation énergétique et des transports, participant à l'accroissement des émissions de gaz à effet de serre. |
| •Proposer une offre résidentielle à destination des familles, tout en veillant à maintenir une offre en logements de taille plus réduite, afin de garantir une diversité de publics au sein de la commune. | L'urbanisation à proximité des transports en commun permet de réduire les déplacements automobiles et donc les consommations énergétiques associées. | |
| **2.3. Privilégier des formes urbaines cohérentes avec l'identité villageoise thoirysienne** | | |
| | | |
| **3.Aimer vivre à Thoiry : préserver la qualité de vie locale en termes d'offre commerciale, de services et de déplacements et en maintenant un tissu productif** | | |
| **3.1. Maintenir une offre en équipements et services de qualité en accord avec les besoins locaux** | | |

| | | |
|---|---|---|
| •Assurer le maintien d'une offre en services de santé qualitative, adaptée aux évolutions démographiques, et notamment aux besoins des personnes seniors. | Limite le recours à la voiture individuelle pour les besoins quotidiens des populations. | |
| **3.2. Offrir des conditions de déplacements satisfaisantes en accord avec la réalité locale** | | |
| •Œuvrer pour une réduction de la congestion au sein de la RD11 et des conflits d'usage, notamment du fait du trafic de transit. | Le développement des modes actifs permettra de limiter l'émission de gaz à effet de serre au sein de la commune. | |
| •Renforcer l'offre de stationnement automobile au sein des principales centralités de la commune, tant pour le soutien à l'activité commerciale que pour les déplacements quotidiens des populations, et notamment le stationnement électrique. | Le renforcement du stationnement électrique au sein de la commune permettra de limiter l'émission de gaz à effet de serre au sein de la commune. | Le renforcement du stationnement automobile non électrique va renforcer l'usage de la voiture et donc l'émission de GES au sein de la commune. |
| • Préserver la qualité de l'offre de bus et l'accessibilité de ses arrêts, et encourager le recours aux modes de déplacements partagés et alternatifs (transport à la demande, autopartage, covoiturage). | Le développement des transports en commun et son accessibilité permettent de réduire les déplacements automobiles et de limiter ainsi les émissions de gaz à effet de serre. | |
| •Développer le réseau de cheminements piétons hors circulation par une mise en valeur des sentes existantes et la création de nouveaux chemins dès que possible. | Le développement des modes actifs et la promotion des transports en commun permettront de limiter l'émission de gaz à effet de serre au sein de la commune en réduisant le recours à la voiture individuelle. | |
| • Promouvoir les déplacements à vélo via un renforcement de l'offre en stationnement dédié, notamment en cœur de ville, à proximité des aménités commerciales. | Le développement des modes actifs permet de limiter l'usage de la voiture et donc les émissions de GES. | |

**Pollutions, risques et nuisances**

| | | |
|---|---|---|
| | **Pollutions, risques et nuisances** | |
| **Enjeux** | Ne pas dégrader la qualité de l'eau. | |
| | Ne pas dégrader la qualité de l'air. | |
| | Réduire les rejets de GES. | |
| | Préserver la population des nuisances sonores. | |
| | Implanter les établissements sensibles le plus loin possible des routes à fortes circulations. | |
| | Concevoir l'urbanisation future en évitant les zones de risques, et veiller à prendre en compte l'existence de ces derniers dans le cadre de projets. | |
| | Limiter les nuisances sonores lié au trafic routier de transit dans le centre-ville. | |
| **Orientations PADD ayant une incidence** | **Incidence +** | **Incidences -** |
| **1.Respirer à Thoiry : valoriser le patrimoine naturel et bâti, dans une logique de développement durable** | | |
| **1.1. Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques au sein de la trame verte et bleue** | | |
| •Encadrer l'implantation des bâtiments agricoles, et lutter ainsi contre le mitage au sein de la plaine. | La limitation du mitage au sein de la plaine agricole permet de préserver ces zones des nuisances sonores et des pollutions générées par les déplacements. | |
| •Assurer la préservation de la trame verte secondaire, principalement constituée par les cœurs d'ilots végétalisés et les alignements d'arbres, à travers des démarches de sanctuarisation, dans un souci de qualité environnementale et de vie quotidienne pour les habitants. | La préservation de la trame verte secondaire permet de protéger ces zones des pollutions et des nuisances, tout en maintenant des zones d'infiltration. | |
| •Veiller au maintien des zones humides sur l'ensemble de la commune, véritables nœuds de biodiversité, et bénéfiques aux continuités micro-locales entre les trames vertes et bleues. | La préservation des zones humides permet le maintien du bon état qualitatif de l'eau. | |

| | | |
|---|---|---|
| **1.3 Inscrire Thoiry dans une stratégie énergétique durable tout en réduisant l'exposition aux risques** | | |
| •Garder à l'esprit l'existence des risques naturels, tels que le risque inondation ou le retrait-gonflement des argiles, et porter une attention aux risques technologiques liés à l'Installation Classée Pour protection de l'Environnement (ICPE) du Zoo de Thoiry et à la canalisation de transport de gaz traversant la commune, notamment par des procédés constructifs innovants. | Aucune construction n'est prévue à proximité des zones de risques en dehors de celles liées au risques retrait/gonflement des argiles et du zoo. La maîtrise de l'urbanisation près des zones à risques permet de limiter l'exposition de la population aux risques. | |
| •Développer, tant que possible, des procédés techniques permettant de réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores de la RD11. | Etant donné qu'il n'est pas prévu de nouvelle construction le long de la RD11, la révision du PLU n'aggrave pas l'exposition des populations aux nuisances sonores. | |
| •Limiter l'émission de gaz à effet de serre dans un souci de qualité de l'air et pour la santé des habitants. | La limitation des émissions de gaz à effet de serre permet d'œuvrer favorablement en matière de qualité de l'air. | |
| •Privilégier la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives et un traitement à la parcelle, notamment dans les opérations futures. | Une gestion alternative et un traitement à la parcelle permet de limiter la génération d'eau pluviales de ruissellement. | |
| •Prendre en compte les besoins, actuels et futurs en matière d'assainissement et de collecte des déchets, notamment en s'appuyant sur la station d'épuration | S'appuyer sur la station d'épuration permet d'éviter la pollution des eaux. | |
| **2.Se loger à Thoiry : concilier la réponse aux besoins résidentiels et la préservation de l'identité villageoise, à travers une gestion économe des espaces naturels et agricoles** | | |
| **2.1. Limiter la consommation d'espaces, dans une logique d'intensification et de compensation** | | |
| •Mobiliser les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante, à travers la création d'environ vingt logements en renouvellement. | Mobiliser les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine limite les nuisances et besoins liés aux déplacements et à la mise en place de nouveaux réseaux. | La création de nouveaux logements va provoquer une augmentation des déplacements et nuisances associées (bruit, pollutions) et des risques de retrait/ gonflement des argiles, |

| | | |
|---|---|---|
| | | par l'augmentation des eaux de ruissellement. |
| •Eviter une consommation d'espaces naturels non maîtrisée et décorrélée des besoins résidentiels constatés sur la commune, en ciblant les zones d'urbanisation futures de manière stratégique | La volonté d'éviter la consommation d'espaces naturels en ciblant les zones d'urbanisation futures de manières stratégiques (en continuité des zones urbaines existantes) limite les nuisances et besoins liés aux déplacements et à la mise en place de nouveaux réseaux. | L'augmentation de l'offre résidentielle sur les espaces naturels (cultivés) va provoquer une augmentation des déplacements et nuisances associées (bruit, pollutions) et des risques (augmentation des eaux de ruissellement), retrait/gonflement des argiles. |
| •Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers vis-à-vis de la période précédente, en veillant à ne pas dépasser une enveloppe d'environ 3,5 nouveaux hectares d'espaces urbanisés. | | Les nouveaux espaces urbanisés vont entraîner une augmentation des pollutions, nuisances et risques sur ces zones (pollution de l'air, sonore, ruissellement, argiles…) |
| •Compenser la consommation foncière par une extension ponctuelle des surfaces naturelles protégées à hauteur d'environ deux hectares, la sanctuarisation des espaces verts et de respiration existants au sein de l'enveloppe urbaine, l'introduction de performances environnementales ambitieuses, des revêtements perméables quand les conditions le permettent, ainsi qu'une emprise au sol des constructions limitée, offrant d'importants espaces de pleine terre | Ces orientations vont limiter les pollutions, risques et consommations énergétiques engendrés par les projets d'urbanisation futures. La préservation d'espaces de respiration permet de maintenir un cadre de vie agréable et apaisé. | |
| **2.2. Répondre aux dynamiques démographiques à travers une offre résidentielle adaptée** | | |
| •Maintenir la hausse de population à environ 1,3% par an, soit environ deux-cent-vingt habitants supplémentaires à horizon 2030, via la construction d'environ cent logements, dans un souci de cohérence avec l'offre d'équipements existante, afin de préserver l'identité villageoise de Thoiry. | A travers la réduction de la dynamique de croissance démographique, le développement de la population est maîtrisé. | L'augmentation de l'offre résidentielle (environ cent logements) est à même d'augmenter le nombre de véhicules en circulation et des nuisances associées (bruit, pollutions) ainsi que des risques (ruissellement EP, argiles). |

| | | |
|---|---|---|
| •Proposer une offre résidentielle à destination des familles, tout en veillant à maintenir une offre en logements de taille plus réduite, afin de garantir une diversité de publics au sein de la commune. | L'urbanisation à proximité des TC permet de réduire les déplacements et donc la consommation énergétique associée. | |
| • Assurer la diversité des produits résidentiels, dans une recherche d'équilibre entre l'offre sociale et le logement libre, afin de répondre à l'ensemble des besoins. | Limiter l'éloignement des populations des lieux de vie, de consommation, d'éducation, de loisirs etc., limite de ce fait, les émissions de GES liées au trafic routier. | |
| **2.3. Privilégier des formes urbaines cohérentes avec l'identité villageoise thoirysienne** | | |
| •Veiller, au sein des opérations futures, à favoriser un habitat individuel groupé, à même de concilier le maintien du caractère villageois de Thoiry, et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. | La limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers permet de préserver ces zones des pollutions et nuisances. | Les opérations futures vont générer une augmentation des déplacements, des pollutions et nuisances ainsi qu'une augmentation des risques (ruissellement EP et argile). |
| **3.Aimer vivre à Thoiry : préserver la qualité de vie locale en termes d'offre commerciale, de services et de déplacements et en maintenant un tissu productif** | | |
| **3.1. Maintenir une offre en équipements et services de qualité en accord avec les besoins locaux** | | |
| •Assurer le maintien d'une offre en services de santé qualitative, adaptée aux évolutions démographiques, et notamment aux besoins des personnes seniors. | Le maintien d'une offre de services de santé qualitative limite le recours à la voiture individuelle pour les besoins quotidiens des populations. | |
| **3.2. Offrir des conditions de déplacements satisfaisantes en accord avec la réalité locale** | | |
| •Œuvrer pour une réduction de la congestion au sein de la RD11 et des conflits d'usage, notamment du fait du trafic de transit. | Limiter la congestion permettra d'encadrer les nuisances sonores et la pollution de l'air. | |
| •Renforcer l'offre de stationnement automobile au sein des principales centralités de la commune, tant pour le soutien à l'activité commerciale que pour les déplacements quotidiens des populations, et notamment le stationnement électrique. | Le renforcement du stationnement pour les véhicules électriques permettra de limiter les nuisances sonores et la pollution d'air liées au déplacements motorisés. | Le renforcement du stationnement au sein des centralités génèrera une augmentation des déplacements et donc des nuisances sonores et |

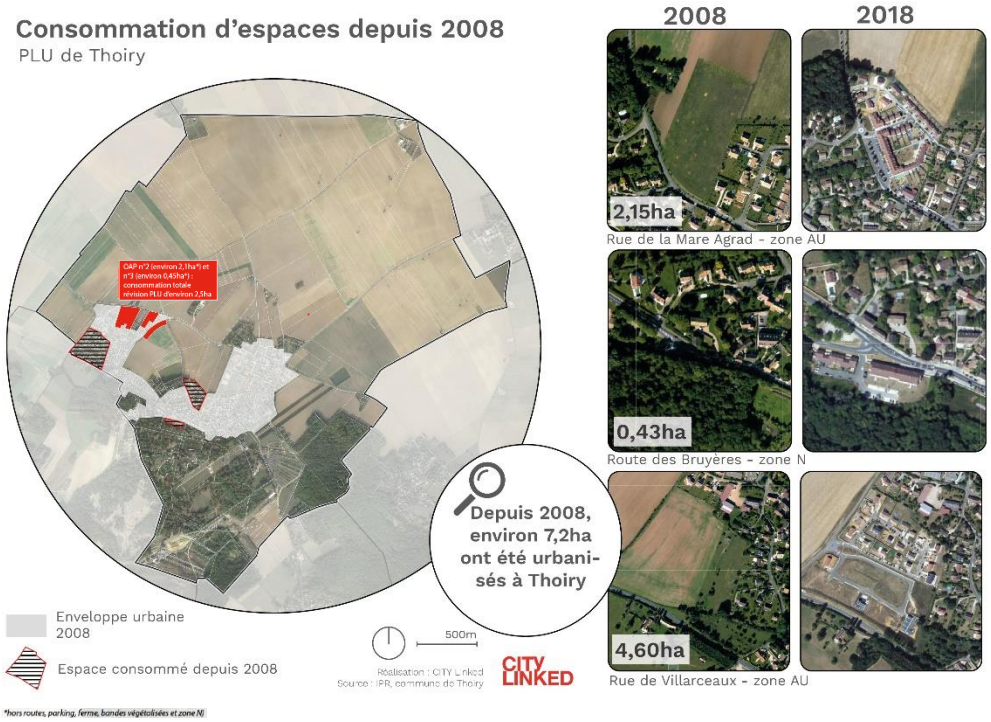
| | | |
|---|---|---|
| | Le développement d'une offre de stationnement public permet de réduire le risque de stationnement sauvage, ainsi que la circulation intempestive des véhicules cherchant une place en cœur de village. | de la pollution de l'air dans ces secteurs. |
| • Préserver la qualité de l'offre de bus et l'accessibilité de ses arrêts, et encourager le recours aux modes de déplacements partagés et alternatifs (transport à la demande, autopartage, covoiturage). | Le développement des transports en commun et son accessibilité permettent de réduire les déplacements automobiles et de limiter ainsi les nuisances sonores et la pollution de l'air. | |
| •Développer le réseau de cheminements piétons hors circulation par une mise en valeur des sentes existantes et la création de nouveaux chemins dès que possible. | Le développement des modes actifs permet de limiter l'usage de la voiture et donc les nuisances sonores et la pollution de l'air. | |
| • Promouvoir les déplacements à vélo via un renforcement de l'offre en stationnement dédié, notamment en cœur de ville, à proximité des aménités commerciales. | Le développement des modes actifs permet de limiter l'usage de la voiture et donc des nuisances sonores et de la pollution de l'air. | |
| **3.4. Soutenir le tissu économique local et sa diversité, marqueur de l'identité thoirysienne** | | |
| •Maintenir l'activité agricole du territoire, en inscrivant ce secteur dans des pratiques durables et respectueuses de l'environnement. | Limite les pollutions et nuisances. | |

**Déchets et assainissement**

| | Déchets et assainissement | |
|---|---|---|
| Enjeux | Envisager de compléter sur le territoire communal les réseaux de déchèterie et les conteneurs à verre. | |
| | Prendre en compte les besoins en matière d'assainissement et de collectes des déchets des nouveaux arrivants. | |
| | Privilégier la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives et un traitement à la parcelle. | |
| **Orientations PADD ayant une incidence** | **Incidence +** | **Incidences -** |
| **1.Respirer à Thoiry : valoriser le patrimoine naturel et bâti, dans une logique de développement durable** | | |
| **1.3 Inscrire Thoiry dans une stratégie énergétique durable tout en réduisant l'exposition aux risques** | | |
| •Poursuivre les démarches de production d'énergies renouvelables, à travers l'unité de méthanisation du parc animalier et les panneaux photovoltaïques, sans nuire à la qualité paysagère du territoire. | L'unité de méthanisation permet le recyclage des déchets des fumiers du parc zoologique de Thoiry et de fermes avoisinantes, ainsi que les déchets verts et fruits et légumes invendus collectés. | |
| •Prendre en compte les besoins, actuels et futurs en matière d'assainissement et de collecte des déchets, notamment en s'appuyant sur la station d'épuration | La station d'épuration est à même de répondre aux besoins des populations actuelles et futures. | |
| **2.Se loger à Thoiry : concilier la réponse aux besoins résidentiels et la préservation de l'identité villageoise, à travers une gestion économe des espaces naturels et agricoles** | | |
| **2.1. Limiter la consommation d'espaces, dans une logique d'intensification et de compensation** | | |
| •Mobiliser les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante, à travers la création d'environ vingt logements en renouvellement. | La densification permet de limiter les extensions des réseaux. | La création de nouveaux logements va entraîner une augmentation de la |

| | | |
|---|---|---|
| | | consommation en eau potable et des rejets domestiques (eaux usées) ainsi que des déchets. |
| •Eviter une consommation d'espaces naturels non maîtrisée et décorrélée des besoins résidentiels constatés sur la commune, en ciblant les zones d'urbanisation futures de manière stratégique. | Les futures zones d'aménagement sont situées en continuité de constructions existantes ce qui permet un raccordement facilité. | |
| •Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers vis-à-vis de la période précédente, en veillant à ne pas dépasser une enveloppe d'environ 3,5 nouveaux hectares d'espaces urbanisés. | | La création de nouveaux espaces urbanisés va entraîner une augmentation de la consommation en eau potable et des rejets domestiques (eaux usées). |
| •Compenser la consommation foncière par une extension ponctuelle des surfaces naturelles protégées à hauteur d'environ deux hectares, la sanctuarisation des espaces verts et de respiration existants au sein de l'enveloppe urbaine, l'introduction de performances environnementales ambitieuses, des revêtements perméables quand les conditions le permettent, ainsi qu'une emprise au sol des constructions limitée, offrant d'importants espaces de pleine terre | Permet de limiter les besoins en gestion d'eau pluviales. | |
| **2.2. Répondre aux dynamiques démographiques à travers une offre résidentielle adaptée** | | |
| •Maintenir la hausse de population à environ 1,3% par an, soit environ deux-cent-vingt habitants supplémentaires à horizon 2030, via la construction d'environ cent logements, dans un souci de cohérence avec l'offre d'équipements existante, afin de préserver l'identité villageoise de Thoiry. | | La hausse de la population va entraîner une augmentation de la consommation en eau potable et des rejets domestiques (eaux usées), ainsi que des déchets. |

## 9.2. Secteurs susceptibles d’être impactés







**Reclassement de secteurs naturelles N du PLU en vigueur en zone AU**

Deux secteurs classés en zones N sont reclassés en zone AU.

Bien qu’inscrit en zone N au sein du plan de zonage du PLU en vigueur, le secteur de La Motte est en réalité un espace cultivé (erreur matérielle). Le site est constitué d’espaces de culture de colza, soit la deuxième culture la plus présente au sein de la commune. L’agriculture sur cette parcelle est très peu intensive : la parcelle est aujourd’hui sous-utilisée et présente de faibles rendements.

L'autre secteur est actuellement en zone AU, au sein du plan de zonage du PLU en vigueur mais n'ayant pas fait l'objet d'opération de construction plus de six ans après l'approbation du PLU en vigueur, le secteur est aujourd'hui repassé en zone N, conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. A noter toutefois, qu'il existe une parcelle habitée, au sein de laquelle on trouve une habitation (erreur matérielle).

Le secteur est occupé par des espaces de prairies, fauchées ou non, ainsi que de plusieurs constructions présentant un certain niveau de dégradation.

**Ces secteurs à enjeux font l'objet d'OAP.**

**Adéquation du projet de zonage avec les Trames vertes et bleues.**

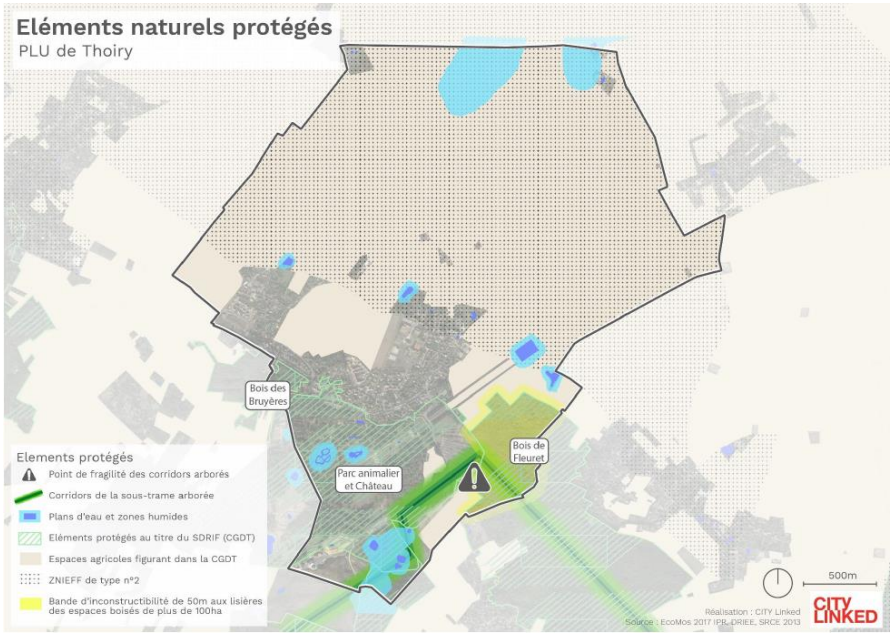
Les prescriptions graphiques visant à préserver la biodiversité, présentes au sein du PLU en vigueur, sont renforcées dans le cadre de la révision.

Les principes réglementaires et programmatiques (OAP, règlement, plan de zonage), permettent de renforcer la trame verte secondaire au sein de l'enveloppe urbaine existante, tant via la part d'espaces de pleine terre imposés que via les prescriptions (3,2ha), tout en protégeant plus encore du mitage les zones agricoles. Pour ce faire, les nouveaux bâtiments ne peuvent s'implanter qu'au sein du secteur Aa.

De plus, les STECAL réglementent l'évolution des activités du parc zoologique en fixant les destinations autorisées au sein des différents secteurs. Ces secteurs ont été conçus pour allier la préservation de la biodiversité et le nécessaire développement du parc animalier, crucial pour le rayonnement de la commune.



*Espaces boisés classés issus du règlement graphique*




*Extrait du rapport de présentation*

### Analyse des incidences des secteurs soumis aux OAP

Les OAP sont susceptibles de générer des incidences sur l'environnement et doivent, à ce titre, être analysées lors de l'évaluation environnementale.

A noter toutefois, que ces OAP constituent, pour la plupart, des mesures d'encadrement supplémentaires de projet, et représentent donc, des mesures d'évitement et de réduction vis-à-vis de certains impacts environnementaux.

Les deux OAP ont fait l'objet d'une analyse des incidences, qui reprend à chaque fois la même organisation. Dans un premier temps, l'état initial du site est présenté, puis, un tableau matriciel permet de revenir sur les incidences négatives, positives et les mesures résiduelles (soit après les apports des propositions exprimées par l'OAP) d'évitement, de réduction, et le cas échéant, de compensations associées à chaque thématique environnementale.

### Localisation des OAP sectorielles

Il s'agit des secteurs du territoire communal qui présentent actuellement une occupation du sol agricole et naturelle et qui vont être ouverts à l'urbanisation.

Ils sont classés en secteurs A Urbaniser sous conditions (AU) dans le PLU.

Il s'agit des secteurs devant accueillir l'urbanisation nouvelle prévue dans le cadre de la révision du PLU. Il s'agit donc des secteurs susceptibles d'être impactés significativement par le PLU.

Ces secteurs, d'une superficie totale d'environ quatre hectares (consommation totale révision PLU d'environ 2,5 ha), présentent des sensibilités environnementales distinctes.



## Le site de Villarceaux (OAP n°2)

**Localisation**



**Superficie :**

Environ trois hectares

**Zonage actuel**

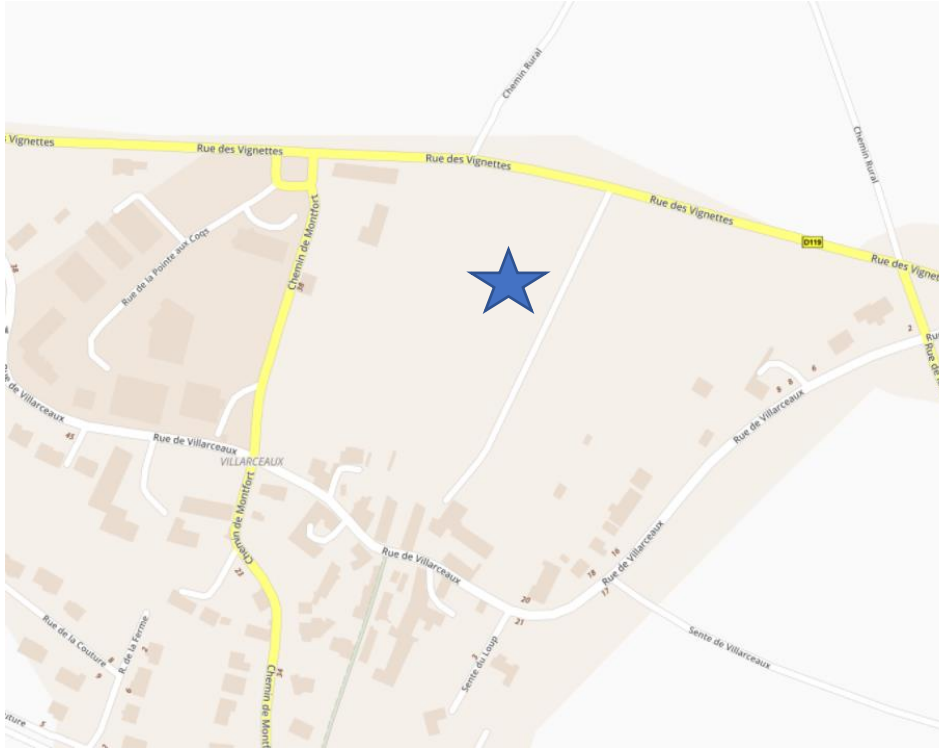
Le site est actuellement en zone AU-UA et AU-UB, au sein du plan de zonage du PLU en vigueur. N'ayant pas fait l'objet d'opération de construction plus de six ans après l'approbation du PLU en vigueur, le secteur est aujourd'hui repassé en zone N, conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme.

A noter toutefois, qu'il existe une parcelle habitée, au sein de laquelle on trouve une habitation. L'inscription de cette parcelle au sein de la zone AU relève donc d'une erreur matérielle.

**Occupation du sol**

Figurant aujourd'hui au sein du plan de zonage en vigueur en tant que zones AU, le secteur d'OAP est occupé par des espaces de prairies, fauchées ou non, ainsi que de plusieurs constructions présentant un certain niveau de dégradation.

Le site est accessible par la rue des Vignettes (RD119), par le chemin de Montfort, et la rue de Villarceaux et rue de la pointe aux coqs.











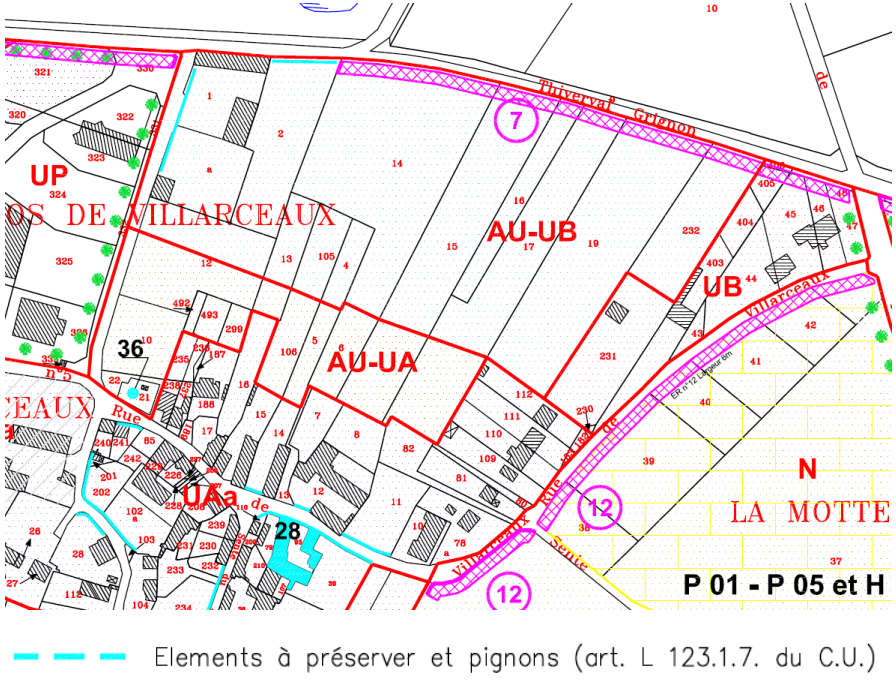

**Paysage et patrimoine**

Le site de l'AOP se situe en limite de la zone urbanisée, au nord du hameau de Villarceaux et à l'est de la zone d'activité économique « Clos de Villarceaux ». Au nord on trouve la plaine agricole.

Issu d'une urbanisation datant du IXème siècle, le hameau de Villarceaux se caractérise par un tissu d'habitat ancien, dont l'usage de la pierre et les constructions compactes sont typiques d'un cœur de village rural (parcelles allant de 500m² à 1500m²). Au-delà de l'hypercentre historique du hameau, les constructions sont davantage lâches, de type pavillonnaire, et marquées par des parcelles aux tailles plus importantes, comprenant des espaces de jardin (parcelles supérieures à 1500m²). Les années récentes ont été marquées par l'urbanisation du secteur du Clos de Villarceaux, zone d'activités économiques, ainsi que la construction de plusieurs pavillons.

Patrimoine à protéger sur le site

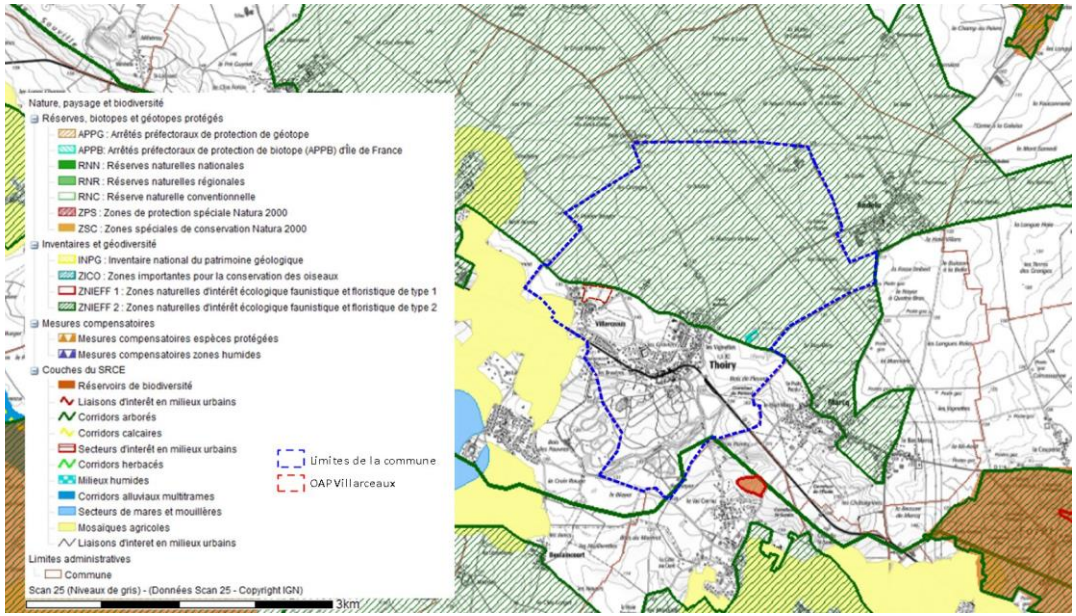
Le mur le long du chemin de Montfort à l'ouest et le long de la RD119 au nord est protégé dans le cadre du PLU en vigueur.




*Extrait plan de zonage PLU en vigueur*

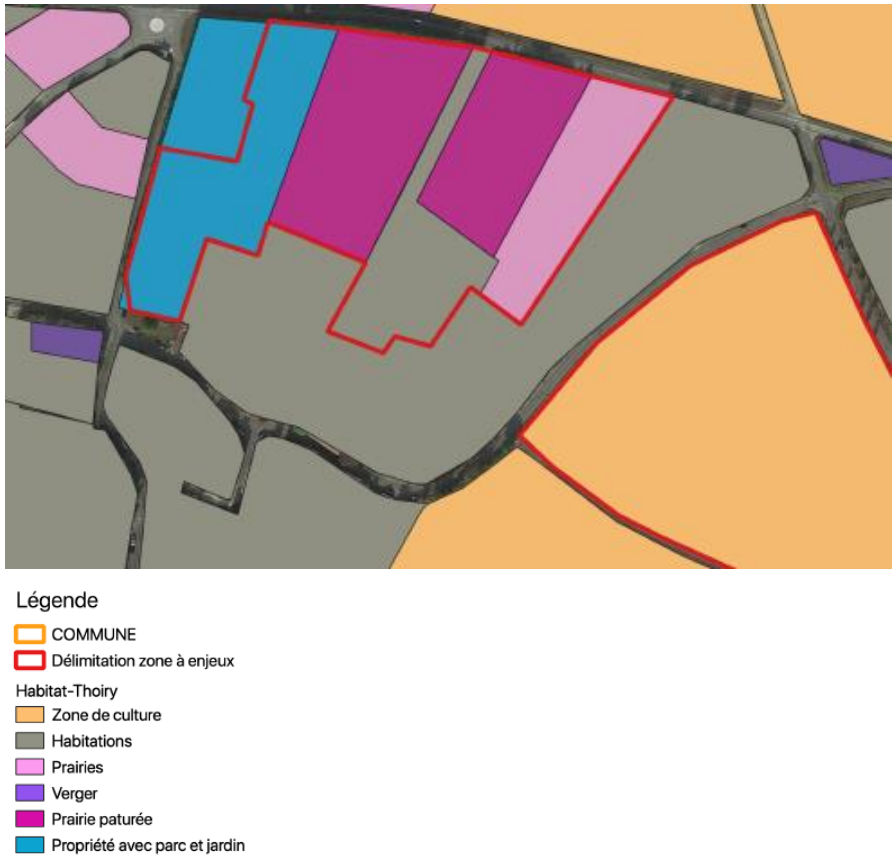
**Milieu écologique**

Le site se situe en dehors des espaces protégés. A noter toutefois, la proximité immédiate de la ZNIEFF type II de type n°2, « plateau de l'arrière-pays Montois » située à partir de la RD119 et l'existence d'une zone humide au nord à proximité du site (de l'autre côté de la rd 119).




*Source : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/73/donnees_publiques_IDF.map#*

*Extrait carte Habitats écologiques du site (2021)*




*Extrait Figure 10B : Habitas écologiques sur les secteurs possiblement ouverts à l'urbanisation - Diagnostic écologique Thoiry – Terabilis - septembre 2021*

**Les enjeux écologiques sur le site sont de faibles à moyens**

De façon générale, les habitats présents sont d'origine anthropique, bien représentés localement et ne présentant aucun enjeu de conservation particulier. Aucun habitat ne présente un statut de protection ou un enjeu patrimonial.

Les enjeux habitats sont de **faibles à moyens :**

- Aucun enjeu présent pour la flore.
- Enjeux avifaunistiques **moyens à forts**. ;
- Enjeux reptiles et amphibiens faibles ;
- Une espèce d'orthoptère protégée est présente sur le territoire mais présente un enjeu de conservation faible dû à sa bonne répétition régionale ;
- Aucune espèce lépidoptères présentant un enjeu de protection n'est présente sur le territoire communal ;
- Aucune espèce d'insecte (les odonates,) protégée ou patrimoniale n'est présente sur l'emprise du projet ;
- Enjeux mammologiques faibles.

Le site est longé au Nord par la ZNIEFF de type n°2, « plateau de l'arrière-pays Montois » située à partir de la RD119.



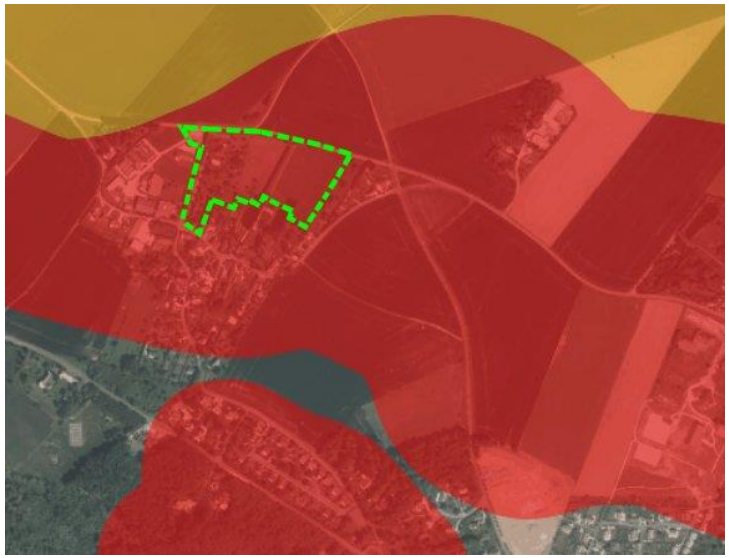

*Extrait : Figure 16 : localisation des zones à enjeux sur le territoire de Thoiry - Diagnostic écologique Thoiry – Terabilis - septembre 2021*




*Extrait figure 17 : Localisation des espèces à enjeux sur le territoire de Thoiry - Diagnostic écologique Thoiry – Terabilis - juillet 2021*

## Risques et nuisances

Le site est concerné par une exposition forte au risque de retrait /gonflement des argiles. Cependant le risque n'est pas avéré.




Source : https://www.georisques.gouv.fr/

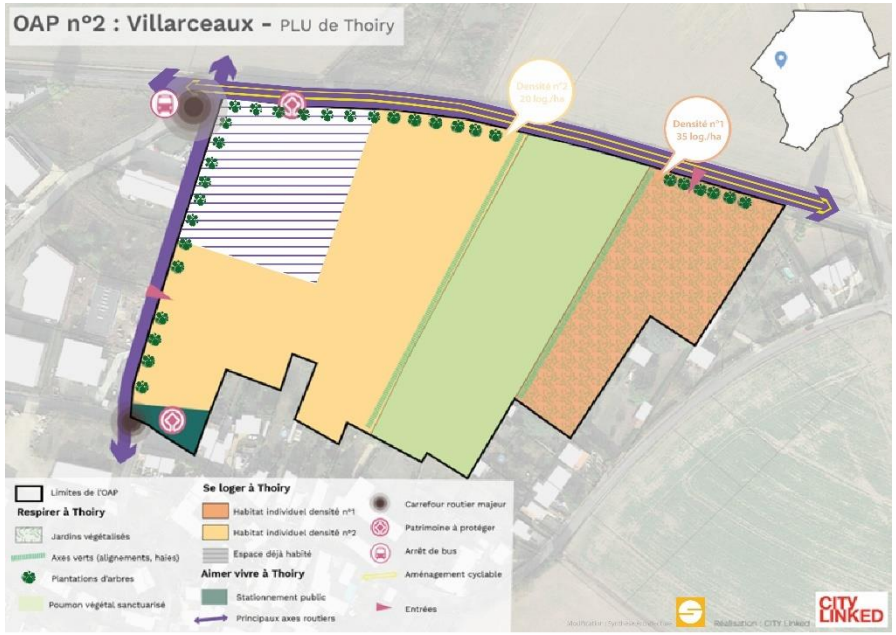
Les voiries longeant le site ne font pas l'objet d'un classement sonore.

## Réseaux

La rue de Villarceaux est desservie par le réseau EP et EU publics.

Le chemin de Montfort est desservi par le réseau EU publics.

La rue de Villarceaux et le chemin de Montfort sont desservis par le réseau d'eau potable.

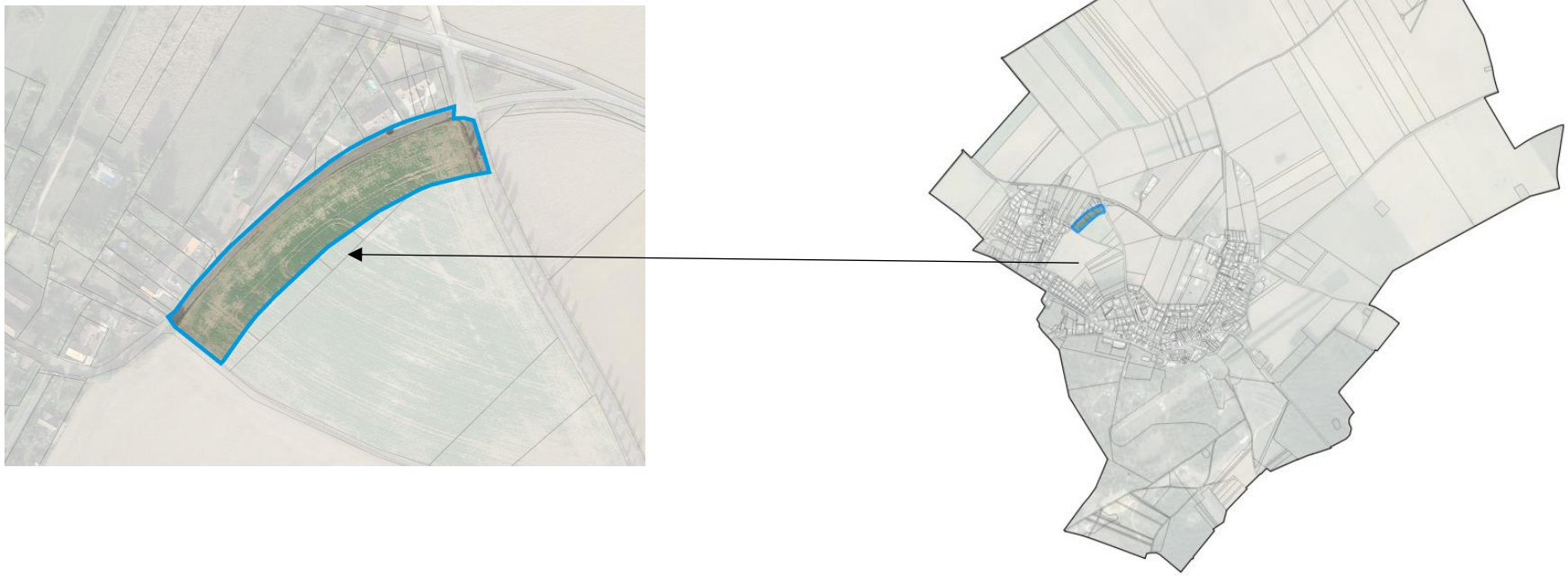


| Principaux d'aménagements | Incidences sur | Incidences négatives | Incidences positives | Mesures résiduelles d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C) |
|---|---|---|---|---|
| **Maillage viaire**<br>-Préservation des liaisons principales permises par les principaux axes routiers<br>-Apaisement des différents carrefours à proximité du site (traitement des espaces publics en faveur des modes actifs et un partage équilibré entre modes de déplacements) ;<br>-Limitation des croisements ;<br>-Création de stationnement public ;<br>-Poursuivre l'aménagement cyclable en site-propre existant le long de la RD119 vers le hameau des Vignettes au nord du<br>-Assurer la lisibilité de l'arrêt de bus et son accessibilité pour tous types de publics.<br>**Composition urbaine**<br>- Création d'un poumon vert sanctuarisé en cœur d'ilot<br>-Création d'environ cinquante logements ;<br>-Différentes typologies de surfaces et de densité<br>-Diversité de la taille des logements, en favorisant la production de logements de petites tailles<br>-Création de stationnements publics au sud<br>**Paysage**<br>- Accompagnement des voies principales du site par des alignements d'arbres, d'arbustes ou de haies ;<br>-Plantation d'arbres au sein de l'espace dédié au stationnement au sud du site,<br>-Une attention sera portée aux formes urbaines produites, tant au regard de la volumétrie que de l'épannelage, dans le souci de mettre en valeur l'identité villageoise locale et d'assurer une homogénéité avec l'existant ; | **Milieux physiques** | -Les aménagements, de par l'imperméabilisation générée, peut avoir un impact sur les débits de ruissellement des EP. | -La création d'un espace sanctuarisé en cœur de site fonctionne comme un refuge pour la faune et permet une bonne infiltration des eaux pluviales<br>-La mise en place de dispositifs innovants de gestion des eaux pluviales et la systématisation du traitement à la parcelle limiteront l'incidence du projet sur le ruissèlement des EP. | E : Assurer la sanctuarisation du poumon vert en cœur de site<br>R : Favoriser les surfaces perméables pour les nouveaux amègements.<br>R : Créer des réseaux viaires perméables autant que possible.<br>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif. |
| | **Paysage et patrimoine** | -L'urbanisation va modifier le paysage du secteur. | - La cohérence morphologique des logements avec les constructions alentours (niveaux de densité variables) et la création de bandes végétales favorisera l'insertion du projet<br>-Préservation des éléments bâtis présentant une qualité patrimoniale.<br>- Le maintien des trois bâtiments de la ferme existants situés sur les parcelles de « l'espace déjà habité ». | E : Prendre en compte l'arbre bicentenaire de la révolution protégé par le PLU en vigueur et préserver le mur identifié au sein des protections patrimoniales. |
| | **Milieux naturels et agricoles** | -Le projet va entrainer une artificialisation des sols et est susceptible de provoquer un dérangement d'espèces lors des travaux créant une rupture dans la continuité écologique. Le site se situe à en limite d'une ZNIEFF. | -La création d'un espace sanctuarisé en cœur de site fonctionne comme un refuge pour la faune<br>-La réserve de bandes végétales non urbanisées, le développement de | E : Réaliser des investigations plus précises parcelle par parcelle afin de déterminer de façon plus fine les habitats en présence. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| -Préservation des éléments bâtis présentant une qualité patrimoniale.<br>-Développer des maisons individuelles de facture qualitative, en termes de matériaux, de couleurs et d'aspect extérieur, en recherchant une cohérence visuelle avec les espaces d'habitat alentour.<br>-Veiller au maintien des trois bâtiments de la ferme existants situés sur les parcelles de « l'espace déjà habité ».<br><br>**Eau et énergie**<br>-Mettre en place, tant que possible, des dispositifs innovants de gestion des eaux pluviales et systématiser le traitement à la parcelle ;<br>-Veiller à réduire l'imperméabilisation du sol induite par l'espace de stationnement ;<br>-Déployer des procédés constructifs permettant la réduction des consommations énergétiques pour les ménages. | | -Le développement du site et l'augmentation de la fréquentation générée risquent de conduire à une perte de fonctionnalité écologique : artificialisation de prairies, d'espaces végétalisés, nuisances et pollutions liées aux transports. Le site (les enjeux habitats écologiques sur le site sont faibles à moyens et les enjeux avifaunistiques moyens à forts). | plantations le long des voies de desserte, des liaisons internes, d'espaces de pleine terre permettra le maintien d'une fonction écologique du secteur. | E : préconiser la plantation d'espèces indigènes, peu consommatrice d'eau et non invasive.<br>E : Limiter les zones du chantier au site de l'AOP. |
| | **Ressources, énergie et gaz à effet de serre** | L'augmentation de la population générée par l'OAP va provoquer une :<br>-Consommation d'eau supplémentaire ;<br>-Consommation d'énergie supplémentaire ;<br>- Une augmentation de trafic automobile et donc une augmentation des GES. | -Le maillage des modes doux permettra de diminuer les besoins d'énergie liées aux transports et des émissions atmosphériques.<br>-Assurer la lisibilité de l'arrêt de bus et son accessibilité pour tous types de publics.<br>-Le déploiement de procédés constructifs permettant la réduction des consommations énergétique limitera cette augmentation. | R : Renforcement des transports en commun (arrêts de bus)<br>R : Création de parkings vélos.<br>R : favoriser le recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire |
| | **Pollutions, risques et nuisances** | -L'augmentation de la population générée par ces aménagements va provoquer une augmentation de nuisances sonores et des rejets EU.<br>- Le site est concerné par une exposition forte au risque de retrait /gonflement des argiles.<br>-Une augmentation de trafic automobile et donc une augmentation des émissions de polluants atmosphériques | -Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques | R : Renforcement des transports en commun (arrêts de bus)<br>R : Création de parkings vélos.<br>R : Etude géotechnique obligatoire<br>R : Mesures préventives pour la construction<br>E : les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif. |
| | **Déchets et assainissement** | -Augmentation de la production des déchets et des rejets d'assainissement | | R : Faciliter le tri sélectif des déchets |

## Le site de la Motte (OAP n°3)

**Localisation**



**Superficie :**

Environ un hectare (0,8 ha)

**Zonage actuel**

Le site est actuellement en zone N au sein du plan de zonage du PLU en vigueur. La zone N relève d'une erreur matérielle, compte-tenu du caractère agricole de la zone.

**Occupation du sol**

Le site est constitué d'espaces de culture de colza, soit la deuxième culture la plus présente au sein de la commune. L'agriculture sur cette parcelle est très peu intensive : la parcelle est aujourd'hui sous-utilisée et présente de faibles rendements.

Le site est encadré par la rue de Villarceaux, rue de la Mare Agrad et la sente de Villarceaux.

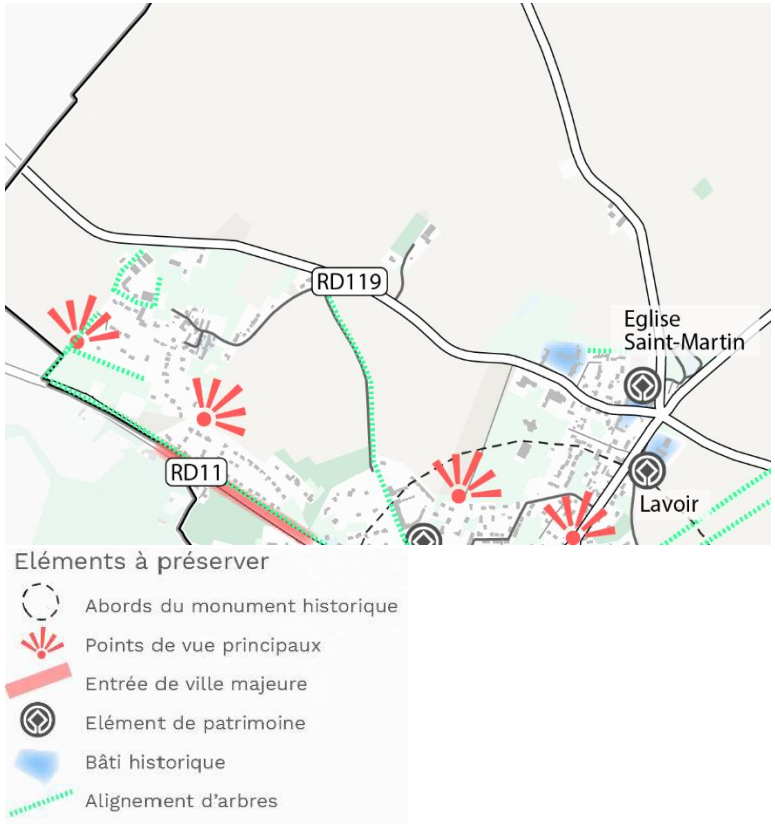
**Paysage et patrimoine**

Situé en contrebas de l'un des principaux points hauts de Thoiry (chemin de Montfort et chemin Vert), le site de la Motte est intégré à un point de vue particulièrement qualitatif pour la commune.

Le secteur fait partie des secteurs de vestiges archéologiques.

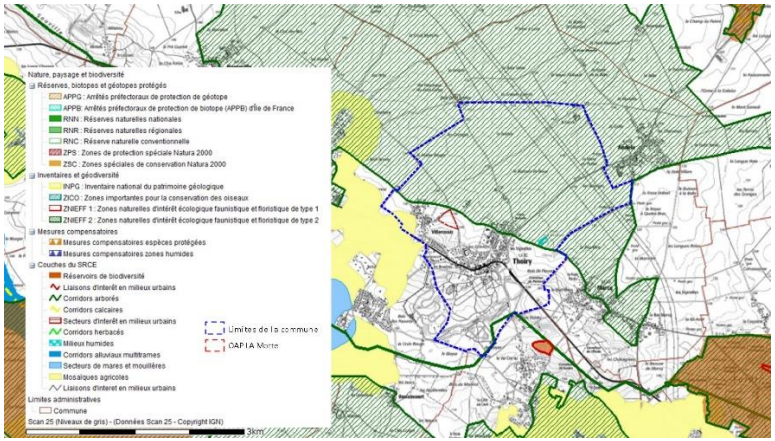
Des alignements d'arbres longent le coté nord-est du site.

**Extrait cartographie Paysage, points de vue et patrimoine EIE**

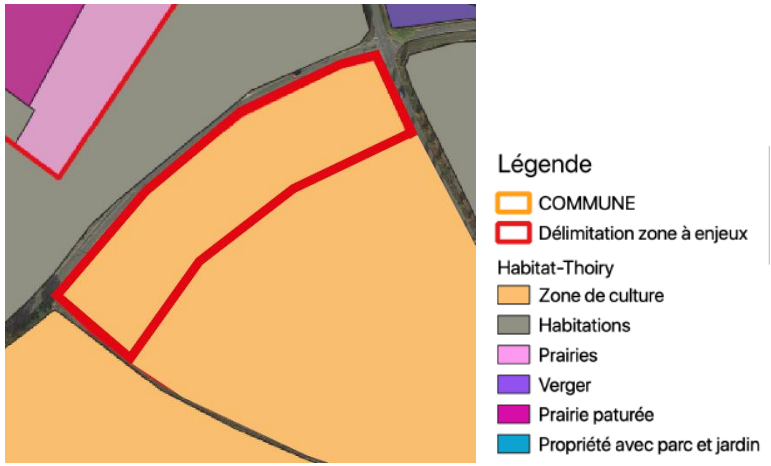


**Milieu écologique**

Le site se situe en dehors des espaces protégés.




***Extrait carte Habitats écologiques du site***




*Source : Diagnostic écologique Thoiry – Terabilis - juillet 2021V2*

**Le site présente une faible qualité écologique.**

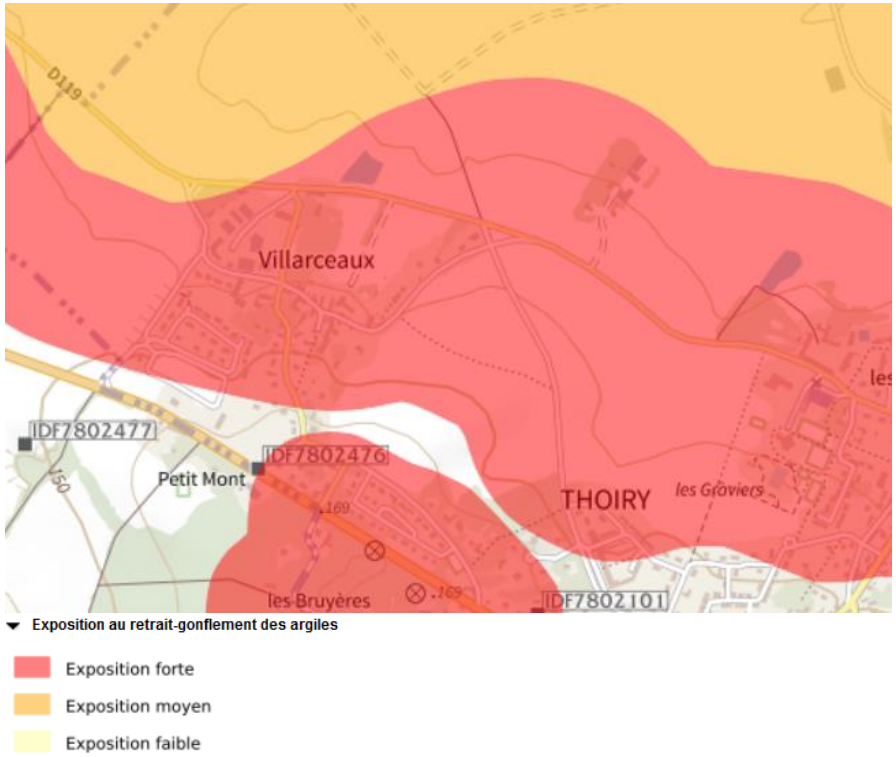
Aucune espèce faunistique ou floristique remarquable n'a été repérée (CF Diagnostic écologique mis en annexe)

- Aucun enjeu floristique ;
- Enjeux avifaunistiques faibles ;
- Enjeux reptiles et amphibiens faibles ;
- Aucune espèce orthoptère présentant un enjeu de protection n'est présente sur le territoire communal ;
- Aucune espèce lepidopteres présentant un enjeu de protection n'est présente sur le territoire communal.
- Aucune espèce d'insecte (les odonates,) protégée ou patrimoniale n'est présente sur l'emprise du projet.
- Enjeux mammologiques faibles.

Le site n'est pas concerné par la ZNIEFF de type n°2, située au Nord de la RD119.

**Risques et nuisances**

Le site Géoportail, le site est concerné par une exposition forte au risque de retrait /gonflement des argiles. Ce risque n'a pas été avéré.



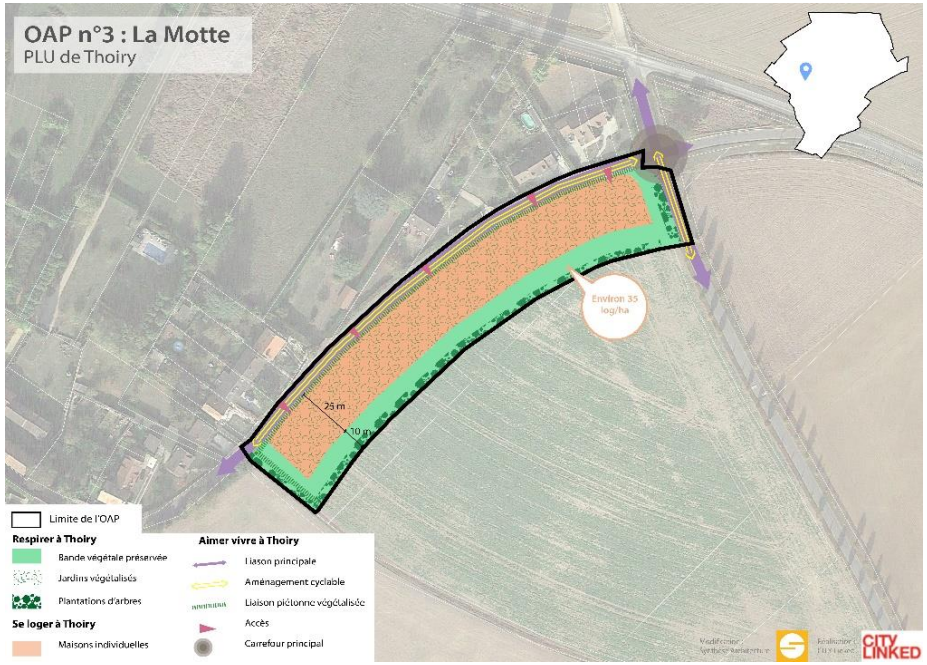

*Source : https://www.georisques.gouv.fr/*

Les voiries longeant le site ne font pas l'objet de classement sonore.

**Réseau**

La rue de Villarceaux et la rue de la Mare Agrad sont desservies par les réseaux EP et EU publics.

La rue de Villarceaux est desservie par le réseau d'eau potable.



| Principaux d'aménagements | Incidences sur | Incidences négatives | Incidences positives | Mesures résiduelles d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C) |
|---|---|---|---|---|
| **Maillage viaire**<br>-Création de liaisons cyclables<br>**Composition urbaine**<br>-Création d'environ seize logements sous format de maisons individuelles groupées<br>**Paysage**<br>- Plantations en limites de site<br>-Trame verte secondaire qualitative<br>**Eau et énergie**<br>-Mettre en place, tant que possible, des dispositifs innovants de gestion des eaux pluviales et systématiser le traitement à la parcelle ;<br>-Déployer des procédés constructifs permettant la réduction des consommations énergétiques pour les ménages. | **Milieux physiques** | -Les aménagements de par l'imperméabilisation générée peuvent avoir un impact sur les débits de ruissellement des EP. | -La mise en place de dispositifs innovants de gestion des eaux pluviales et la systématisation du traitement à la parcelle limitera l'incidence du projet sur le ruissellement des EP. | R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif. |
| | **Paysage et patrimoine** | -Les aménagements risquent de provoquer une rupture des perspectives visuelles vers la plaine agricole.<br>-L'urbanisation va avoir un impact sur le paysage agricole. | -Les travaux sont susceptibles de faire découvrir du patrimoine archéologique. | |
| | **Milieux naturels et agricoles** | -Le projet va entrainer une artificialisation des sols et est susceptible de provoquer un dérangement d'espèces lors des travaux créant une rupture dans la continuité écologique même si les environs connaissent une très faible qualité écologique. Le site se situe à proximité d'une ZNIEFF<br>-Le développement du site et l'augmentation de la fréquentation générée risquent de conduire à une perte de fonctionnalité écologique : artificialisation d'espaces agricoles, nuisances et pollutions liées aux transports.<br>-Le projet d'aménagement est susceptible d'artificialiser environ 1 ha de terres agricoles. | -La réserve de bandes végétales non urbanisées, le développement de plantations le long des voies de desserte, des liaisons internes, d'espaces de pleine terre permettra le maintien d'une fonction écologique du secteur. | E : Réaliser des investigations plus précise parcelle par parcelle afin de déterminer de façon plus fine les habitats en présence pour palier à tout risque de destruction ou altération d'habitats protégées et/ou patrimoniales.<br>E : Préconiser la plantation d'espèces indigènes, peu consommatrice d'eau et non invasive.<br>R : Veiller à mettre un éclairage sans source directe dirigée vers le voisinage et vers le haut afin de ne pas représenter une gêne pour le voisinage et une pollution nocturne trop importante.<br>E : Limiter les zones du chantier au site de l'AOP. |
| | **Ressources, énergie et gaz à effet de serre** | L'augmentation de la population générée par l'AOP va provoquer une :<br>-Une consommation d'eau supplémentaire ; | -Le maillage des modes doux permettra de diminuer les besoins d'énergie liées aux transports et des émissions atmosphériques. | R : Renforcement des transports en commun (arrêts de bus)<br>R : Création de parkings vélos.<br>R : favoriser le recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | -Une consommation d'énergie supplémentaire ;<br>- Une augmentation de trafic automobile et donc une augmentation des GES | -Le déploiement de procédés constructif permettant la réduction des consommations énergétique limitera cette augmentation. | environnementale et paysagère du territoire |
| | **Pollutions, risques et nuisances** | -L'augmentation de la population générée par ces aménagements va provoquer une augmentation de nuisances sonores des rejets EU.<br>- Le site est concerné par une exposition forte au risque de retrait /gonflement des argiles. Toutefois celui-ci est non avéré.<br>-Une augmentation de trafic automobile et donc une augmentation des émissions de polluants atmosphériques. | -Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques | R : Renforcement des transports en commun (arrêts de bus)<br>R : Création de parkings vélos.<br>R : Etude géotechnique obligatoire<br>R : Mesures préventives pour la construction<br>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif. |
| | **Déchets et assainissement** | -Augmentation de la production des déchets et des rejets d'assainissement. | | R : Faciliter le tri sélectif des déchets |

# 10. Incidences NATURA 2000

**Contexte et enjeux :**

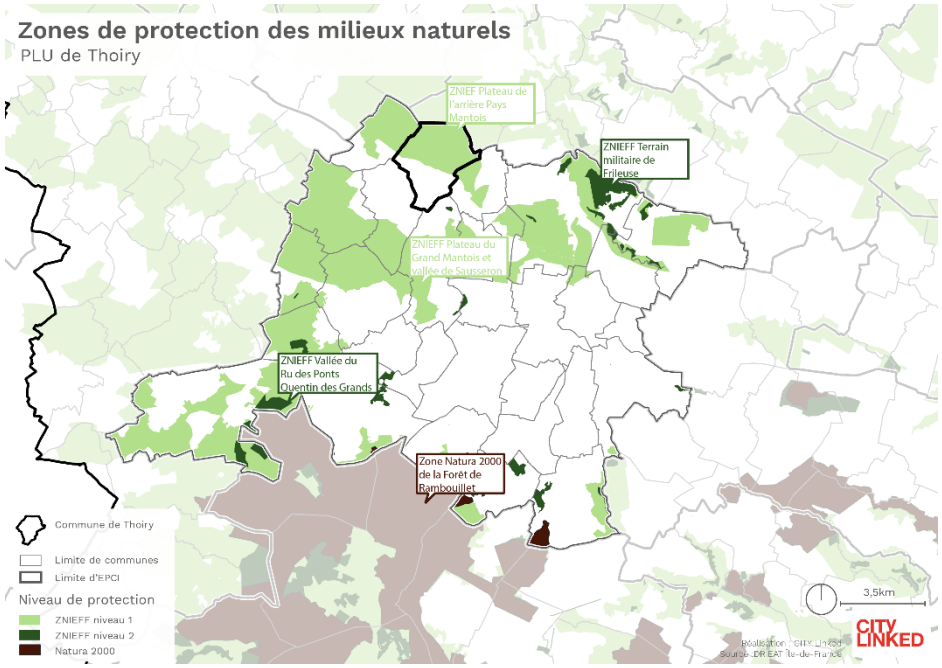
Le réseau Natura 2000 rassemble les espaces naturels et semi-naturels d'intérêt patrimonial à l'échelle de l'Union européenne. L'objectif est de conserver, voire restaurer les habitats et les espèces (faune et flore), et de manière plus générale, de préserver la diversité biologique tout en tenant compte du contexte économique et social de chaque secteur.

Chaque zone Natura 2000 doit faire l'objet d'une attention particulière dès lors qu'elle est potentiellement menacée par tout projet impliquant des incidences significatives sur les habitats et espèces présentes. L'évaluation des incidences Natura 2000 est transcrite depuis 2001 dans le droit français et le décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 et le décret du 16 août 2011 relatif au régime propre d'autorisation propre à Natura 2000 ont renforcé la législation en la matière.

Ce chapitre vise à préciser quelle(s) zone(s) Natura 2000 se situe(nt) dans le périmètre d'étude ou quelles sont les zones les plus proches, quels sont les principaux enjeux qui y sont liés et en quoi la révision du PLU peut porter atteinte à la biodiversité présente, conformément R*122-2 du Code de l'urbanisme :
« Le rapport de présentation : [...] 4° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan/ schéma sur l'environnement et expose les problèmes posés par l'adoption du schéma sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement [...] ».

**Localisation et description du site :**

La commune de Thoiry n'est couverte par aucune zone Natura 2000, la plus proche étant celle couvrant la forêt de Rambouillet, située à plus de dix kilomètres au Sud du territoire.




**Les incidences potentielles liées à la révision du PLU :**

La commune de Thoiry se situe à plus de dix kilomètres de la zone Natura 2000 la plus proche. Compte tenu de cette distance élevée, la révision du PLU n'aura aucune incidence directe sur la zone Natura 2000.

# 11. Les mesures d'évitement (E), de réduction (R) et de compensation (C)

| | Rappel incidences négatives | LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R) ET DE COMPENSATION (C) |
|---|---|---|
| **MILIEUX PHYSIQUES** | L'ouverture à l'urbanisation des deux espaces, ainsi que la densification de l'enveloppe urbaine va générer une imperméabilisation supplémentaire. De ce fait, une augmentation quantitative des eaux pluviales de ruissellement est à prévoir, lesquelles pourront, selon les activités et l'augmentation des ilots de chaleur, être potentiellement polluées. Enfin, cela est à même de susciter une moindre alimentation de la nappe. | <u>OAP</u><br>- (E) La création d'un poumon vert doit permettre, sur le secteur concerné, de jouer un rôle de refuge pour la faune et de bonne gestion des eaux pluviales.<br>- (R) La mise en place de dispositifs innovants de gestion des eaux pluviales et la systématisation du traitement à la parcelle limitera l'incidence du projet sur le ruissellement des eaux pluviales.<br>- (R) Veiller à réduire l'imperméabilisation du sol induite par l'espace de stationnement ;<br>- (R) Favoriser la création de réseaux viaires perméables ;<br>- (R) Assurer le raccordement des nouveaux logements au réseau d'assainissement collectif.<br><u>Règlement</u><br>-Zones AU, UA : (R) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.<br>-Zone UB<br>Emprise au sol : L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation et des annexes ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle. Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 1000m², l'emprise est ramenée à 40%. 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 70% |

| | | |
|---|---|---|
| | | 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 (ou devront selon les zones) 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. |
| **PAYSAGE ET PATRIMOINE** | Même si l'urbanisation des deux sites est située en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle, elle est susceptible d'avoir un impact sur l'un des points de vue marquants de la commune et d'affecter le paysage agricole de la commune. | <u>Règlements</u><br>- (R) : Les zones à urbaniser sont situées en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle, et ne nécessite pas la création de nouvelles voies de transit.<br>-(E) : Protection Château de Thoiry<br>-(R) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.<br>(E) Obligation en matière de Traitement des espaces libres<br><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u><br><u>OAP La Motte</u><br>- (E) Création de bandes d'arbres en limite de site<br>- (R) Trame verte secondaire qualitative<br>- (C) Instauration d'une bande végétale de 10 mètres pour assurer une transition paysagère qualitative vers la plaine agricole<br><u>OAP Villarceaux</u><br>- (R) Accompagnement des voies principales du site par des alignements d'arbres, d'arbustes ou de haies ;<br>- (R) Plantation d'arbres au sein de l'espace dédié au stationnement au sud du site, |

| | | |
|---|---|---|
| | | - (R) Une attention sera portée aux formes urbaines produites, tant au regard de la volumétrie que de l'épannelage, dans le souci de mettre en valeur l'identité villageoise locale et d'assurer une homogénéité avec l'existant ; La densification est limitée par l'indication d'un programme de logements maximum à créer.<br>- (R) Préservation des éléments bâtis présentant une qualité patrimoniale et des trois bâtiments de la ferme existants situés sur les parcelles de l'espace déjà habité.<br>- (R) Développer des maisons individuelles de facture qualitative, en termes de matériaux, de couleurs et d'aspect extérieur, en recherchant une cohérence visuelle avec les espaces d'habitat alentour. |
| **MILIEUX NATURELS** | L'urbanisation future des parcelles est susceptible d'avoir des incidences sur la biodiversité et les fonctionnalités écologiques. | <u>Règlements</u><br>(E) Prescriptions graphiques au sein du plan de zonage, permettant de protéger les zones humides.<br>La localisation des deux sites d'urbanisation future a été choisie de manière stratégique :<br>- (E) Aucune urbanisation au sein des espaces boisés, au sein du corridor de la sous-trame arborée à conserver située au sud de la commune, ou encore de la ZNIEFF présente au nord et des zones humides ;<br>- (R) Sites en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle ;<br>- (R) D'un point de vue agricole, la parcelle cultivée est très peu intensive. La parcelle est aujourd'hui sous-utilisée et présente de faibles rendements. Aucun chemin ne traverse le site.<br>- (R) Traitement des espaces libres<br><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u> :<br>- (E) La création d'un poumon vert, sur le site concerné, doit permettre de renforcer la trame verte locale.<br>- (E) Préconiser la plantation d'espèces indigènes, peu consommatrice d'eau et non invasive. |

| | | |
|---|---|---|
| | | - (E) Réaliser des investigations plus précis parcelle par parcelle afin de déterminer de façon plus fine les habitats en présence<br>- (R) Mise en place d'axe verts (alignements, haies) ;<br>- (R) Mise en place de bandes végétales à préserver ;<br>- (R) Trame verte secondaire qualitative ;<br>- (R) Accompagnement des voies principales du site par des alignements d'arbres, d'arbustes ou de haies ;<br>- (R) Plantation d'arbres au sein de l'espace dédié au stationnement au sud du site. |
| **RESSOURCES, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE** | L'augmentation démographique va entrainer une augmentation de la sollicitation de la ressource en eau, de la consommation énergétique et des transports entrainant une augmentation des GES. | <u>Mesures à travers les règlements</u><br>(R) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales<br>(R) En Zone UA, UB et 1AU : Fixer des normes en matière de stationnement vélo pour toute opération d'habitat collectif, pour les bureaux, pour les activités et commerces de plus de 500 m², les industries, équipements publics et les établissements scolaires ;<br><br>(R) : Sites en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle ;<br><br><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u> :<br>- (R) Déployer des procédés constructifs permettant la réduction des consommations énergétiques pour les ménages.<br><u>Autre</u><br>(R) : Renforcement des transports en commun (arrêts de bus) ; |
| **POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES** | L'augmentation démographique va générer une augmentation des déplacements et des nuisances associées (bruit, pollutions) ainsi que des risques (ruissellement EP, argiles). | <u>Mesures à travers le règlement</u><br>(R) : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ; |

| | | |
|---|---|---|
| | | (R) : Traitement des espaces libres ;<br>(R) : Aucune construction de prévue à proximité des zones de risques en dehors de celles liées au risques retrait/gonflement des argiles et du zoo ;<br>(R) : Création de parkings vélos ;<br><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u> :<br>- (R) Déployer des procédés constructifs permettant la réduction des consommations énergétiques pour les ménages ;<br>- (E) Mettre en place, tant que possible, des dispositifs innovants de gestion des eaux pluviales et systématiser le traitement à la parcelle ;<br>- (R) Veiller à réduire l'imperméabilisation du sol induite par l'espace de stationnement : inscription d'une disposition au règlement. |
| **DECHETS ET ASSAINISSEMENT** | L'augmentation démographique va générer une augmentation des déchets et des besoins en assainissement. | (R) Situés en continuité de constructions existantes, ce qui permet un raccordement facilité.<br><br>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP :<br>- (E) Mettre en place, tant que possible, des dispositifs innovants de gestion des eaux pluviales et systématiser le traitement à la parcelle ;<br>- (R) Veiller à réduire l'imperméabilisation du sol induite par l'espace de stationnement ; : inscription d'une disposition au règlement. |

# 12. Indicateurs de suivi

Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation.

Le suivi des résultats de l'application de la révision du PLU de Thoiry sera conduit au moyen d'indicateurs reflétant l'impact de la révision sur les enjeux, notamment environnementaux, identifiés sur le territoire.

Ce chapitre présente les indicateurs de suivi retenus. Il décrit le protocole de suivi retenu. Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une périodicité variée selon leur nature. Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions, mais aussi en fonction de leur disponibilité et des moyens de la commune.

| **Axe n°1 : Respirer à Thoiry : valoriser le patrimoine naturel et bâti, dans une logique de développement durable** | | | |
|---|---|---|---|
| Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques au sein de la trame verte et bleue | • Suivi de la faune, de la flore et des milieux patrimoniaux du territoire communal<br>• Suivi de la propagation des espèces envahissantes sur le territoire communal<br>• Etat des lieux des constructions et aménagement compris dans les secteurs identifiés comme "trame verte et bleue-continuité écologique" | EcoMos IPR<br>Bureaux d'études spécialisés<br>Commune de Thoiry | 4 ans<br>A déterminer<br>Annuel |
| Protéger le patrimoine bâti et le valoriser en tant que ferment de l'identité thoirysienne | • Etat des lieux des paysages et principaux points de vue | Commune de Thoiry | Annuel |
| Inscrire Thoiry dans une stratégie énergétique durable tout en réduisant l'exposition aux risques | • Trafic R11<br>• Nombre d'habitants en zones de risques<br>• Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle<br>• Etat des lieux des installations en faveur des énergies renouvelables<br>• Évolution de la quantité de déchets ménagers collectée par habitant et par an (en kg/hab.an | Bureaux d'études spécialisés<br>PPR / commune de Thoiry<br>Géorisques | A déterminer<br>Annuel |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | • Quantités collectées dans le cadre du tri sélectif par rapport à la quantité totale collectée (en %)<br>• Capacité de dépollution (en EH) et efficacité des unités de traitement des eaux usées (taux de conformité des rejets en %)<br>• Etats des nappes | Communauté de Communes Cœur d'Yvelines Exploitant Agence de l'eau | |
| **Axe n°2: Se loger à Thoiry : concilier la réponse aux besoins résidentiels et la préservation de l'identité villageoise, à travers une gestion économe des espaces naturels et agricoles** | | | |
| Limiter la consommation d'espaces, dans une logique d'intensification et de compensation | • Surface des espaces urbanisés<br>• Surface des zonages à destination agricole et naturelle | MOS IPR<br>Commune de Thoiry | 4 ans<br>10 ans |
| Répondre aux dynamiques démographiques à travers une offre résidentielle adaptée | • Nombre d'habitants<br>• Nombre de logements, résidences principales, résidences secondaires, logements vacants<br>• Typologies au sein du parc de logements | INSEE RP | 5 ans |
| Privilégier des formes urbaines cohérentes avec l'identité villageoise thoirysienne | • Part des maisons / appartements<br>• Surface des espaces d'habitat individuel et collectif | INSEE RP<br>MOS, IPR | 5ans<br>4 ans |
| **Axe n°3 : Aimer vivre à Thoiry : préserver la qualité de vie locale en termes d'offre commerciale, de services et de déplacements et en maintenant un tissu productif** | | | |
| Maintenir une offre en équipements et services de qualité en accord avec les besoins locaux | • Densité des équipements d'enseignement, de santé, sports et loisirs etc. | Equipomètre, IPR | Annuel |
| Offrir des conditions de déplacements satisfaisantes en accord avec la réalité locale | • Nombre d'habitants (multi)motorisés<br>• Nombre de places de stationnement (motorisées et vélo)<br>• Nombre de lignes de bus et fréquence de desserte<br>• Nombre des aménagements cyclables<br>• Densité résidentielle à proximité des arrêts de bus | INSEE RP<br>Commune de Thoiry<br>Commune de Thoiry, Communauté de Communes Cœur Yvelines | 5 ans<br>Annuel<br>Annuel<br>5 ans |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | INSEE RP | |
| Mettre en valeur le paysage et consolider la filière touristique | • Nombre de visiteurs au sein du parc animalier<br>• Nombre de nuitées au sein des établissements d'hébergement | Commune de Thoiry | Annuel |
| Soutenir le tissu économique local et sa diversité, marqueur de l'identité thoirysienne | • Nombre d'emplois<br>• Répartition sphère productive / présentielle<br>• Nombre d'établissements présents | INSEE RP | 5 ans |

# 1. RAPPORT DE PRESENTATION

# 3. BILAN DE LA CONCERTATION



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

Cœur d'Yvelines

# Table des matières


Introduction ..... 3

Le cadre législatif de la concertation ..... 3

Les ambitions communales en matière de concertation ..... 3

Modalités de la concertation ..... 4

Modalités de communication et d'information ..... 5

Réalisation d'une charte graphique ..... 5

Réalisation d'affichages divers ..... 5

Modalités de concertation et de participation ..... 6

Réunions publiques ..... 6

Registre de concertation ..... 8

Réunions de concertation diverses ..... 8

Synthèse de la démarche de concertation ..... 9

# Introduction

## Le cadre législatif de la concertation

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ce jusqu'à son arrêt par l'assemblée délibérante.

L'article L.103-2 du Code de l'urbanisme précise : « *font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées … l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme* ».

L'article L.103-3 du Code de l'urbanisme indique : « *les objectifs poursuivis et les modalités de concertation sont précisés :*

*1° L'autorité administrative compétente de l'État lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'État.*

*- 2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas* ».

L'article L.103-4 du Code de l'urbanisme précise : « *les modalités de la concertation permettent pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente* ».

L'article L.103-6 du Code de l'urbanisme précise : « à *l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L.103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre 3 du livre 1er du Code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête* »

## Les ambitions communales en matière de concertation

Prescrite par délibération du Conseil Municipal le 10/03/2021, la révision du PLU accorde une place à la mobilisation des populations. La délibération précise ainsi les objectifs et les modalités de la concertation réalisée dans le cadre de la procédure :

- *« - d'un flash d'information diffusé à chaque habitant au démarrage du projet,*
- *De la mise à disposition d'un registre de recueil en mairie permettant au public de faire part de leurs suggestions,*
- *D'un affichage sur les panneaux municipaux et chez les commerçants,*
- *D'articles dans le flash municipal et information sur le futur site internet de la commune ».*

A noter que l'amélioration du contexte sanitaire a permis d'organiser une réunion publique, en date du 30/06/2021, afin de de compléter le processus de concertation prévu dans le cadre de la révision du PLU. Une deuxième réunion publique, organisée le 29/06/2023, a permis de poursuivre et d'enrichir le travail de concertation.

## Modalités de la concertation

| COMMUNICATION ET INFORMATION | CONCERTATION ET PARITICPATION |
|---|---|
| Dispositif d'information à la population avec une charte graphique | Unité et cohérence du projet |
| Réalisation de deux supports de présentation (support pédagogique et support technique) | Affichage en mairie et lieux d'intérêts |
| Concertation et participation de la commune | Organisation de deux réunions publiques : présentation du diagnostic et du PADD / présentation du projet de PLU en vue de l'arrêt du document |
| Deux enquêtes publiques citoyennes | Réunions ciblées avec des acteurs locaux |
| | Registre de concertation avec observations du public |

## Modalités de communication et d'information

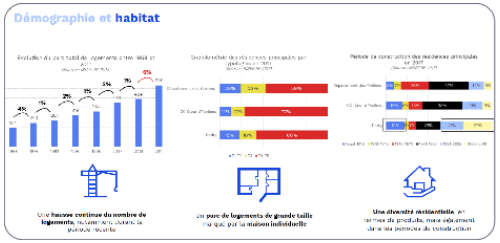
### Réalisation d'une charte graphique

Pendant toute la réalisation du PLU, divers supports de communications ont été déployés afin de compléter la démarche de concertation et de toucher des profils différents. Ces supports ont permis d'informer régulièrement les habitants de la commune de l'avancée du projet.

Dans le but de conserver une cohérence graphique dans l'ensemble de la révision du PLU, une charte graphique a été réalisée afin d'être déclinée dans l'ensemble des documents liés au projet et diffusés au grand public (documents pédagogiques et techniques, documents graphiques, présentations PowerPoint, documents de concertation, lettres d'information etc).

Cette charte graphique est inspirée des éléments visuels mis en avant au sein de la commune de Thoiry. Elle a pour objectifs principaux d'apporter une meilleure lisibilité et une cohérence du projet tout en affirmant une identité propre. La charte graphique met ainsi en avant les valeurs de la ville.




### Réalisation d'affichages divers

Afin d'informer les habitants de la tenue des instances de concertation, notamment des réunions publiques, un affichage a été effectué au sein des différents pôles générateurs de flux (commerces de proximité, G20, équipements scolaires), préalablement à la tenue des évènements.



## Modalités de concertation et de participation

### Réunions publiques

Au-delà du travail d'information auprès de la population, la commune de Thoiry a souhaité profiter de l'amélioration du contexte sanitaire pour organiser deux réunions publiques, ayant pris place à des étapes clés de la démarche, à savoir :

- **30/06/2021** : à l'issue de la phase de diagnostic, et préalablement au débat autour du PADD par le Conseil Municipal.



*Salle polyvalente, lieu d'organisation de la première réunion publique*



*Source : CITY Linked, réunion publique du 30/06/2021*

<u>Eléments de bilan :</u>

Environ cinquante participants, habitant à la fois au sein du cœur de village que dans les secteurs pavillonnaires.

Plusieurs questionnements ont émergé, notamment sur les sujets suivants :

- Vocation agricole de la commune en lien avec l'urbanisation future de la Motte ;
- Création d'un espace dédié au stationnement en cœur de village, et la transformation de l'occupation du sol entrainée ;

Globalement, les éléments présentés n'ont pas fait l'objet d'opposition particulière, et le projet territorial apparaît faire sens pour les populations.

- **29/06/2023** : après le deuxième débat du PADD et la constitution du dossier de PLU en vue de l'arrêt du document, la deuxième réunion publique a permis de présenter le projet global aux populations.



*Ecole élémentaire, lieu d'organisation de la deuxième réunion publique*

<u>Eléments de bilan :</u>

Cette fois encore, environ cinquante participants se sont rendus disponibles, à la fois habitants de la commune et des communes voisines.

De nombreux questionnements et points d'attention ont émergé au cours de la réunion, notamment durant les questions réponses, avec de nombreuses réactions :

- Objectif de croissance mesurée de la population du village ;
- Consommation de terres agricoles ;
- Principes de renaturation ;
- Nuisances et risques liés au trafic routier en cœur de village.

Globalement, les sujets de consommation d'espaces agricoles et de compensation ont été largement débattus, suscitant l'attention de nombreux participants.





*Source : CITY Linked, réunion publique du 29/06/2021*

### Registre de concertation

Au-delà des instances de consultation « en direct » de type réunions publiques, un registre de concertation a été mis à disposition des thoirysiens à compter du 29/06/2021, et ce jusqu'à la tenue de l'enquête publique.

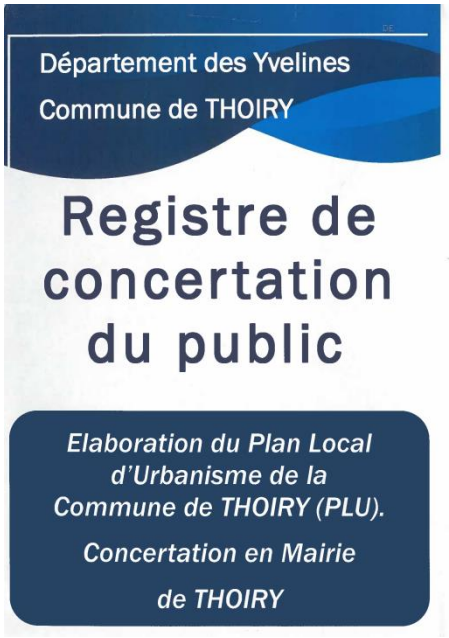
Cinq contributions ont été apportées par les populations, portant notamment sur :

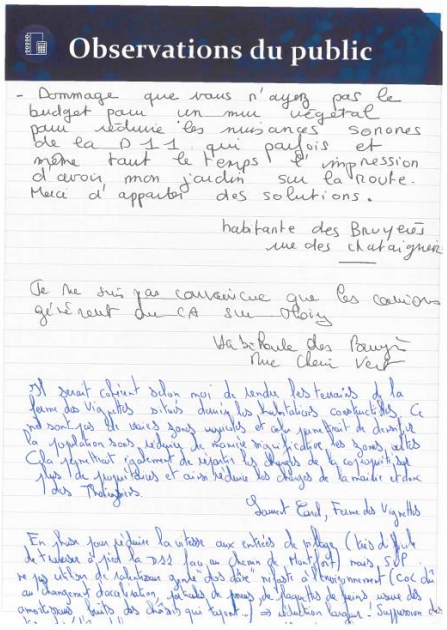
- Nuisances sonores de la RD11 et mesures de compensations liées à l'usage du végétal,
- Nature des terres agricoles et de leur activité, en lien avec les projets d'urbanisation de la commune ;
- Espaces verts et de respiration.

A noter que plusieurs des contributions émanent de la même personne, propriétaire de la ferme des Vignettes.

### Réunions de concertation diverses

Tout au long de la démarche de révision du PLU, des réunions spécifiques ont été organisées par la mairie avec des acteurs communaux, afin de les informer de la démarche et de recueillir leurs besoins. Ainsi, une réunion avec les agriculteurs du territoire s'est tenue en mairie le 22/12/2021, et avec certains riverains le 24/05/2022.



## Synthèse de la démarche de concertation

Tout au long du processus d'élaboration du nouveau PLU de Thoiry, les actions mise en place pour la communication par le biais de divers supports adaptés à différents publics et profils ont permis aux habitants de la commune de partager leurs avis et attentes face à ce projet.

A ce jour, la mise en avant des espaces verts semble essentielle, comme le montre le registre de la concertation. La vocation agricole de la commune doit être mise en avant afin de permettre aux activités agricoles de continuer à s'épanouir. Le nouveau PLU doit prôner les espaces verts et la respiration, une demande provenant des habitants.

L'amélioration et la qualité des déplacements se révèlent également être une thématique importante, au regard de cette démarche de concertation puisqu'une demande de création d'espaces dédiés au stationnement a été faite, ainsi que la volonté de réduire les nuisances sonores provoquées par la RD11.

De manière générale, une forte attention citoyenne apparaît dans la mise en place d'une croissance démographique mesurée, respectueuse des équilibres thoirysiens, ainsi que des démarches de renaturation et de compensation à même de pallier la consommation d'espaces agricoles induites par la démarche de révision.

# 1. RAPPORT DE PRESENTATION

## 4. Etude de densification et justification des besoins en extension



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

Cœur d'Yvelines

# Table des matières

1. Etude densification et justification des besoins en extension ..... 3

1.1. Le cadre législatif et le contenu de l'étude de densification ..... 3

1.2. Analyse rétrospective et estimation des besoins en logements ..... 4

1.3. Résultats de l'étude de densification ..... 5

1.4. Identification des besoins en extension urbaine ..... 11

# 1. Etude densification et justification des besoins en extension

## 1.1. Le cadre législatif et le contenu de l'étude de densification

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme rappelle la nécessité pour les PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), de fixer « *des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ». A noter que cet effort de réduction est fondé sur l'estimation des capacités de l'enveloppe urbaine à répondre ou non aux besoins en logements de la commune durant la durée du PLU, en vertu de l'article L153-27. Dès lors, le rapport de présentation doit veiller à mesurer finement, via une étude de densification, le gisement de constructibilité potentiel au sein de l'enveloppe urbaine.

Les conditions de mise en œuvre de cette étude densification sont explicitées à travers l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme : « *(le rapport de présentation) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques* ».

A travers la présente étude, la commune de Thoiry souhaite disposer d'une connaissance fine et exhaustive du potentiel de densification existant au sein de l'enveloppe urbaine, à travers l'ensemble des pistes potentielles (logements et espaces vacants, friches, dents creuses, constructibilité résiduelle etc.). A noter que l'étude densification prend en compte les spécificités morphologiques et architecturales de la commune, en veillant à ne pas porter atteinte à son identité et au fondement de son attractivité.

Enfin, c'est sur la base de cette étude de densification que sont justifiés les besoins en extension urbaine, lesquels sont fondés sur une analyse prospective multi-critères (démographiques, résidentiels etc.), elle-même fondée sur les résultats du point-mort. Pièce à part du rapport de présentation, l'étude de densification constitue le socle du PADD.

## 1.2. Analyse rétrospective et estimation des besoins en logements

### Rappel des besoins en logements

Le constat d'une perte de population durant les dernières années, de l'ordre de plusieurs dizaines d'habitants selon les années, a en partie motivé la révision du PLU. Ce phénomène tranchant fortement avec les dynamiques plus longues que connaissait la commune de Thoiry, il s'est avéré qu'une relance de la dynamique de construction sur la commune était nécessaire. Dès lors, si la perte de population récente n'apparaît pas dans les dynamiques chiffrées suivantes, c'est car le scénario a été élaboré dans l'optique d'un renouveau mesuré de la croissance démographique, cohérent avec la tendance constatée durant les dernières décennies.

Afin d'élaborer le scénario de développement du PLU révisé, les évolutions démographiques et résidentielles de la période 2007 à 2017 ont été analysées. En effet, les évolutions issues de la dernière période censitaire disponible (2012-2017) ont présenté des taux d'évolution trop importants, du fait de faibles volumes. L'objectif était ici d'arriver à un panorama lissé des dynamiques communales, afin de proposer un scénario cohérent avec les besoins réels de la commune.

La période de 2007 à 2017 donne à voir, au sein de la commune de Thoiry, une évolution annuelle d'environ 2% de la population, soit une hausse d'environ trois cent dix habitants, supérieure à l'objectif affiché au sein du PADD du PLU en vigueur, prévoyant une hausse de population inférieure à 2% par an. Dans le cadre de la révision du PLU, il a été rappelé que la dynamique de croissance démographique devait être préservée, en prenant néanmoins en compte la réalité du territoire, guidant ainsi l'ensemble de la démarche et amenant à prévoir une hausse plus limitée dans les années à venir.

Afin de comprendre les leviers de la croissance démographique passée pour Thoiry, plusieurs processus ont été pris en compte, et actualisés dans le cadre des scénarios prospectifs de la révision du PLU, à savoir :

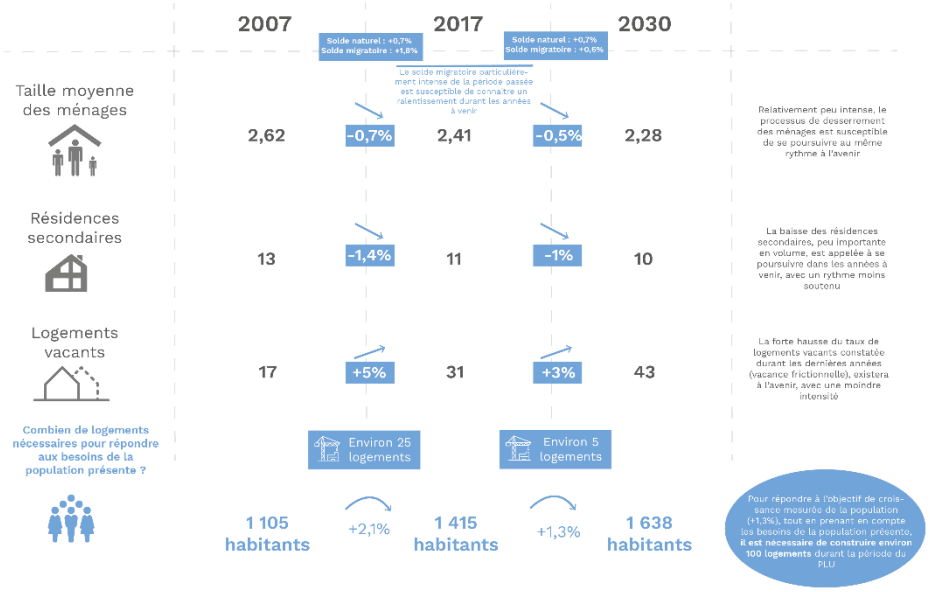
- *Processus de décohabitation* : la taille des ménages a connu une baisse d'environ 0,7% entre 2007 et 2017, passant de 2,6 personnes par ménage à 2,4. Dans le cadre de la révision du PLU, celui-ci a été pris en compte, mais légèrement réduit, compte-tenu du ralentissement structurel de ce processus démographique au sein des territoires. Ainsi, il est prévu, durant la période du PLU, une baisse d'environ 0,6% par an de la taille moyenne des ménages, amenant à environ 2,3 personnes par ménages.

- *Evolution des résidences secondaires* : entre 2007 et 2017, les résidences secondaires ont connu une baisse de 1,4% par an, passant ainsi de treize à onze logements. Ce processus est prévu comme devant se poursuivre dans les années futures, soit une baisse de 1% environ, amenant à un parc de résidences secondaires de dix logements environ.

- *Evolution du parc de logements vacants* : entre 2007 et 2017, les logements vacants ont connu une hausse conséquente, soit +5,1% logements par an, faisant passer l'ensemble de dix-sept à trente et un logements. Compte-tenu du fait que la majorité de ces logements vacants relève d'une vacance de courte durée, soit frictionnelle, cette hausse est revue à la baisse dans le cadre du scénario prospectif, soit +3% environ, amenant à quarante logements à horizon 2030.

En prenant en compte le taux de renouvellement du parc (changement de destination, démolition/ reconstruction etc.), estimé à -1,08% durant la période précédente et ramené à -0,7% pour les années futures, le besoin en logements pour répondre aux besoins de la population présente est d'environ cinq logements à horizon 2030, contre vingt-cinq durant la période précédente. Dès lors, afin de répondre à l'objectif de croissance mesurée de la population (+1,3%), tout en prenant en

compte les cinq logements nécessaires au maintien de la population présente, environ cent logements doivent être construits durant la période du PLU*.

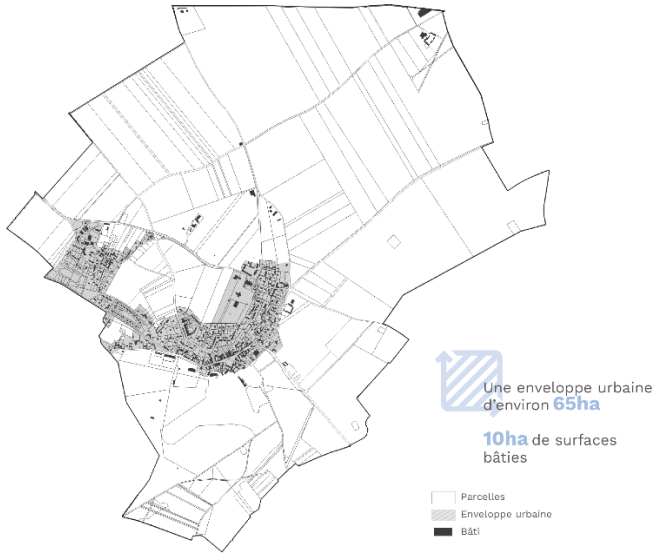



** A noter que le travail d'analyse rétrospective réalisé dans le cadre du point-mort donne à voir des variations de taux conséquentes du fait de volumes très limités, dont une variation ponctuelle ou des ajustements temporaires peuvent fausser la bonne compréhension des évolutions locales. Dès lors, l'estimation des besoins doit être appréhendée comme une identification d'ordres de grandeur.*

## 1.3. Résultats de l'étude de densification

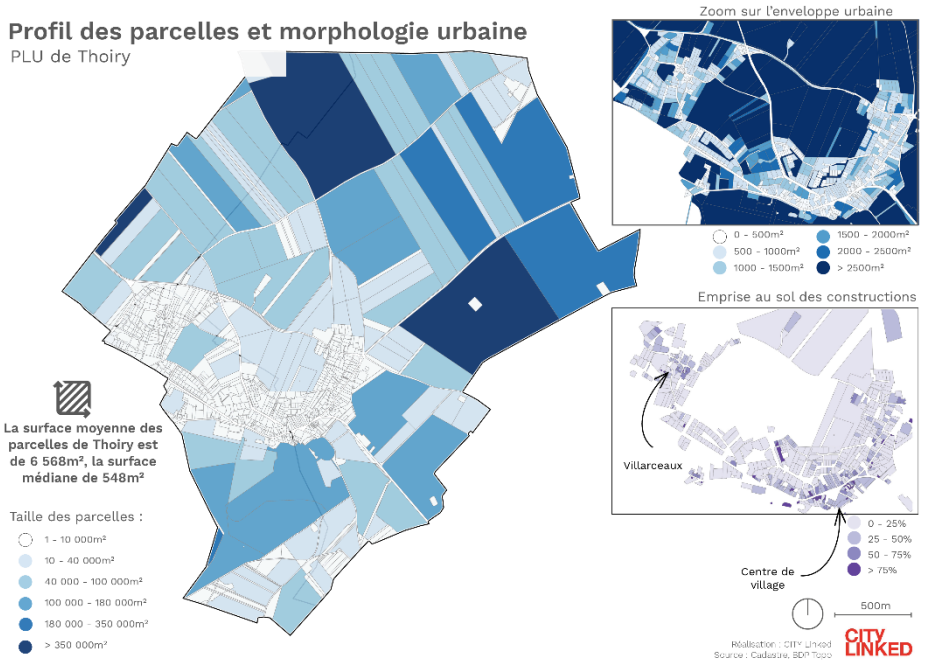
Pour rappel, la commune de Thoiry est de nature rurale, l'enveloppe urbaine étant très peu étendue, et les constructions peu nombreuses. Dès lors, l'étude de densification porte sur un échantillon peu conséquent, offrant, de fait, peu de potentialités.

**Thoiry, «un fait urbain» d'étendue limitée**




Au-delà de ce constat initial, le diagnostic a révélé, dans le cadre de l'analyse morphologique, une intensité bâtie diversifiée, selon les portions de la commune. Ainsi, l'hypercentre du village et le hameau de Villarceaux concentrent les parcelles aux plus fortes compacité, l'emprise au sol y étant parfois jusqu'à 100%. Au sein de ces espaces, l'unique potentiel de densification repose donc sur la mobilisation d'espaces vacants et de la surélévation (à noter que ces deux potentiels

restent largement à confirmer par l'analyse effective du potentiel de densification). Pour le reste de la commune, présentant une moindre intensité urbaine, tels que les secteurs pavillonnaires lâches, les potentiels de densification peuvent se traduire par une « densification douce » telle que la division pavillonnaire ou parcellaire, sous couvert que la réalité urbaine le permette.




L'identification du potentiel de densification a été permise par l'analyse de la photographie aérienne de la commune, vérifiée par la suite sur le terrain, et enrichie à travers la connaissance de terrain des élus. Ainsi, il a été possible d'associer une approche cartographique théorique à une compréhension sensible des spécificités communales, essentielle à la bonne mesure du potentiel « effectivement » mobilisable dans la commune de Thoiry.

Dans le cadre de la révision du PLU de Thoiry, cette capacité de densification s'est incarnée par l'identification du potentiel foncier, constitué par plusieurs types d'espaces[1] :

- *Dents creuses* : espace libre inséré au cœur de l'enveloppe urbaine, pouvant accueillir une ou plusieurs constructions.
- *Espaces vacants* : espaces construits sous-occupés ou inoccupés, et ce de manière structurelle.
- *Grandes parcelles potentiellement mobilisables* : parcelles construites pour partie et sous-occupées, pouvant connaître, dans le cadre d'une division parcellaire, une intensification urbaine.

Afin de calculer le gisement de logements potentiellement mobilisables par intensification urbaine, le ratio de logements créé dans le cadre d'une opération de logements récente a été utilisé (place Saint-Nicolas, trente-six logements réalisés pour une surface de 14 490m²), donnant à voir un potentiel foncier d'environ vingt-cinq logements.

Cette première identification a par la suite été affinée par une analyse du contexte local, notamment en termes morphologiques et architecturaux. Le phénomène de rétention foncière a également été pris en compte, amenant ainsi à réduire le gisement total de logements. Il apparaît donc qu'un potentiel d'environ vingt logements est mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine de Thoiry, constitué des espaces suivants :

### Espaces vacants (1) :

Un seul espace vacant a été mis en lumière dans le cadre de l'identification du potentiel foncier, à savoir le secteur de la ferme de

[1] Le constat d'un potentiel de surélévation et de division quasi nul est décrit par la suite.

Villarceaux. D'une surface de 5 854m², cette parcelle est aujourd'hui occupée par des activités agricoles très peu dynamiques. Elle est en effet largement sous-utilisée.




*Espace vacant de la ferme de Villarceaux (source : CITY Linked)*

Cette zone est couverte par la zone UA du PLU, offrant des droits à construire relativement importants, donnant à voir un potentiel théorique de vingt logements environ. Néanmoins, en prenant en compte les enjeux de visibilité et de cohérence architecturale et paysagère, il apparait nécessaire de réduire le potentiel réel de constructibilité, estimé à environ dix logements. Pour rappel, cette zone est couverte par un emplacement réservé à vocation de logements imposant au moins trente pour cent de logements sociaux sur une base de trente-cinq logements à l'hectare.

### Dents creuses (2,3,4 et 5) :

Quatre dents-creuses ont été identifiées, respectivement de 980m², 480m², 700 m² et 5 300m². Le plus souvent contiguës à des constructions existantes, ces dents creuses offrent des droits à construire limités, en vertu du nécessaire respect des formes urbaines existantes. Ainsi, il n'est prévu qu'environ huit logements potentiellement réalisables au sein de ces dents creuses.

A noter que la loi n°95-101 du deux février 1995, dite Loi Barnier, a introduit l'interdiction de construire, pour les voies classées en tant que routes à grande circulation, dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de la voie. La RD11, entre Septeuil et Auteuil, figurant bien en tant que voie à grande circulation en vertu du décret n°2009-615 du trois juin 2009, cette prescription permet néanmoins de construire sur la quasi-totalité de la parcelle. Cependant, cette restriction de construction limite la constructibilité pour la première parcelle (981m²), amenant, lors de l'estimation de la constructibilité potentielle, à se fonder sur les constructions contiguës (un logement construit, avec une bande végétalisée de quinze à vingt mètres).

Dans le cadre de la révision du PLU, la mise à jour de la prescription graphique figurant au sein du plan de zonage du PLU actuellement en vigueur concernant le recul issu de la loi Barnier, d'une largeur de cent mètres, permet de répondre à la nécessaire augmentation des droits à construire.




*Dent creuse rue du Pavillon de Montreuil (source : CITY Linked / modification : synthèse architecture)*

De plus, au sein de la zone UB, l'augmentation de la part maximale d'emprise au sol au sein des constructions jusqu'à 50% permet l'intensification urbaine des parcelles inscrites dans cette zone.

### Parcelles potentiellement divisibles (6) :

Une seule parcelle potentiellement divisible a été mise en lumière dans le cadre de l'identification du potentiel foncier, d'une surface de 1 337m². Située à une intersection de rues, cette parcelle doit pouvoir

accueillir environ deux logements. A noter que la présence d'une prescription liée au patrimoine bâti protégeant la construction mitoyenne, ainsi que d'un emplacement réservé pour élargissement de voirie sur la parcelle limitrophe au sud viennent limiter la constructibilité, compte-tenu des nuisances potentielles.



*Grande parcelle potentiellement divisible chemin de la Haie Baldee (source : CITY Linked)*

## Des parcelles supprimées de l'échantillon final

Les résultats présentés précédemment sont le résultat d'une approche fine des résultats ayant mobilisé les élus de la commune de Thoiry. Pour rappel, une première analyse des potentiels de densification avait permis l'identification d'autres parcelles ayant finalement été supprimées car non réellement mobilisables, présentées ci-après.



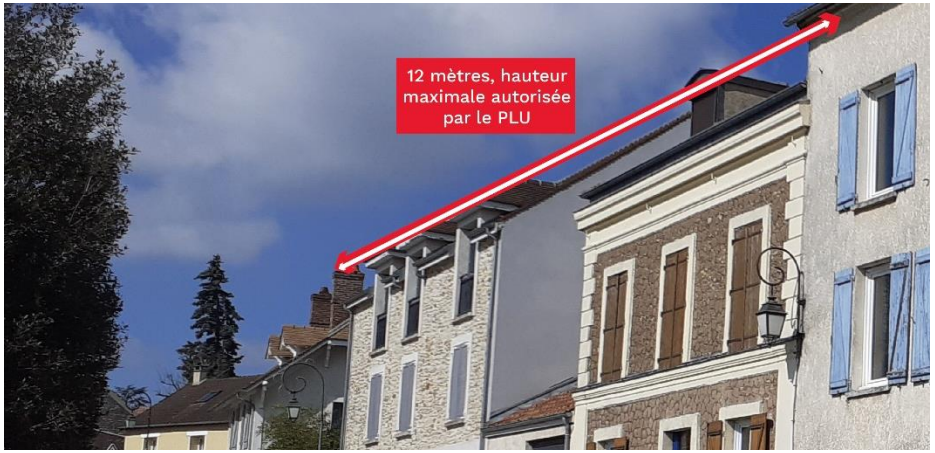
*Parcelles initialement identifiées ayant par la suite été supprimées du potentiel de densification (source : CITY Linked)*

Ainsi, à titre d'exemple, les deux parcelles apparaissant ci-dessus relèvent respectivement d'une parcelle dont l'urbanisation étant prévue à très court-terme (transaction effectuée) et d'une parcelle protégée en vertu des richesses écologiques du sol et des plantations en présence (prescription graphique au sein du règlement graphique). Dès lors, la prise en compte des spécificités micro-locales de la commune de Thoiry a permis d'approcher avec le plus grand pragmatisme les gisements effectivement mobilisables.

## Un potentiel de « densification douce » quasi-nul

En premier lieu, le potentiel de surélévation des constructions existantes dans la commune de Thoiry a été étudiée, tout particulièrement au sein de l'hypercentre, dont la compacité des tissus urbains justifie cette démarche. Il est rapidement apparu que les hauteurs maximales était déjà atteinte au sein de ces secteurs à enjeux. Afin de ne pas porter atteinte aux spécificités architecturales et morphologiques de la commune, il n'a pas été souhaité d'augmenter les hauteurs maximales au sein de la zone UA.



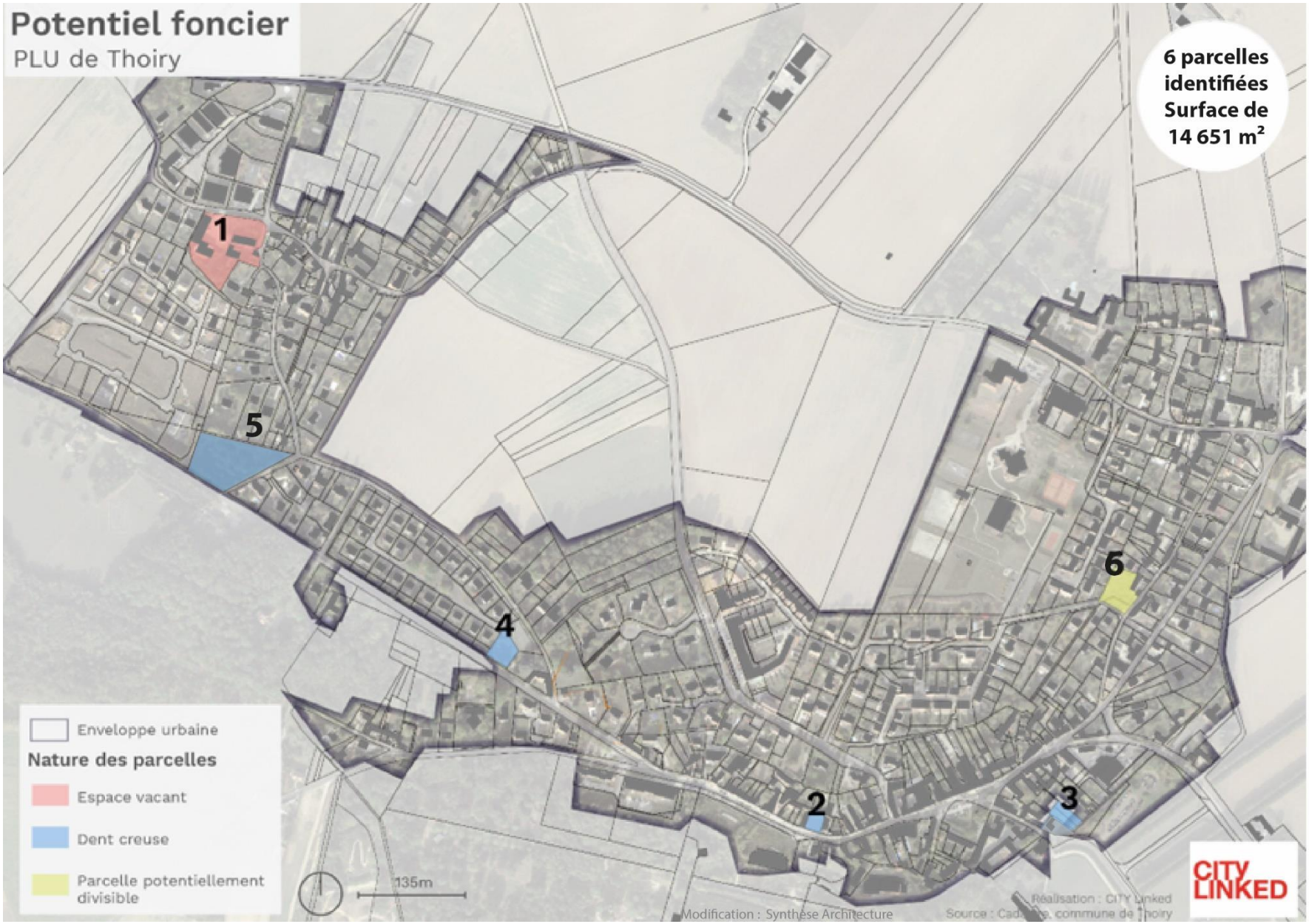




*Rappel des hauteurs existante aujourd'hui dans l'hypercentre (source : CITY Linked)*

Dans un second temps, le potentiel de division pavillonnaire et parcellaire a été étudié au sein des secteurs résidentiels (zone UB). Pour ce faire, un premier traitement des parcelles potentielles a été réalisé à travers la surface de ces dernières. Ce travail a permis de faire apparaître plusieurs parcelles d'une surface conséquente, néanmoins, dans un souci de qualité des tissus morphologiques thoirysiens, de capacité d'absorption des réseaux et d'attractivité pour les habitants actuels et futurs, il n'est pas apparu pertinent d'intégrer ces parcelles parmi celles pouvant être potentiellement divisées. Ainsi, hormis la parcelle de 1 337m² précédemment évoquée et intégrée au potentiel de densification, la commune de Thoiry ne connaît pas de potentiel de division pavillonnaire et parcellaire.

**En synthèse**

Un potentiel de densification très limité, se concentrant sur six parcelles, pour un total d'environ vingt logements. Dès lors, pour répondre au besoin de construction de cent logements exprimés suite à l'analyse prospective des années précédentes, c'est environ quatre-vingt logements supplémentaires qui doivent être réalisés, de facto, en extension urbaine.


Potentiel foncier
PLU de Thoiry
6 parcelles identifiées
Surface de 14 651 m²
1
2
3
4
5
6
Enveloppe urbaine
Nature des parcelles
Espace vacant
Dent creuse
Parcelle potentiellement divisible
135m
Modification : Synthèse Architecture
CITY LINKED

## 1.4. Identification des besoins en extension urbaine

### Secteur de Villarceaux

Actuellement classé en tant que zone AU au sein du PLU en vigueur, le secteur de Villarceaux a été reclassé en zone N, en vertu de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Une partie de ce secteur fait l'objet d'une erreur matérielle au sein du PLU en vigueur. En effet, classée en tant que zone AU, la partie nord-ouest du secteur est aujourd'hui construite (0,6 ha environ), et figure donc bel et bien dans l'enveloppe urbanisée de la commune, à date de l'approbation du PLU en vigueur. Cette partie est reclassée en zone UB. De plus, pour rappel, l'ensemble du site est ceinturé par des voiries et des espaces d'ores et déjà urbanisés.

Sur ce site, la révision du PLU prévoit une urbanisation en trois sous-secteurs, comprenant, dans la portion est, la densité résidentielle la plus importante, et dans la portion ouest, une densité moins importante, davantage en accord avec la nature de l'existant (tissu pavillonnaire plus lâche). C'est donc une logique de gestion des transitions bâties qui justifie ce gradient ouest/ est sur le site. Entre ces deux portions, il est prévu de préserver une bande végétalisée fonctionnant comme un tampon vert, et exempt de toute construction.

Ainsi, en appliquant des densités de dix à vingt logements par hectare sur l'ensemble du site, environ cinquante-quatre logements peuvent être construits sur le secteur.

Pour rappel, ce site est couvert par l'OAP de Villarceaux.





*Secteur de Villarceaux (source : CITY Linked)*

## Secteur de la Motte

Actuellement classée en tant que zone N au sein du PLU en vigueur, le site de la Motte est, dans les faits, constitué de terres agricoles tournées vers la culture de colza, au faible potentiel agronomique et écologique. Dans le cadre de la révision du PLU, il est prévu l'urbanisation du site (uniquement en bordure de la route de Villarceaux qui est d'ores et déjà urbanisée sur la frange nord) et la préservation d'espaces en herbe en bordure nord et sud du site par le biais notamment d'une bande de transition de dix mètres de largeur, amenant à une consommation d'espaces d'environ un 0,45 hectares (hors routes, bandes végétalisées). L'urbanisation du site prévoit la construction d'environ seize logements (environ trente-cinq logements par hectare).

Pour rappel, ce site est couvert par l'OAP de la Motte.







*Secteur de la Motte (source : CITY Linked)*

**En synthèse**

Afin d'aboutir à des niveaux de densité acceptables en fonction des contextes locaux des sites d'extension urbaine, et pour faire écho aux objectifs de densification et de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, environ soixante-dix logements sont prévus au sein des sites de Villarceaux et de la Motte.

# 1. RAPPORT DE PRESENTATION

## 5. Résumé non technique



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

# Table des matières

**1. RAPPORT DE PRESENTATION** ..... 1

**5. Résumé non technique** ..... 1

1. Modalités de l'évaluation environnementale ..... 3

2. Présentation du territoire et de la révision du PLU ..... 3

Principaux enseignements du diagnostic sociodémographique et résidentiel ..... 4

Principaux enseignements du diagnostic économique ..... 5

Principaux enseignements du diagnostic mobilités et équipements ..... 6

Principaux enseignements du diagnostic morphologique ..... 7

3. Synthèse du projet de révision du PLU ..... 8

4. Rappel des principales incidences du PLU et des mesures compensatoires ..... 10

# Résumé non-technique

## 1. Modalités de l'évaluation environnementale

En application de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le Résumé Non Technique (RNT) de l'évaluation environnementale comprend une description de la manière dont celle-ci a été effectuée. Pour la révision du PLU de Thoiry, il est à noter que l'évaluation environnementale a constitué un processus itératif tout au long de la procédure, dès le lancement du diagnostic et de l'étude faune-flore.

Compte-tenu des objectifs de la révision, cette dernière a été soumise à évaluation environnementale systématique, ce qui a permis de concevoir en parallèle les phases d'études, de formalisation du PADD, d'élaboration des OAP, et de rédaction du règlement.

Sur la base de l'état initial de l'environnement et de l'étude faune-flore, les orientations en faveur de la nature et du développement durable ont été calibrées au regard des incidences positives induites, tandis que les actions liées au développement urbain ont été anticipées au prisme des incidences négatives potentielles, permettant de cibler des mesures palliatives d'évitement, de réduction et de compensation (ERC).

A travers un travail dit « en chambre » associant analyse cartographique et statistique, ainsi que de nombreuses visites de site, les résultats de l'évaluation environnementale et les pistes d'actions ERC ont été précisés en lien avec les élus, dans une logique itérative.

Le présent RNT entend revenir sur les principaux résultats du diagnostic, en offrant une synthèse des enjeux de la procédure de révision du PLU sur l'environnement, la santé humaine et le développement durable, ainsi que les actions d'ERC associées.

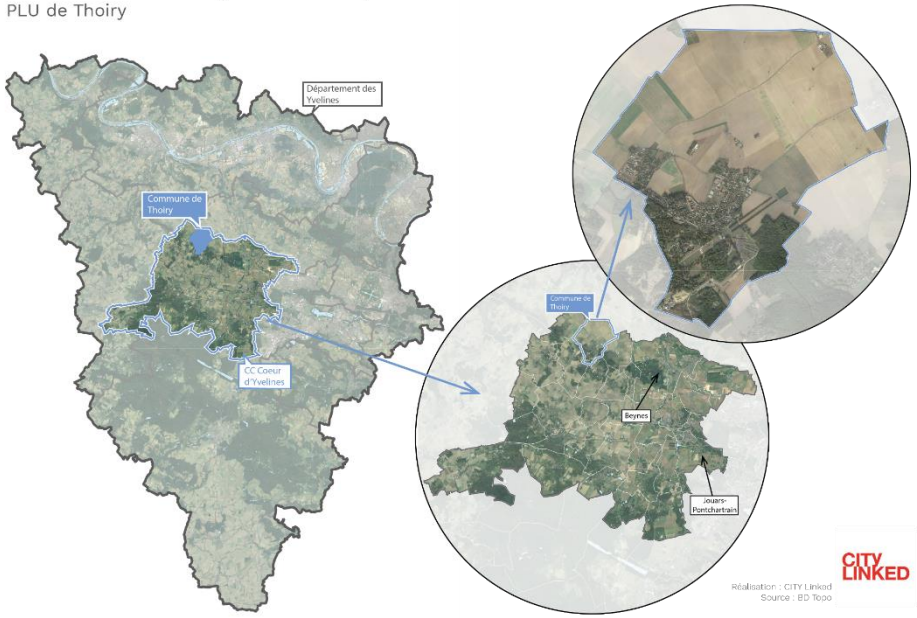
## 2. Présentation du territoire et de la révision du PLU

D'une surface de 7,1km², la commune de Thoiry est située au cœur du Département des Yvelines, dans le Plateau du Mantois, à environ 17km de Plaisir, 20km de Mantes-la-Jolie et 30km de Rambouillet.

Depuis 2014, Thoiry est intégrée à la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines (CCCY), créée en 2004, et regroupant initialement sept communes. A ce jour, l'EPCI compte trente-et-une communes et compte 49 717 habitants.

**Situation de Thoiry dans le département des Yvelines et dans la CCCY**

PLU de Thoiry



## Principaux enseignements du diagnostic sociodémographique et résidentiel

- Une augmentation continue et mesurée de la population, notamment dans la période récente, due en partie à la réalisation de deux opérations immobilières à caractère principalement social.

- Une dynamique de vieillissement et une population familiale de taille peu importante.

- Un parc de logements de grande taille marqué par la maison individuelle, aux périodes de construction variées, et présentant des formes plus compactes pour les opérations récentes.

- Une offre sociale conséquente permettant de répondre à une diversité de besoins.



*Zone artisanale rue du Clos de Villarceaux (Source : CITY Linked)*



*Opération du Domaine de la Vallée de Beauchamp rue de la Mare Agrad (source : CITY Linked)*

## Principaux enseignements du diagnostic économique

- Un tissu économique notable et des échanges importants avec les EPCI voisins en termes de déplacements pendulaires (CAVGP, GPS&O, CASQY).

- Une économie locale marquée par la prédominance de la sphère présentielle, malgré une diversification récente des emplois présents.

- Une sphère commerciale particulièrement qualitative, associant services commerciaux et commerces de proximité, gage du dynamisme de la commune et de la qualité de son cadre de vie.

- Un secteur agricole globalement peu structurant en termes d'emplois, bien qu'impactant fortement le paysage communal.



*Commerces de proximité*

*(Source : CITY Linked)*



*Exploitations agricoles*

*(Source : CITY Linked)*



*Zone artisanale rue du Clos de Villarceaux*

*(Source : CITY Linked)*

- Une desserte routière assurant les liaisons avec les territoires voisins, avec un trafic important en cœur de village au sein de la RD11.



*Zone artisanale rue du Clos de Villarceaux (Source : CITY Linked)*

- Une offre de bus qualitative et plusieurs modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, malgré un potentiel inexploité de déplacements pour les modes actifs.

- Une offre de stationnement largement insuffisante, offrant peu de place à la mutualisation et contraignant le développement de l'activité commerciale du cœur de village.

- Une offre d'équipements et de services particulièrement satisfaisante, notamment dans le domaine du sport et de la santé, permettant de répondre aux besoins des populations, et représentant un réel gain de qualité de vie.



*City-stade (source : commune de Thoiry)*

- Un manque d'interaction entre le parc animalier et le reste du territoire communal, ne permettant pas aux entreprises locales de bénéficier de retombées économiques.

## Principaux enseignements du diagnostic morphologique

- Une urbanisation ancienne, gage d'une qualité architecturale certaine.
- Des profils morphologiques et architecturaux très variés, gages d'une richesse paysagère, mais également cruciaux pour le maintien d'une diversité de population sur la commune.
- Une urbanisation d'espaces naturels et agricoles durant les années récentes, majoritairement destinée à des opérations d'habitat.
- Un potentiel foncier limité, constitué par de sites peu nombreux et de surface limitée, ne permettant pas de répondre aux besoins en logements sur la commune.




*Constructions en front de rue sur des parcelles étroites le long de la rue de la Porte Saint-Martin (source : CITY Linked)*



*Opération de la place Saint-Nicolas (source : CITY Linked)*

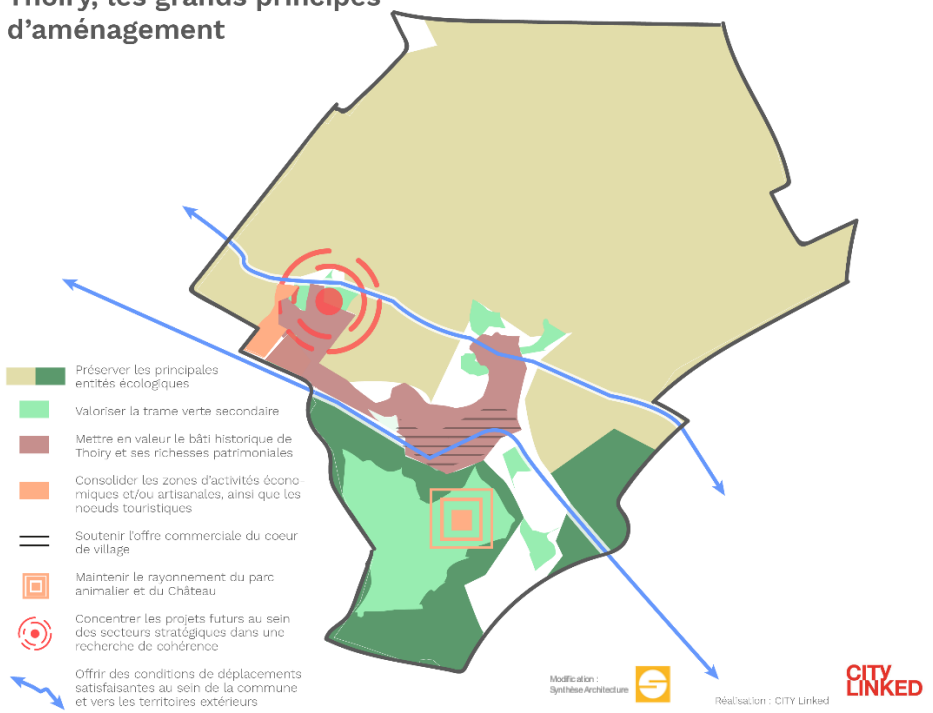
## 3. Enjeux du projet de révision du PLU

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU révisé prévoit les éléments suivants (principales orientations susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement et la santé humaine) :

- Mobiliser les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante, à travers la création d'environ vingt logements en renouvellement.
- Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers vis-à-vis de la période précédente, en veillant à ne pas dépasser une enveloppe d'environ 3,5 nouveaux hectares d'espaces urbanisés.
- Compenser la consommation foncière par une extension ponctuelle des surfaces naturelles protégées à hauteur d'environ deux hectares.
- Maintenir la hausse de population à environ 1,3% par an, soit environ deux-cent-vingt habitants supplémentaires (environ cent logements).

*NB : les orientations du PADD ne sont pas présentées ici de manière exhaustive.*

**Thoiry, les grands principes d'aménagement**

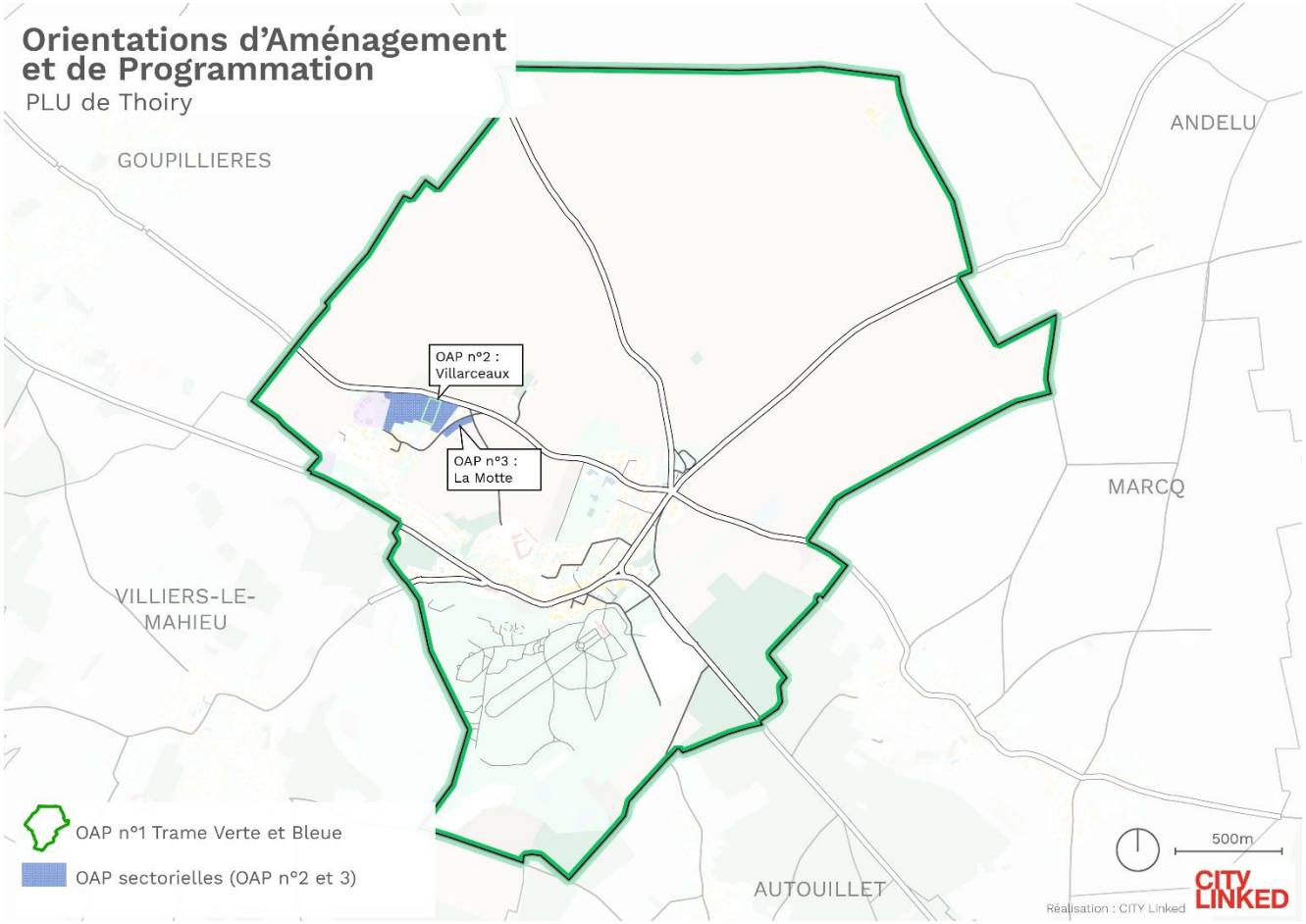



Au sein des OAP, au-delà de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB), ce sont principalement les OAP sectorielles qui sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement et à la santé humaine, prévoyant respectivement :

- OAP Villarceaux : étendue sur environ trois hectares, le secteur prévoit l'accueil de cinquante-quatre logements environ, avec des principes de densité allant de vingt logements par hectare à trente-cinq logements par hectare. Des principes de végétalisation et de franges arborées sont prévus.

- OAP La Motte : étendue sur environ 0,8 hectare, le secteur prévoit l'accueil d'environ seize logements, avec une densité d'environ trente-cinq logements par hectare. Des principes de végétalisation et de franges arborées sont prévus, notamment en fond de parcelle (bande végétalisée de transition d'une largeur de 10 mètres).

Enfin, le règlement prévoit environ trois hectares de zones à urbaniser (AU), ainsi qu'une extension d'environ deux hectares de la zone N, et environ 4,5 ha hectares supplémentaires dédiés aux prescriptions graphiques type Espaces Boisés Classés.



## 4. Rappel des principales incidences du PLU et des mesures compensatoires

| MILIEUX PHYSIQUES | |
|---|---|
| **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT** | Topographie accidentée<br><br>Réseau hydrographique et zones humides peu développés<br><br>Nappe phréatique superficielle vulnérable à la pollution et à la sécheresse. |
| **ENJEUX ET ACTION DU PLU REVISE** | Dans le cadre de la révision du PLU, à travers la consommation d'espace majoritairement prévue au sein des OAP, les milieux physiques sont susceptibles de connaître une pression, notamment par des besoins en ressources en eau plus importants. Néanmoins, les deux secteurs où se concentre principalement la consommation d'espaces agricoles et naturels (Villarceaux, La Motte), ne connaissent pas d'enjeux hydrographiques marqués et ne s'inscrivent pas dans un secteur à forte topographie. De plus, le PLU révisé prévoit que l'infiltration des eaux pluviales se fasse à la parcelle, permettant une régénération partielle des nappes phréatiques. |
| **PAYSAGES ET PATRIMOINE** | |
| **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT** | Une plaine agricole très étendue, présentant un paysage homogène participant à l'identité de la commune.<br><br>Une trame boisée protéiforme, associant des bois et vastes espaces enherbés, conférant une diversité paysagère à la commune.<br><br>Une topographie marquée offrant de très nombreux points de vue au sein de la commune, gages d'une réelle qualité urbaine.<br><br>Au-delà du monument historique, de nombreux éléments bâtis particulièrement qualitatifs et un patrimoine inséré au cœur de l'enveloppe urbanisée de la commune. |
| **ENJEUX ET ACTION DU PLU REVISE** | La révision du PLU prévoit l'urbanisation de certains terrains inscrits en zone naturelle (au regard de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme) et de parcelles agricoles, au sein d'espaces situés en contrebas de la ride de Thoiry, donc visibles depuis les points hauts de la commune. A ce titre, la procédure est susceptible de porter atteinte aux qualités paysagères à grande échelle. Néanmoins, des mesures compensatoires |

| | |
|---|---|
| | sont prévues, telles que la constitution de trames arborées constituant une façade végétale limitant l'impact visuel des constructions, ainsi qu'un travail sur les formes urbaines et les transitions devant permettre de garantir la cohérence paysagère générale du secteur. |
| **MILIEUX NATURELS** | |
| **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT** | Une trame boisée protéiforme, associant des bois et de vastes espaces enherbés fonctionnant comme de réels réservoirs de biodiversité.<br><br>Une trame hydrographique peu développée, hormis certaines mares générant des zones humides à proximité directe.<br><br>Un périmètre à statut présent sur la commune et plusieurs protections figurant au sein du SRCE.<br><br>Plusieurs espèces protégées ou remarquables sont présentes sur le territoire communal au niveau de la flore et de la faune avec des oiseaux, des reptiles, des amphibiens et des mammifères protégées.<br><br>Des secteurs à enjeux et des espèces protégées et/ou remarquables sont identifiées sur le territoire communal. |
| **ENJEUX ET ACTION DU PLU REVISE** | Les espaces naturels et agricoles sont susceptibles de pâtir à la marge de la procédure de révision, en ce qu'elle prévoit une extension urbaine ponctuelle, limitée à 3,55 hectares environ (à noter qu'au sein de ces 3,55 hectares, 2,3 ha environ sont issus d'une zone N au titre de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, soit une ancienne zone AU au sein du PLU en vigueur). En premier lieu, l'étude faune flore a révélé que les secteurs concernés par l'artificialisation ne présentent pas de sensibilités faunistiques et floristiques particulières, tandis que les parcelles agricoles amenées à être urbanisées n'offrent pas de rendements particulièrement importants. Les sites ne sont pas inscrits en ZNIEFF et ne connaissent pas de zones humides.<br>Afin de compenser la consommation d'espace et l'atteinte potentielle aux milieux naturels de la procédure de révision, cette dernière prévoit une extension de la zone N d'environ deux hectares, au sein d'espaces propices à de la renaturation. De plus, de nouvelles prescriptions graphiques visant à sanctuariser les espaces de nature en ville (Espaces Boisés Classés) sont déployées sur le territoire communal, représentant une surface d'environ 4,5 ha. Enfin, des règles sont introduites en faveur des espaces de pleine terre et d'espaces libres, qui ne figuraient pas au sein du règlement du PLU en vigueur. Dès lors, si la procédure de révision est susceptible de porter atteinte aux milieux naturels, quand bien même ceux-ci ne connaissent pas de fragilités particulières, de nombreuses mesures sont prises pour compenser ces effets négatifs. |

| RESSOURCES, ENERGIES, GAZ A EFFET DE SERRE | |
|---|---|
| **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT** | L'eau distribuée à Thoiry est de bonne qualité. L'eau est issue des usines la Chapelle-Villiers. La commune ne connaît aucun site de captage d'eau destiné à la consommation humaine, ni périmètre de protection de captage, public et privé.<br><br>Les transports et le résidentiel sont les principaux consommateurs d'énergie et producteurs d'émissions.<br><br>Production d'énergie renouvelable quasiment inexistante en dehors de l'installation Bioenergie du Zoo de Thoiry.<br><br>Campagne d'audits énergétiques de Cœur d'Yvelines réalisée sur deux bâtiments communaux.<br><br>Gisement solaire en toiture des bâtiments |
| **ENJEUX ET ACTION DU PLU REVISE** | Compte-tenu de la nouvelle offre résidentielle induite par la révision du PLU (environ cent logements, soit environ deux-cent vingt habitants supplémentaires), les consommations énergétiques vont augmenter, tant directement issues du secteur résidentiel que des circulations routières. Afin de favoriser le report modal des automobilistes vers les modes doux, notamment transports en commun, le PLU conditionne l'urbanisation des sites de projet à la desserte en transport en commun, notamment au sein des OAP. De plus, le règlement du PLU révisé introduit des dispositions pour favoriser les dispositifs d'énergies renouvelables (dérogations aux règles de hauteur) mais également en favorisant les démarches d'isolation thermique par l'extérieur (dérogations aux règles d'implantation), ce qui ne figurait pas au sein du PLU en vigueur. |
| **POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES** | |
| **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT** | Sur le territoire du SAGE, la qualité des eaux souterraines présente un niveau médiocre, celles des eaux superficielles est globalement moyenne à dégradée.<br>Qualité de l'air plutôt bonne.<br>Pas de pollution des sols recensée.<br>PPRI sur la commune.<br>PPRN cavité souterraine.<br>Risque sismique 1 - très faible<br>Risque de retrait gonflement des argiles. |

| | |
|---|---|
| | PPRT Sorengy Beynes.<br>Risque de TMD.<br>Classement sonore : RD 11. |
| **ENJEUX ET ACTION DU PLU REVISE** | Les principaux sites de projet ciblés par la révision du PLU ne connaissent pas d'enjeux de pollution des sols, et apparaissent éloignés de l'axe de circulation majeur traversant la commune (RD11), ainsi que des zones de risques naturels divers (PPRI, retrait gonflement des argiles). Dès lors, la majorité de l'offre résidentielle nouvelle prévue par la procédure de révision du PLU ne présente pas de risques potentiels pour la santé humaine. Néanmoins, certains espaces repérés au titre du potentiel foncier sont inscrits dans le périmètre de nuisances sonores. Pour les futures constructions prévues au sein de ces espaces, des mesures compensatoires devront être mises en place (principes constructifs) pour limiter l'exposition des populations aux nuisances. |
| **DECHETS ET ASSAINISSEMENT** | |
| **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT** | Collecte des OM, des EMB et des déchets en porte-à -porte. Conteneur à verre sur la commune.<br>Ramassage des encombrants.<br>Pas de déchetterie sur la commune.<br>Assainissement collectif de type séparatif sur la totalité du village<br>STEP sur la commune inaugurée en 2013. Capacité résiduelle. |
| **ENJEUX ET ACTION DU PLU REVISE** | La nouvelle offre résidentielle induite par la révision du PLU (environ cent logements, soit environ deux-cent vingt habitants supplémentaires) va entraîner des besoins en matière d'assainissement et de déchets. Afin d'encadrer cette urbanisation nouvelle, le PLU conditionne les constructions neuves au raccordement au réseau public d'assainissement, ainsi qu'à la disposition d'un local pour les différents déchets. |