

PRÉFET DES YVELINES

**Projet de modification n°3 du PLU de la commune de Thoiry
arrêté le 30 juin 2023**

**AVIS de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels,
Agricoles et Forestiers (CDPENAF) des Yvelines, en date du 26 septembre 2023**

Adopté à la majorité

Commission présidée par madame Sylvie BLANC,
directrice départementale adjointe des territoires des Yvelines et représentant monsieur le préfet

La CDPENAF constate que l'OAP2 «Villarceaux» de 2,7 ha confirme l'aménagement d'une partie du secteur AU-UB (du plan en vigueur) avec des densités de 20 à 35 logements/ha.

Elle note la création des STECAL NZ1 et NZ4 relatifs au patrimoine national du ZooParc de Thoiry.

La CDPENAF émet un avis **favorable sous réserves** * :

- de retirer l'OAP3 « La Motte » qui consomme 0,9 ha d'espace agricole et naturel, afin de rester dans les limites aux droits d'extension fixés par le SDRIF. Elle considère que les logements peuvent être réalisés notamment avec la restructuration de l'OAP2, la densification des dents creuses et de la ferme de Villarceaux (ER9),
- au niveau du ZooParc de Thoiry, de localiser les polygones d'implantation des nouvelles constructions (restauration, hôtelleries..) en tant que STECAL NZ2 et NZ3 afin d'en limiter l'étendue,
- d'identifier sur le plan graphique les massifs de plus de 100 ha et leurs lisières, notamment le massif boisé à l'Est de la commune et recouvrir tout le massif de plus de 100 ha d'EBC,
- de retirer l'EBC sur l'Emplacement Réservé n°1 localisé sur une surface agricole exploitée et de restreindre le périmètre de l'ER n°1 à la surface strictement nécessaire à la retenue d'eau située en bordure de la rue. Elle demande le classement en zonage A du reste de l'espace,
- de corriger le règlement graphique en reclassant les espaces naturels et agricoles selon leur usage,

- de corriger le règlement écrit en retirant l'autorisation de «*stationnement des caravanes isolées ou groupées, les terrains de camping et de caravaning...*», et la possibilité de «*construction à usage d'habitation...* » de la zone Aa,
- de compléter les critères de constructions d'extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zone A et N en s'appuyant sur le tableau ci-joint.

La Directrice Départementale des territoires des Yvelines par intérim



Sylvie BLANC

*** si les réserves ne sont pas levées, l'avis est défavorable.**

Sur 17 membres avec voix délibérative, 11 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Résultat des votes :

Pour : 10 voix
Contre : 1 voix (souhaite que l'avis soit défavorable)

Annexe : Examen simplifié des règlements A et N par la CDPENAF
 (nouvelles dispositions issues de la loi n° 2015-99 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques)

Extrait de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Examen simplifié des règlements A et N par la CDPENAF	
Objet	Annexes à l'habitation
Dispositions préalables	Extension de l'habitation <ul style="list-style-type: none"> habitation initiale de 60 m² minimum surface totale de plancher maximum après travaux ≤ 200 m² (existant + extension) à différencier des STECAL= nouvelle zone non construite <ul style="list-style-type: none"> Une seule annexe autorisée par construction existante.
zone d'implantation	inférieure à 20 mètres du bâtiment principal
conditions de hauteur	3,50 mètres à la gouttière et un seul niveau
condition d'emprise, de densité	surface d'emprise au sol limitée à +50 m ²
sans précision de ces critères dans les règlements de la zone A ou N ou sous-zones, Ah, Nh... la présentation du règlement sera détaillée en séance	

