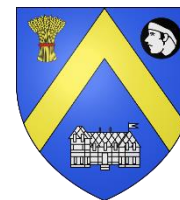


02. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



Approbation

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

02. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	1
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), un document stratégique à horizon 2030	3
1. Respirer à Thoiry : valoriser le patrimoine naturel et bâti, dans une logique de développement durable	4
1.1. Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques au sein de la trame verte et bleue.....	4
1.2. Protéger le patrimoine bâti et le valoriser en tant que ferment de l'identité thoirysienne	5
1.3. Inscrire Thoiry dans une stratégie énergétique durable tout en réduisant l'exposition aux risques.....	6
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.....	8
2.1. Limiter la consommation d'espaces, dans une logique d'intensification et de compensation.....	8
2.2. Répondre aux dynamiques démographiques à travers une offre résidentielle adaptée.....	9
2.3. Privilégier des formes urbaines cohérentes avec l'identité villageoise thoirysienne.....	10
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.....	12
3.1. Maintenir une offre en équipements et services de qualité en accord avec les besoins locaux	12
3.2. Offrir des conditions de déplacements satisfaisantes en accord avec la réalité locale	13
3.3. Mettre en valeur le paysage et consolider la filière touristique	14
3.4. Soutenir le tissu économique local et sa diversité, marqueur de l'identité thoirysienne.....	15



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), un document stratégique à horizon 2030

Pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le PADD est un document stratégique fixant, à horizon 2030, le projet de développement dans lequel souhaite s'engager la commune. Elaboré sur la base du diagnostic territorial et de l'Etat Initial de l'Environnement, il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra-communal, et respecter les principes légaux du développement durable précisés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le contenu du PADD est défini aux articles L151-5 du Code de l'Urbanisme, de la manière suivante :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1/ Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2/ Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

Le PADD est un document de référence dans le cadre duquel doivent s'inscrire toutes les interventions sur le territoire durant la durée du PLU. Le document doit être simple et compréhensible par tous. Sans portée réglementaire, le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Néanmoins, les autres pièces du dossier du PLU (OAP, zonage, règlement), doivent être compatibles avec ses orientations.

Le PADD du PLU en vigueur, approuvé le quatre mars 2008, fixait trois principes d'aménagement pour le territoire, à savoir :

- « *Thoiry, un village francilien de tradition rurale*
- *Une identité architecturale forte à protéger, un développement urbain à maîtriser*
- *L'enjeu d'un développement urbain équilibré et diversifié en termes d'activités et de loisirs ».*

Si elles sont toujours d'actualité, ces orientations d'aménagement ont été remises en perspective, afin de mieux correspondre à la réalité actuelle du territoire, et pour répondre aux nouveaux enjeux contemporains, tels que le développement durable, la lutte contre l'artificialisation des sols, ou le soutien aux centralités rurales.

En ce sens, le présent PADD entend permettre une continuité dans l'histoire de Thoiry, préserver ses spécificités, notamment liées à son caractère de village rural et touristique, tout en l'inscrivant dans les paradigmes actuels de l'aménagement



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.
- Encadrer l'implantation des bâtiments agricoles, et lutter ainsi contre le mitage au sein de la plaine.
- Assurer la préservation de la trame verte secondaire, principalement constituée par les cœurs d'îlots 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.



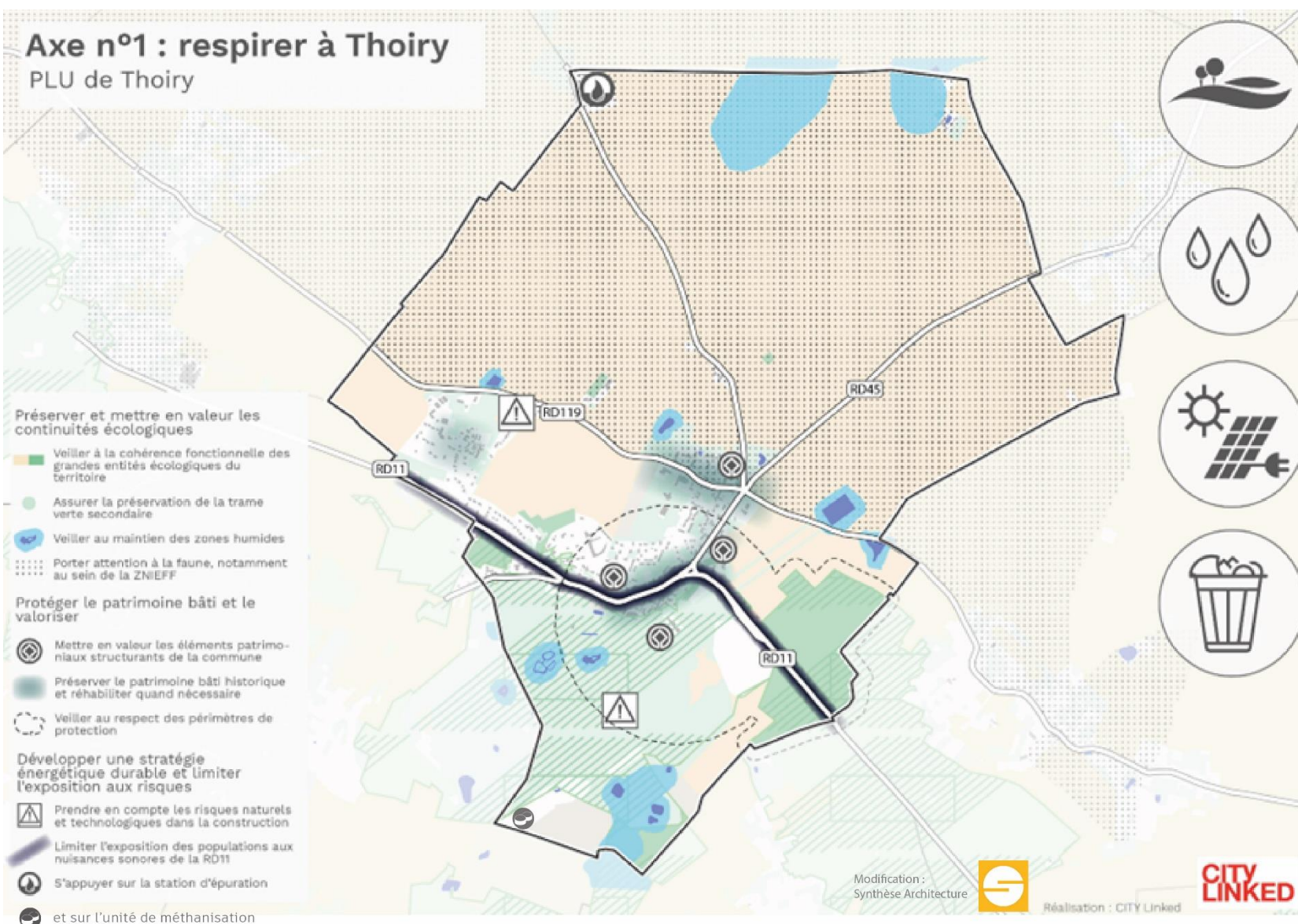
1.3. Inscrire Thoiry dans une stratégie énergétique durable tout en réduisant l'exposition aux risques

- 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.
- Développer, tant que possible, des procédés techniques permettant de réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores de la RD11.
- Limiter l'émission de gaz à effet de serre dans un souci de qualité de l'air et pour la santé des habitants.
- 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.
- Privilégier la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives et un traitement à la parcelle, notamment dans les opérations futures.
- 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.



Axe n°1 : respirer à Thoiry

PLU de Thoiry



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.
- 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.
- 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

- 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.
- 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.
- 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.



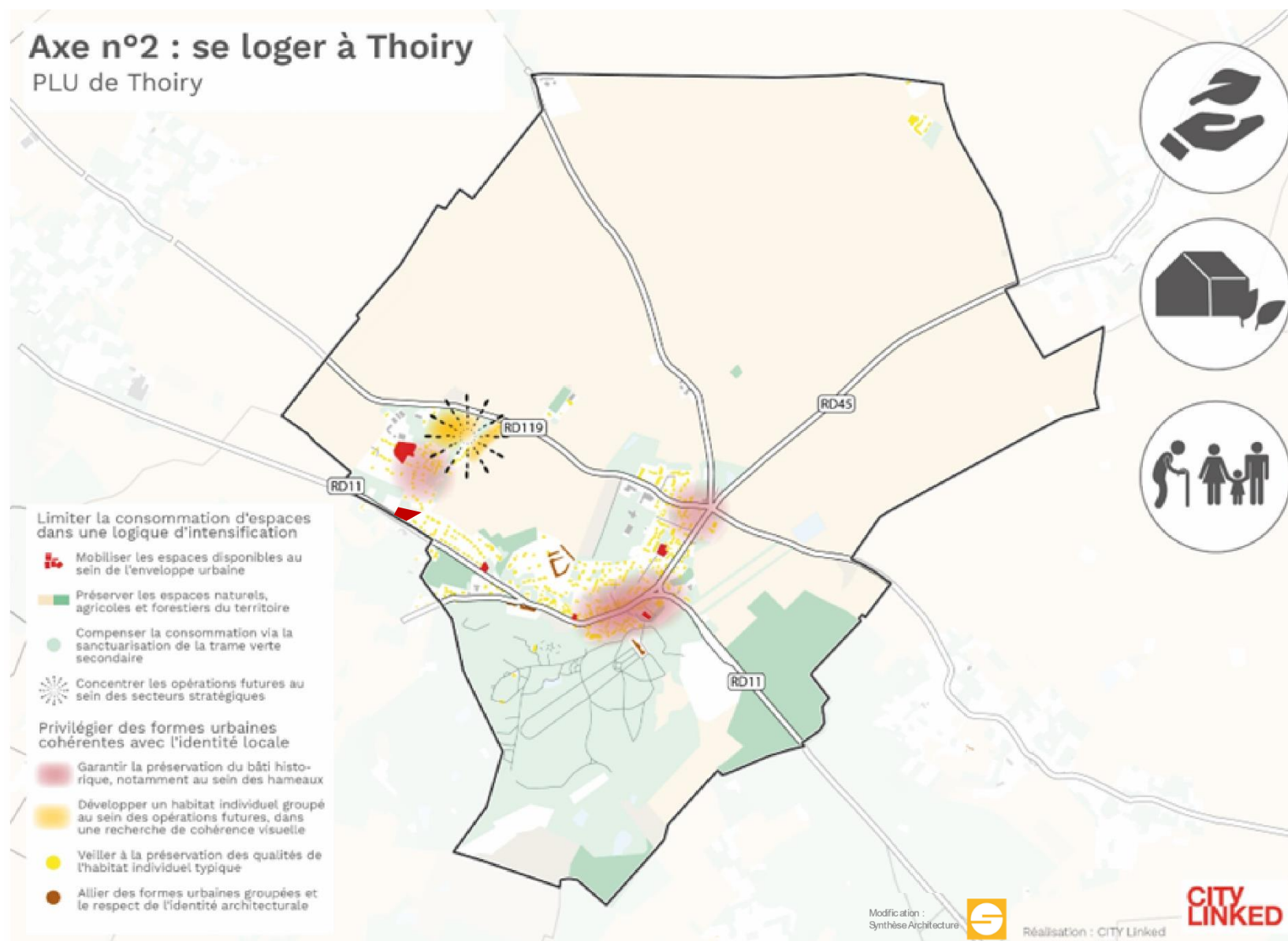
2.3. Privilégier des formes urbaines cohérentes avec l'identité villageoise thoirysienne

- Garantir la préservation de l'identité villageoise thoirysienne, en recherchant une cohérence avec les matériaux utilisés, mais également dans la morphologie des productions futures.
- Mettre en valeur la diversité existante aujourd'hui dans les formes urbaines de Thoiry, selon les époques de construction.
- 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.



Axe n°2 : se loger à Thoiry

PLU de Thoiry



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

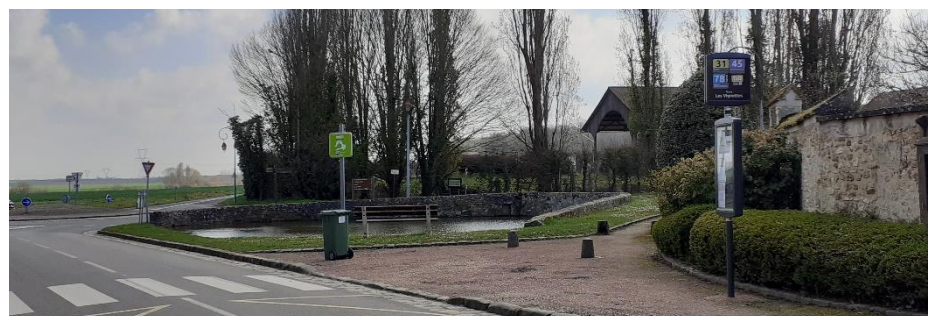
3.1. Maintenir une offre en équipements et services de qualité en accord avec les besoins locaux

- Assurer le maintien d'une offre en services de santé qualitative, adaptée aux évolutions démographiques, et notamment aux besoins des personnes seniors.
- 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.
- 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.
- Veiller à la diversité des services à la personne sur la commune, essentiels à l'activité économique locale et à l'animation.
- Garantir un bon niveau d'équipement numérique sur l'ensemble de la commune, tant à destination des populations que des acteurs économiques.



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.
- 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.
- 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).
- 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.
- Promouvoir les déplacements à vélo via un renforcement de l'offre en stationnement dédié, notamment en cœur de ville, à proximité des aménités commerciales.
- Veiller à l'accessibilité Personnes à Mobilité Réduite (PMR) dans l'ensemble de la commune et des principales aménités locales.



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.
- Préserver la qualité paysagère de toutes les entrées de ville, garante de l'identité villageoise rurale de Thoiry et de son attractivité.
- Soutenir la filière touristique à travers une mise en récit du territoire, de son histoire et de ses nombreuses aménités, en améliorant la qualité de l'offre d'hébergement.
- Porter une attention à la qualité des espaces publics au sein des noyaux historiques de l'urbanisation thoirysienne, en vue du rayonnement de la commune.



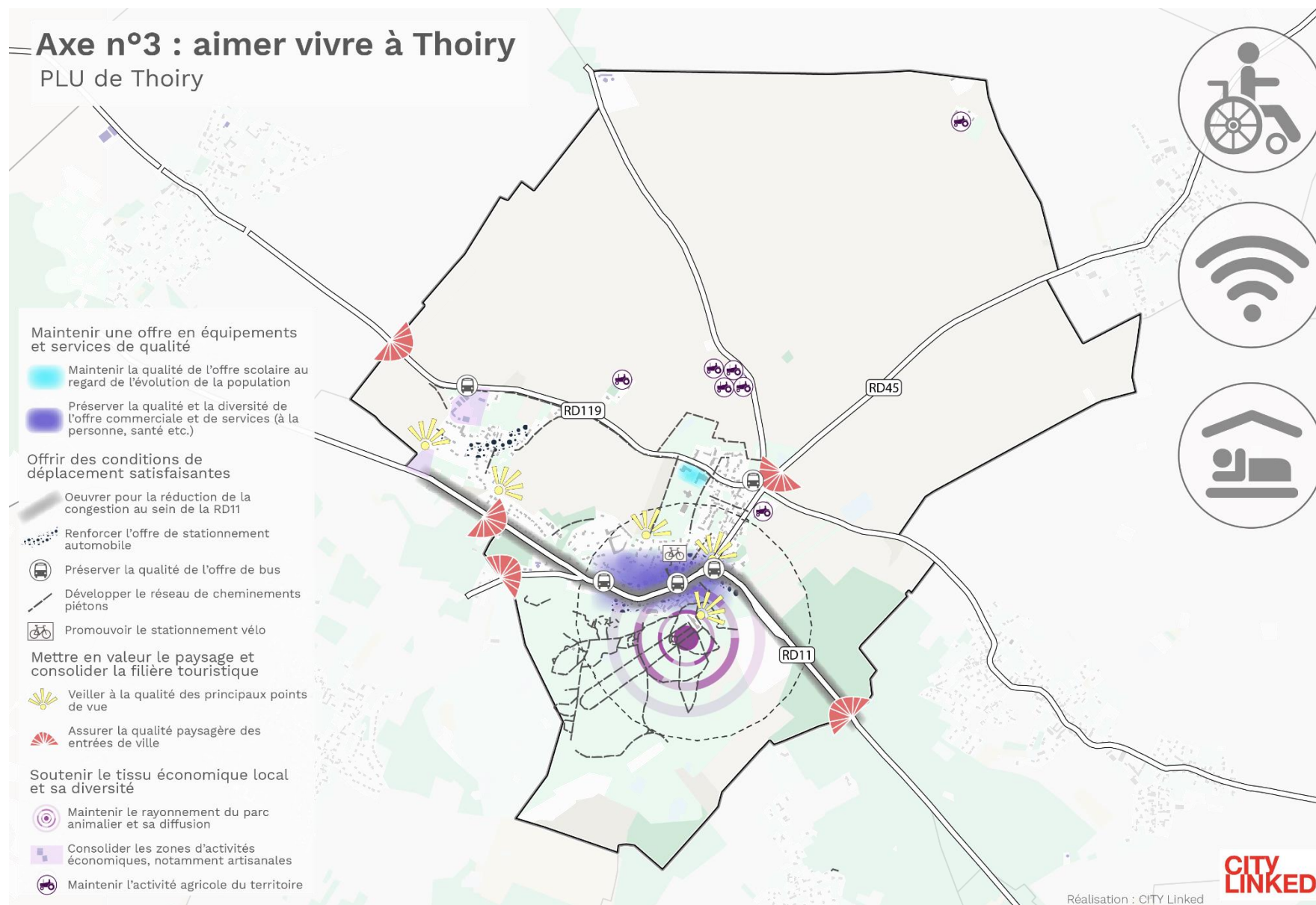
3.4. Soutenir le tissu économique local et sa diversité, marqueur de l'identité thoirysienne

- Maintenir le rayonnement du parc animalier et œuvrer pour sa diffusion vers les autres acteurs économiques de la commune.
- 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.
- Maintenir l'activité agricole du territoire, en inscrivant ce secteur dans des pratiques durables et respectueuses de l'environnement.



Axe n°3 : aimer vivre à Thoiry

PLU de Thoiry



Thoiry, les grands principes d'aménagement

