



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable**



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Thoiry (78)
à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2023-086
du 20/10/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Thoiry, porté par la commune dans le cadre de sa révision, et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté de juin 2023.

Cette révision du PLU vise notamment à accueillir un total de 1 638 habitants d'ici 2030 (soit 210 habitants supplémentaires par rapport à 2020), nécessitant la construction de 15 logements au sein du tissu urbanisé et de 90 logements en extension urbaine, sur les secteurs de Villarceaux et de la Motte. La commune de Thoiry prévoit une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 4 ha et de compenser en partie sa consommation foncière par une extension ponctuelle des surfaces naturelles protégées à hauteur de 1,5 ha.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- les paysages et les fonctionnalités agricoles ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- les déplacements.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- exposer de manière précise la consommation d'espace intervenue depuis l'approbation du Sdrif en 2013, démontrer la compatibilité du PLU avec les orientations du Sdrif en vigueur et compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec le Sdage, le PGRI du bassin Seine-Normandie et le SRCE ;
- présenter les solutions de substitution raisonnables au projet de PLU étudiées et justifier les choix retenus à partir d'une comparaison de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires ;
- corriger les objectifs annoncés en matière de construction de logements en intégrant les logements réalisés depuis 2017, des objectifs ambitieux de réduction de la vacance et réduire en conséquence la consommation d'espaces prévue en extension ;
- reprendre l'analyse des incidences sur le paysage et détailler l'analyse des effets cumulés des différents projets connus au regard des enjeux agricoles ;
- renforcer les dispositions du règlement de la zone naturelle afin de garantir le maintien des milieux naturels et leur fonctionnement.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 5.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	5
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de document d'urbanisme.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	8
2. L'évaluation environnementale.....	8
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	8
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. La préservation des paysages et des fonctionnalités agricoles.....	12
3.2. La protection des milieux naturels et de la biodiversité.....	13
3.3. Les déplacements.....	16
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....	16
ANNEXE.....	18
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	19

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Thoiry (78) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme communal à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation daté de juin 2023.

Le plan local d'urbanisme de Thoiry est soumis, à l'occasion de sa révision, à un examen au cas par cas en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#). Il a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'Autorité environnementale n° MRAe IDF-2021-6553 du 22 septembre 2021.

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 21 juillet 2023. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 4 août 2023.

Conformément à sa délibération du 09 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 18 octobre 2023, à Noël JOUTEUR la compétence à statuer sur le projet de plan local d'urbanisme de Thoiry à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Philippe SCHMIT coordonnateur, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le déléguataire rend l'avis qui suit.

Le déléguataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

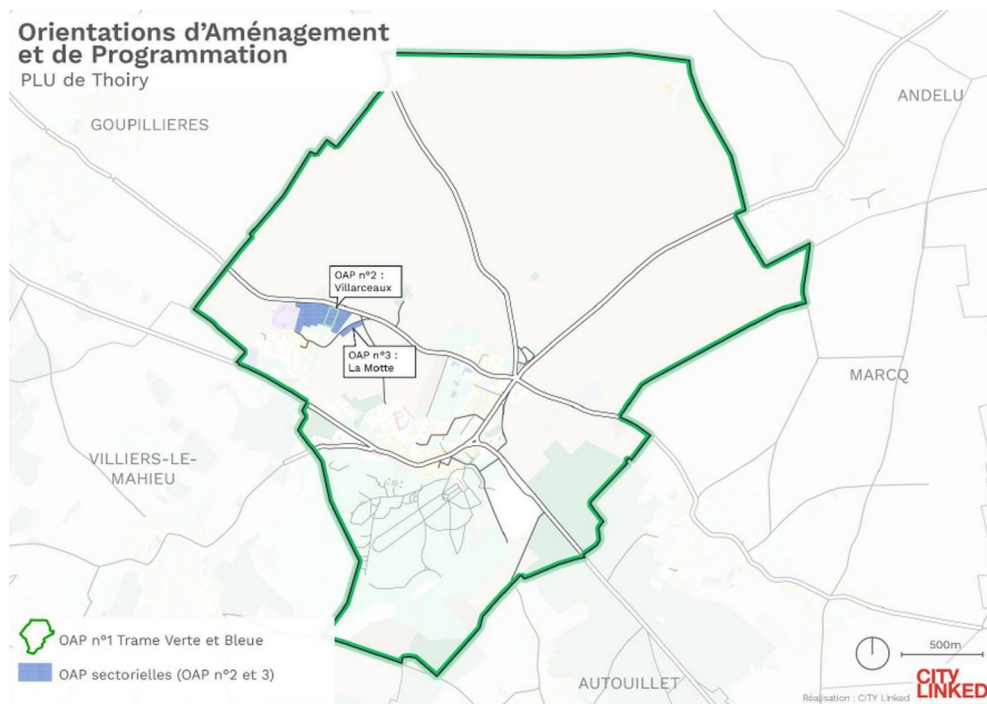
CCCY	Communauté de communes Cœur d'Yvelines
ER	Emplacement réservé
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MOS	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PDUIF	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
PGRI	Plan de gestion des risques d'inondation
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SRCAE	Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
Stecal	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Dans sa décision, l'Autorité environnementale précisait les objectifs spécifiques à prendre en compte dans la réalisation de l'évaluation environnementale, en particulier la justification de la consommation d'espaces naturels et agricoles, les effets du projet de PLU sur les fonctionnalités agricoles et écologiques, les paysages et les déplacements induits.

La révision du PLU de Thoiry est fondée sur un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dont les nouvelles orientations ont été présentées et débattues au conseil municipal le 9 février 2023. Elles se déclinent en trois axes :

- Axe 1 - « respirer à Thoiry : valoriser le patrimoine naturel et bâti, dans une logique de développement durable » ;
- Axes 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 » ;
- Axe 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 ».

Ces axes du PADD sont déclinés au sein de deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et d'une OAP thématique :



- OAP n°1 Trame verte et bleue : il s'agit de protéger les principaux réservoirs de biodiversité existants tout en améliorant la place de la nature dans le village, notamment par des actions de renaturation ponctuelles ;
- OAP n°2 Villarceaux : longeant la rue des Vignettes, l'OAP prévoit de construire 60 logements, répartis sur deux secteurs d'urbanisation, de « créer un poumon vert sanctuarisé en cœur de site » et de développer une offre de stationnement automobile public (surface et nombre de places non précisés) ;
- OAP n°3 La Motte : situé au croisement des rues de Villarceaux et la Mare Agrad, l'OAP prévoit la construction de 30 logements.

À l'horizon 2030, la commune prévoit d'accueillir 210 habitants supplémentaires, nécessitant la construction de 15 logements au sein du tissu urbanisé et de 90 logements en extension urbaine, sur les secteurs de Villarceaux et de la Motte. D'après le PADD, la commune prévoit une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 4 ha et de compenser en partie sa consommation foncière par une extension ponctuelle des surfaces naturelles protégées à hauteur de 1,5 ha.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de document d'urbanisme

Les modalités de la concertation retenues en amont du projet de révision du PLU de Thoiry ont été définies par délibération du conseil municipal du 13 mars 2021, prescrivant la révision du PLU. Celles-ci visent notamment à mettre à disposition un registre de concertation en mairie, organiser des échanges sur le projet de révision et publier des lettres d'information dans le bulletin municipal et sur le site internet³ de la commune.

Le dossier transmis comporte un bilan de la concertation menée par la collectivité. Deux réunions publiques ont été organisées le 30 juin 2021 (à l'issue de la phase du diagnostic) et le 29 juin 2023 (la veille de l'arrêt du projet de PLU), réunissant environ une cinquantaine de participants pour chaque réunion. Les échanges et observations ont concerné notamment la consommation de terres agricoles, les principes de renaturation et les nuisances et risques liés au trafic routier en cœur de village. Des réunions plus spécifiques ont été organisées avec les agriculteurs du territoire le 22 décembre 2021, et avec certains riverains le 24 mai 2022. L'Autorité environnementale constate que les éléments présentés ne permettent pas d'apprécier la manière dont la collectivité a tenu compte et intégré les observations et contributions des différents acteurs durant la phase de concertation préalable.

D'après le dossier, le registre de concertation a été mis à disposition des habitants à compter du 29 juin 2021, et le restera jusqu'à la tenue de l'enquête publique : cinq contributions ont été relevées.

(1) L'Autorité environnementale recommande de présenter dans quelle mesure et de quelle manière les contributions des participants à la concertation ont été prises en compte dans la révision du projet de PLU.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- les paysages et les fonctionnalités agricoles ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- les déplacements.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le rapport de présentation du projet de PLU de Thoiry est constitué de cinq documents distincts exposant respectivement : le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement (pièce 1.1), la justification des choix retenus et l'évaluation environnementale (pièce 1.2), le bilan de la concertation (pièce 1.3), l'étude de densification et la justification des besoins en extension (pièce 1.4) et le résumé non technique (pièce 1.5).

L'analyse de l'état initial de l'environnement restituée dans le dossier (pièce 1.1, p. 75 et suivantes) est synthétique : elle identifie et met bien en exergue les principaux enjeux à la fin de chaque chapitre. L'Autorité environnementale constate que les thématiques abordées donnent lieu à la réalisation d'une cartographie illustrant les principaux enjeux du territoire (pièce 1.1, p. 120). La hiérarchisation des enjeux et les perspectives de l'évolution de l'environnement, en l'absence de la mise en œuvre du projet de PLU révisé, sont présentées dans un autre document (pièce 1.2, p. 58 à 63).

L'analyse des incidences environnementales et sanitaires est réalisée pour chacune des pièces du PLU (PADD, OAP et règlement). Les incidences identifiées sont qualifiées de « positives » ou « négatives ».

De manière générale, le lien n'est pas fait entre les enjeux mis en évidence dans l'état initial, les incidences du projet et les mesures associées, ce qui ne permet pas d'apprécier si les mesures sont adaptées aux enjeux.

³ Le site internet de la mairie de Thoiry est inaccessible : <http://www.thoiry78.fr/>

S'agissant des deux OAP sectorielles, l'analyse de l'état initial et celle des potentielles incidences sur l'environnement restent descriptives et partielles (cf. partie 3 du présent avis). De plus, l'Autorité environnementale observe que certaines mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) proposées concernent les projets d'aménagement et non le PLU. Par exemple, concernant la préservation des milieux naturels et agricoles sur le secteur de Villarceaux, une mesure consiste à « réaliser des investigations plus précises parcelle par parcelle afin de déterminer de façon plus fine les habitats en présence », tandis qu'une autre vise à « limiter les zones du chantier au site de l'OAP » (pièce 1.2, p. 94).

(2) L'Autorité environnementale recommande :

- de compléter l'analyse de l'état initial, celle des incidences potentielles du PLU et la définition des mesures ERC en mettant en évidence les correspondances entre les enjeux, les incidences et les mesures ;
- de reprendre le document pour proposer des mesures de la séquence éviter-réduire-compenser adaptées et applicables au champ de compétence du PLU.

Le dispositif de suivi prévu est présenté sous la forme d'un tableau de synthèse des indicateurs retenus (pièce 1.2, p. 107 à 109). Pour chaque axe du PADD, des indicateurs sont fixés, en précisant la source et la périodicité de renseignement. La pertinence de certains indicateurs ne peut être appréciée, compte tenu de leur formulation imprécise : « état des lieux des paysages et principaux points de vue », « trafic R11 », etc. De plus, l'Autorité environnementale constate l'absence de valeurs initiales et de valeurs cibles pour l'ensemble des indicateurs retenus, ce qui ne permet pas de suivre leur évolution dans le temps, ni de connaître les objectifs poursuivis et de déclencher d'éventuelles mesures correctives dans le cas où ils ne seraient pas atteints.

(3) L'Autorité environnementale recommande de doter l'ensemble des indicateurs de suivi du PLU d'une valeur initiale et d'une valeur cible de manière à les rendre plus opérationnels et à déclencher en cas d'écart constaté, des mesures correctives.

Le résumé non technique est présenté dans un document distinct, ce qui le rend accessible au public (pièce 1.5). Il reprend de manière synthétique le projet de révision du PLU et les différents éléments du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, les principales incidences et les mesures associées. Cependant, l'Autorité environnementale observe que la justification des choix et l'articulation du PLU avec les autres documents de planification ne sont pas évoquées. Le résumé non technique nécessite de rendre compte, de manière synthétique et pédagogique, des différentes étapes et éléments d'analyse de l'évaluation environnementale.

(4) L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique de manière à ce que le lecteur puisse appréhender les enjeux du projet de PLU ainsi que l'ensemble de la démarche d'évaluation environnementale.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU de Thoiry avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence. Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, puis présenter comment les dispositions du PLU répondent à ces dispositions de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal.

À l'occasion de sa révision, le PLU de Thoiry doit, en application des articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme, être compatible avec ou prendre en compte notamment :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013 ;

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux pluviales (Sdage) du bassin Seine-Normandie approuvé le 23 mars 2022 ;
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie approuvé le 23 mars 2022 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Mauldre approuvé le 10 août 2015 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE) approuvé le 14 décembre 2012 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013.

Le dossier comporte une partie dédiée à la description de l'articulation entre le projet de PLU et le Sdrif, le Sage de Mauldre, le PDUIF (pièce 1.2, p. 55 à 57). L'analyse est inégalement développée selon les documents.

S'agissant du Sdrif, dans sa décision du 22 septembre 2021, l'Autorité environnementale indiquait que « *le projet de révision de PLU ne paraît pas compatible, en matière de densification des espaces urbanisés et de consommation d'espaces non artificialisés, avec les dispositions du SDRIF* ». Conformément aux dispositions du Sdrif, le développement de la commune doit s'effectuer prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en cohérence avec les objectifs de densification. D'après les orientations réglementaires du Sdrif, le PLU doit permettre, à l'échelle communale, une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé est autorisée. En tenant compte des données disponibles dans le référentiel territorial du Sdrif⁴, le PLU doit atteindre, à l'horizon 2030, une densité humaine de 29,37 et une densité moyenne des espaces d'habitats de 12,54. Les espaces urbanisés au sens strict⁵ correspondant à 64,60 ha, une consommation d'espaces d'environ 3,23 ha entre 2013 et 2030 est autorisée. Or, le projet de révision prévoit une extension urbaine de plus de 4 ha, supérieure à la possibilité ouverte par le Sdrif, et ne comptabilise pas la consommation d'espaces réalisée depuis 2013⁶. Les éléments présentés dans le dossier ne permettent pas de démontrer que le PLU de Thoiry répond aux orientations du Sdrif⁷ (pièce 1.2, p 55 et 56).

De plus, le dossier ne présente aucune démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec le Sdage et le PGRI du bassin Seine-Normandie, et son articulation avec le SRCE est à préciser.

Par ailleurs, il n'est pas fait référence au plan climat-air-énergie territorial de la communauté de communes Cœur d'Yvelines prescrit le 15 décembre 2021 et en cours d'élaboration.

(5) L'Autorité environnementale recommande d'établir un bilan précis de la consommation d'espace depuis l'approbation du Sdrif de 2013, de démontrer la compatibilité du PLU avec les orientations du Sdrif en la matière et compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec le Sdage, le PGRI et le SRCE.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le rapport de présentation comporte un document (pièce 1.2) qui justifie les choix effectués dans le cadre de la révision du PLU, au regard des documents supra-communaux et leurs objectifs, ainsi que les choix en matière de consommation d'espace, de délimitation des différentes zones, d'élaboration du règlement et des OAP.

Le scénario d'évolution démographique retenu et le besoin de création de logements correspondant sont explicités (pièce 1.4). Le dossier indique que cinq logements sont nécessaires pour le maintien de la population actuelle (desserrement des ménages, prise en compte du renouvellement du parc de logements ainsi que de l'évolution du parc des résidences secondaires et de celle des logements vacants). La commune de Thoiry

4 <http://refter.iau-idf.fr/donnees>

5 Cf. définition et calcul de référence de l'espace urbanisé, SDRIF, Orientations réglementaires, p. 34

6 D'après le MOS, entre 2012 et 2021, la commune a consommé près de 5,44 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers.

7 Le dossier confirme d'ailleurs cette insuffisance : « *avec une extension urbaine estimée à quatre hectares dans le cadre de la révision du PLU, le scénario de développement apparaît légèrement plus ambitieux que les préconisations du SDRIF* » (pièce 1.2, p 55).

retient un scénario d'augmentation de la population de 1,3 % par an entre 2017 (1 415 habitants) et 2030, pour atteindre 1 638 habitants en 2030, soit 223 habitants supplémentaires en treize ans. Au regard de cette croissance démographique, elle évalue le besoin de production à 100 logements.

Le dossier estime un potentiel de densification d'environ 15 logements sur cinq parcelles identifiées dans le centre-bourg et le hameau de Villarceaux et prévoit la construction de 90 logements en extension urbaine. L'Autorité environnementale note que 28 logements ont été construits en 2021⁸ (26 en collectifs et 2 en individuels). Ils auraient dû être mentionnés dans le document et venir minorer d'une part l'objectif de logements à construire, d'autre part les surfaces en extension potentiellement dédiées au logement.

Le fascicule « 01.2 Justifications » n'expose pas de mesures visant à réduire la vacance de logements qui a augmenté de 21 à 39 unités entre 2009 et 2020, soit un taux rapporté au parc total de logements ayant progressé de 4,5 à 6,1 %.

(6) L'Autorité environnementale recommande de corriger les objectifs annoncés en matière de construction de logements en intégrant les logements réalisés depuis 2017, de renforcer les objectifs en matière de réduction de la vacance de logements et de réduire en conséquence la consommation d'espaces prévue en extension.

L'Autorité environnementale relève plusieurs évolutions apportées au projet de PADD, tant sur la projection d'évolution démographique retenue que sur le nombre de logements à créer et l'importance de l'extension urbaine à prévoir.

À cet égard, elle observe que le dossier qui lui a été présenté dans le cadre de l'examen au cas par cas prévoyait l'accueil d'environ 320 habitants supplémentaires à 2030, la construction de 125 logements et une extension urbaine de 5,5 ha⁹. Un autre scénario a été envisagé en 2022¹⁰, avant que celui qui a été retenu fasse l'objet de la présente saisine¹¹.

Par ailleurs, le dossier n'explique pas en quoi le scénario retenu constitue un choix argumenté du projet d'aménagement communal, après la prise en compte d'enjeux environnementaux hiérarchisés. Une comparaison entre différents scénarios d'aménagement est attendue en ce sens. L'Autorité environnementale rappelle qu'au titre de l'évaluation environnementale, il est attendu du maître d'ouvrage qu'il présente les solutions de substitution raisonnables¹² aux choix du projet de PLU retenus (autres évolutions du PLU envisageables), ainsi qu'une comparaison des incidences environnementales potentielles de ces solutions permettant d'éclairer et de justifier les choix réalisés.

(7) L'Autorité environnementale recommande :

- d'étudier et de présenter les solutions de substitution raisonnables à celle retenue par le projet de PLU ;
- de justifier les choix retenus à partir d'une comparaison de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires.

8 Source base de données [sit@del](http://developpement-durable.bsocom.fr/Statistiques/TableViewer/tableView.aspx) du ministère du logement <http://developpement-durable.bsocom.fr/Statistiques/TableViewer/tableView.aspx>

9 Délibération du Conseil communal du 1^{er} juillet 2021 : « le PADD prévoit la construction de **cent-vingt-cinq logements**, dont quinze au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, et entend limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestières à une enveloppe de **5,5 hectares** ».

10 Délibération du 25 mai 2022 : « le PADD prévoit la construction de **quatre-vingt-cinq logements**, dont quinze au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, et entend limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestières à une enveloppe de **5 hectares** ».

11 Délibération du 9 février 2023 : « le PADD prévoit la construction de **cent logements**, dont quinze au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, et entend limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestières à une enveloppe de **4 hectares** ».

12 Cf article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La préservation des paysages et des fonctionnalités agricoles

La zone correspondant à la plaine agricole de Thoiry comporte un secteur Aa permettant l'accueil de bâtiments agricoles. Les principaux espaces agricoles consommés dans le cadre du projet de PLU concernent les secteurs d'OAP n°2 Villarceaux et n°3 de la Motte, l'emplacement réservé (ER) n°1, qui porte sur un secteur de plus de 2,6 ha destiné à accueillir un bassin de retenue d'eau, la plantation d'arbres et un parc, ainsi que l'ER n°7, de près de 2 000 m², dédié à l'aménagement de la rue Villarceaux « voirie, parking, trottoirs ». Les parcelles sont identifiées au registre parcellaire graphique (RPG), qui répertorie les parcelles déclarées chaque année par les agriculteurs dans le cadre de la politique agricole commune (Pac). Au titre de l'année 2021, ces parcelles sont cultivées (orge d'hiver) pour l'OAP n°3, ou sont en jachère pour l'OAP n°2 et l'ER n°1 (cf. figures ci-dessous).

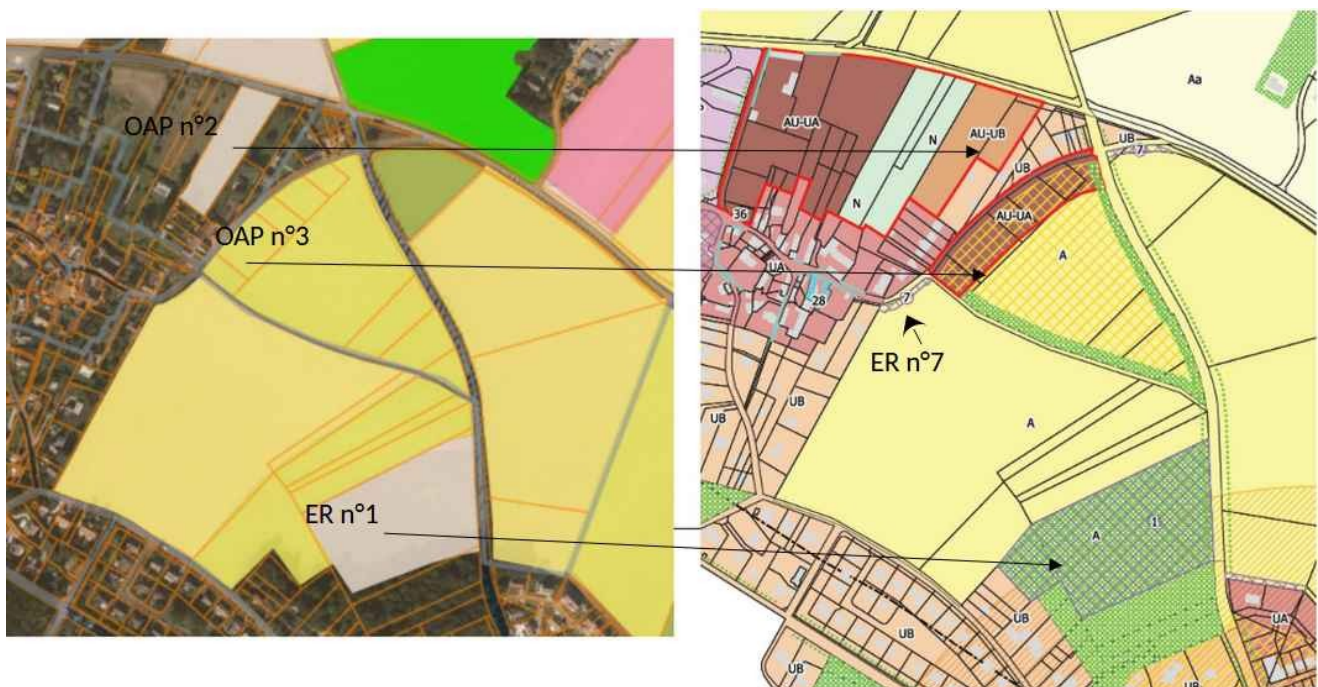


Figure 4: Comparaison entre le registre parcellaire graphique (à gauche) et le plan de zonage du PLU révisé (à droite).

Le dossier n'évalue pas les incidences potentielles des projets justifiant la création des ER n°1 et n°7.

La présentation de l'état initial est succincte et élude la question du mitage agricole. D'après le dossier, le site de la Motte « 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 » (pièce 1.2, p. 97). L'Autorité environnementale constate que plusieurs projets (OAP n°3, ER n°1 et ER n°7) ceinturent les parcelles agricoles situées entre le chemin de Montfort et la rue de la Mare Agrad. Or, le dossier n'évalue pas les incidences cumulées de ces projets sur le fonctionnement des activités agricoles et sur la circulation des engins agricoles dans ce secteur.

Pour l'Autorité environnementale, le dossier n'analyse pas suffisamment les incidences potentielles sur le paysage. Pourtant, le diagnostic constate que l'activité agricole constitue un marqueur fort de l'identité thoirysienne (pièce 1.1, p. 39). Les espaces agricoles de la commune sont principalement de type « openfield » (champs ouverts), sans clôture ni haie. En se fondant sur la carte des enjeux du paysage des Yvelines¹³, l'Autorité

13 La carte distingue trois niveaux d'enjeux : pour les sites et paysages de qualité, des enjeux de protection/préservation, pour les sites et paysages de qualité intermédiaire, des enjeux de valorisation/création et pour les sites et paysages problématiques des enjeux de réhabilitation/requalification. cf. <http://www.paysages.yvelines.developpement-durable.gouv.fr/>

environnementale relève sur la commune de Thoiry l'identification à la fois d'un paysage agricole de qualité pour la partie boisée au sud et, plus au nord, un paysage de grandes cultures à valoriser.



PAYSAGES AGRICOLES

PROTECTION / PRESERVATION



Paysage agricole remarquable (bien perceptible et riche en structures et éléments de paysage)



Paysage agricole de grandes cultures (plaine ou plateau) riche en structures et éléments de paysage



Ensemble bâti agricole ou site bâti agricole de qualité, à préserver

VALORISATION / CREATION



Paysage agricole de qualité (en vallée, vallon, coteau, colline, lisière, ... / enrichissement en structures et éléments de paysage)



Paysage agricole de grandes cultures (plaine ou plateau) à valoriser (enrichissement en structures et éléments de paysage)



Ensemble bâti agricole ou site bâti agricole de qualité, à valoriser

REHABILITATION / REQUALIFICATION



Paysage agricole de plaine ou plateau fragilisé, à conforter/réhabiliter (triches et/ou mitage)



Ensemble bâti agricole ou site bâti agricole dégradé, à requalifier

Figure 5: Extrait de la carte des enjeux de l'atlas des paysages des Yvelines

Si le dossier évoque bien un impact potentiel négatif du projet de PLU sur le paysage agricole (rupture des perspectives visuelles vers la plaine agricole), aucune mesure d'évitement ou de réduction n'est proposée, s'agissant notamment de la remise en cause de la coupure d'urbanisation existant entre le bourg de Thoiry et le hameau de Villarceaux.

(8) L'Autorité environnementale recommande de :

- reprendre l'analyse des incidences sur le paysage et détailler l'analyse des effets cumulés des différents projets permis par la révision du PLU au regard des enjeux liés aux fonctionnalités et aux paysages agricoles ;
- proposer des mesures d'évitement et de réduction adaptées à ces enjeux.

3.2. La protection des milieux naturels et de la biodiversité

Le patrimoine naturel et paysager de la commune est principalement concerné par la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type II « Plateau de l'arrière-pays Mantois », située au nord du tissu urbain. Aucun site naturel bénéficiant d'une protection réglementaire n'est identifié sur le territoire. Le dossier précise que « la commune de Thoiry n'est couverte par aucune zone Natura 2000¹⁴, la plus proche étant

table.gouv.fr/carte-des-enjeux-r40.html

14 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'in-

celle couvrant la forêt de Rambouillet, située à plus de dix kilomètres au Sud du territoire » (pièce 1.1, 92). L'Autorité environnementale observe qu'aucune analyse spécifique concernant ce site n'a été réalisée. Elle rappelle que dans le cadre de l'évaluation environnementale, et bien qu'aucun site Natura 2000 ne soit répertorié sur le territoire communal, une analyse exposant les incidences notables potentielles de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches doit être fournie.

(9) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier de PLU par une étude d'incidences Natura 2000 conclusive sur la caractérisation des incidences significatives ou non de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches.

L'OAP n°1 Trame verte et bleue vise à protéger les principaux milieux naturels de la commune, en « sanctuarisant les réservoirs structurant pour la biodiversité ».

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

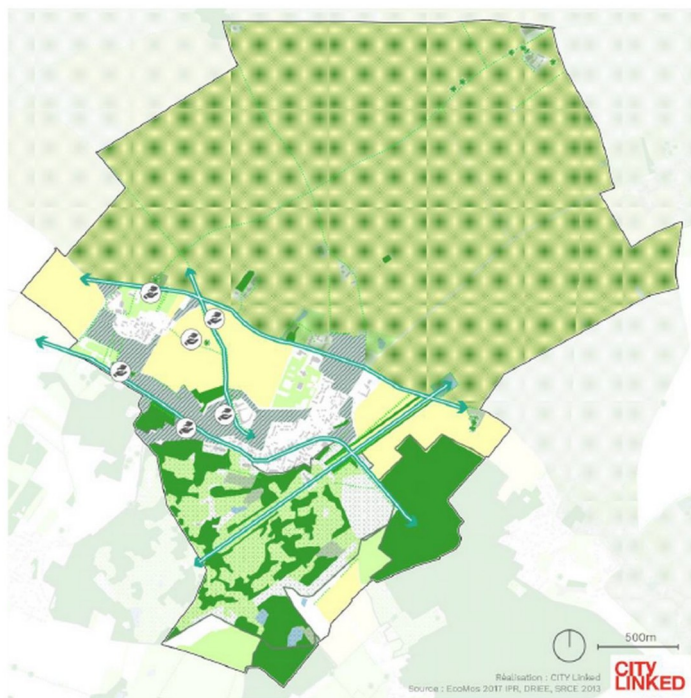


Figure 6: OAP trame verte et bleue (source dossier OAP p.8)

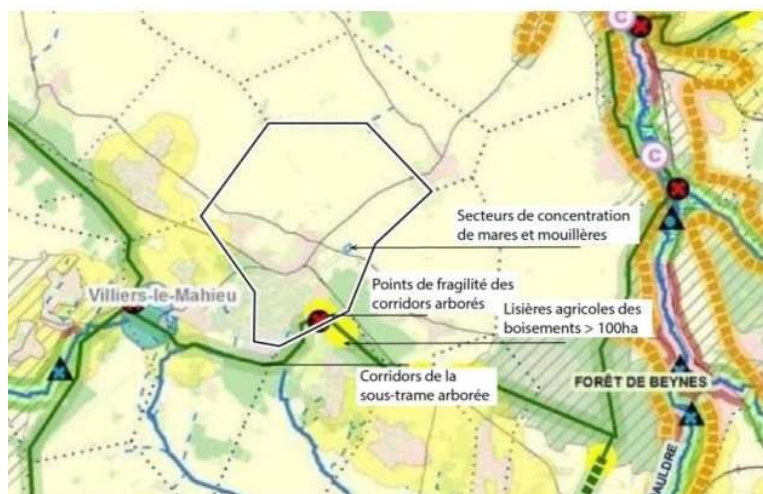


Figure 7: Carte d'objectifs du SRC - Source : Pièce1.1. (p. 93)

L'Autorité environnementale remarque que les éléments du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France, pourtant identifiés dans le dossier, ne sont pas repris dans le schéma de l'OAP, en particulier le corridor écologique arboré situé en limite sud du territoire. Le dossier indique qu'un point de fragilité du corridor arboré est identifié sur la commune : il est situé au

Du 20/10/2023
Commune de Thoiry (78)
Commission d'information

[retour sommaire](#)

niveau « 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) » (pièce 1.1, p. 93).

S'agissant des milieux humides, la carte du PADD représente les enjeux de la trame bleue. Les zones humides sont peu lisibles sur le plan de zonage. Si le règlement graphique identifie les zones humides potentielles ou avérées, le règlement n'indique pas si elles sont préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. De plus, l'OAP n°1 Trame verte et bleue ne comporte aucune orientation spécifique sur la préservation des mares et zones humides. Le dossier ne décrit pas leurs zones d'alimentation. Le maintien des zones humides et de leur fonctionnalité doit être garanti par le PLU. L'Autorité environnementale rappelle qu'il doit présenter une trame verte et bleue correspondant à l'analyse des enjeux de continuité à l'échelle infra-régionale. Cette trame verte et bleue locale complète celle établie au niveau des grands espaces par le SRCE.

(10) L'Autorité environnementale recommande de :

- prendre en compte dans le projet de PLU, notamment son OAP Trame verte et bleue, l'ensemble des enjeux identifiés dans le schéma régional de cohérence écologique ;
- préciser la trame verte et bleue communale, en complément de celle du SRCE, pour ce qui concerne les enjeux de continuité écologique à l'échelle infra-régionale ;
- définir le niveau de protection adapté des zones humides avérées ou potentielles.

Le PADD (axe 2) prévoit de « compenser la consommation foncière par une extension ponctuelle des surfaces naturelles protégées à hauteur d'environ un hectare et demi, 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'Autorité environnementale relève que la création d'un espace végétalisé au sein de l'OAP n°2 Villarceaux correspond à un espace déjà classé en zone naturelle dans le PLU en vigueur. Il est également identifié au Mos 2021¹⁵ comme un espace ouvert artificialisé (espace vert urbain). Pour l'Autorité environnementale, la disposition proposée ne constitue donc pas une mesure de compensation.

Concernant la caractérisation des milieux naturels susceptibles d'être affectés par le projet de PLU, une étude faune flore a été réalisée sur les deux OAP sectorielles, Villarceaux et la Motte (pièce 1.1, p. 96 à 99). Toutefois, les éléments présentés ne caractérisent que partiellement les enjeux écologiques. Le dossier mentionne quelques écueils méthodologiques (un accès limité pour réaliser les inventaires, des observations réalisées en dehors de la période optimale). De plus, l'étude conclut qu'il est nécessaire « 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 » (pièce 1.1, p. 97).

(11) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'état initial sur les milieux naturels afin de déterminer les habitats naturels présents et leurs fonctionnalités.

La zone N comporte un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal NZ1) dédié aux activités touristiques en continuité du cœur de village (0,5 ha), ainsi que trois sous-secteurs, NZ2, NZ3 et NZ4 correspondant respectivement au parc animalier et activités associées (71 ha), à l'hébergement hôtelier (2,2 ha) et à l'unité de méthanisation (1,6 ha). L'Autorité environnementale constate que le règlement est peu contraignant quant aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions. Par exemple, aucune règle d'emprise au sol n'est fixée en zone N, particulièrement pour les secteurs précités. Le règlement indique simplement que les constructions créées à l'ouverture du parc animalier « pourront évoluer en fonction des besoins du parc et dans le respect des prescriptions du présent règlement. Leur extension doit être mesurée ». Le dossier ne décrit pas les besoins d'évolution du parc, ce qui ne permet pas d'apprécier la pertinence et l'efficacité des mesures proposées.

15 Mode d'occupation du sol, inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France.

(12) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les dispositions du règlement de la zone naturelle afin de mieux encadrer la constructibilité des sous-secteurs NZ et garantir le maintien des milieux naturels et leur fonctionnement.

D'après le dossier, cinq nouveaux espaces boisés classés (EBC) à conserver ou à créer ont été ajoutés dans le cadre du projet de révision du PLU, soit une surface de près de 38 000 m², tandis que le périmètre de deux EBC existants a été agrandi, pour une surface d'environ 15 000 m². La liste des EBC, annexée au règlement écrit, détaille chacun des espaces concernés.

3.3. Les déplacements

Le diagnostic met en évidence les difficultés de déplacements sur la commune. Tout d'abord, il évoque le rôle central de la RD11, considérée à la fois comme la rue principale du cœur de village, et comme un axe de transit important desservant les communes voisines. Le dossier mentionne également une offre de stationnement très insuffisante et des modes alternatifs à la voiture individuelle très limités.

Par conséquent, le PADD vise à réduire les problèmes de congestion et de conflits d'usage générés par la RD11 (rue de la Porte Saint-Martin), à renforcer l'offre de stationnement automobile et à développer les liaisons destinées aux modes actifs. Plusieurs mesures sont proposées : élargissement de voiries, création de deux nouvelles aires de stationnement automobile et de voies cyclables.

Le dossier ne comporte pas d'éléments d'analyse des incidences du projet communal sur les mobilités des habitants. Le projet de PLU prévoit pourtant la construction de 100 logements, susceptibles d'accentuer l'étalement urbain et de générer un accroissement des déplacements automobiles. Selon l'Autorité environnementale, l'articulation avec les objectifs du PDUIF n'est pas démontrée par le projet.

(13) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences du projet de PLU sur les déplacements afin de proposer des mesures adaptées.

4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Thoiry envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris le 20 octobre 2023

Le membre délégué :



Noël JOUTEUR

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de présenter dans quelle mesure et de quelle manière les contributions des participants à la concertation ont été prises en compte dans la révision du projet de PLU.....8
- (2) L'Autorité environnementale recommande : - de compléter l'analyse de l'état initial, celle des incidences potentielles du PLU et la définition des mesures ERC en mettant en évidence les correspondances entre les enjeux, les incidences et les mesures ; - de reprendre le document pour proposer des mesures de la séquence éviter-réduire-compenser adaptées et applicables au champ de compétence du PLU.....9
- (3) L'Autorité environnementale recommande de doter l'ensemble des indicateurs de suivi du PLU d'une valeur initiale et d'une valeur cible de manière à les rendre plus opérationnels et à déclencher en cas d'écart constaté, des mesures correctives.....9
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique de manière à ce que le lecteur puisse appréhender les enjeux du projet de PLU ainsi que l'ensemble de la démarche d'évaluation environnementale.....9
- (5) L'Autorité environnementale recommande d'établir un bilan précis de la consommation d'espace depuis l'approbation du Sdrif de 2013, de démontrer la compatibilité du PLU avec les orientations du Sdrif en la matière et compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec le Sdage, le PGRI et le SRCE.....10
- (6) L'Autorité environnementale recommande de corriger les objectifs annoncés en matière de construction de logements en intégrant les logements réalisés depuis 2017, de renforcer les objectifs en matière de réduction de la vacance de logements et de réduire en conséquence la consommation d'espaces prévue en extension.....11
- (7) L'Autorité environnementale recommande : - d'étudier et de présenter les solutions de substitution raisonnables à celle retenue par le projet de PLU ; - de justifier les choix retenus à partir d'une comparaison de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires.....11
- (8) L'Autorité environnementale recommande de : - reprendre l'analyse des incidences sur le paysage et détailler l'analyse des effets cumulés des différents projets permis par la révision du PLU au regard des enjeux liés aux fonctionnalités et aux paysages agricoles ; - proposer des mesures d'évitement et de réduction adaptées à ces enjeux.....13
- (9) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier de PLU par une étude d'incidences Natura 2000 conclusive sur la caractérisation des incidences significatives ou non de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches.....14
- (10) L'Autorité environnementale recommande de : - prendre en compte dans le projet de PLU, notamment son OAP Trame verte et bleue, l'ensemble des enjeux identifiés dans le schéma régional de cohérence écologique ; - préciser la trame verte et bleue communale, en complément de celle du

SRCE, pour ce qui concerne les enjeux de continuité écologique à l'échelle infra-régionale ; - définir le niveau de protection adapté des zones humides avérées ou potentielles.....15

(11) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'état initial sur les milieux naturels afin de déterminer les habitats naturels présents et leurs fonctionnalités.....15

(12) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les dispositions du règlement de la zone naturelle afin de mieux encadrer la constructibilité des sous-secteurs NZ et garantir le maintien des milieux naturels et leur fonctionnement.....16

(13) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences du projet de PLU sur les déplacements afin de proposer des mesures adaptées.....16