



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-06-29_1547

Thiais – Bilan de la mise à disposition du public et
approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU
sur le secteur de l'avenue de Fontainebleau

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 25 juin a été annulé et de nouveau convoqué, le 29 juin à 8h. Le 29 juin à 8h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, M. Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 25 juin 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P ⁽¹⁾		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs.		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr.	Mme Daumin	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Abs.		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P ⁽¹⁾		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr.	M. Vilain	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Abs.		
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Abs.		
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Abs.		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs.		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Repr.	M. Chiesa	P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs.		
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	Abs.		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	P ⁽²⁾		P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	M. Sac	P
L'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Repr ⁽¹⁾	M. Jeanbrun	P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	M. Beucher	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs.		
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	M. Kennedy	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Repr.	M. Leprêtre	P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Abs.		
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr.	Mme Veyrunes	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs.		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs.		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr. ⁽¹⁾	M. Beneteau	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs.		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Vidal	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs.		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Repr.	Mme Afflatet	P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs.		

Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Repr ⁽¹⁾	M. Mehlhorn	P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs.		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr.	Mme Chavanon	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	P		P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs.		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs.		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	P ⁽¹⁾		P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs.		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	Mme Sourd	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs.		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr. ⁽¹⁾	M. Lipietz	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P ⁽¹⁾		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Abs.		
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	Abs.		
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P ⁽¹⁾		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Repr ⁽¹⁾	Mme Achtergaele	P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs.		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Abs.		
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs.		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Repr.	M. Atlan	
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs.		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Abs.		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Abs.		
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs.		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Abs.		
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs.		
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs.		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	Abs.		
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	Repr ⁽²⁾	M. Daudet	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	P		P
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs.		
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	P ⁽³⁾		P

(1) A partir de 1431

(2) à partir de 1484

(3) à partir de 1527

Secrétaire de Séance : Monsieur Rémi Chicot

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibérations	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1428 à 1430	25	50	17	42
1431 à 1483	30	40	22	52
1484 à 1526	31	38	23	54
1527 à 1548	32	37	23	55

Exposé des motifs

Par délibération du Conseil territorial en date du 26 mars 2019, l'Etablissement public territorial engageait une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Thiais sur le secteur de l'avenue de Fontainebleau.

Cette procédure s'inscrit dans le contexte du souhait de la commune de poursuivre les efforts engagés pour qualifier la RD 7 en lui donnant un caractère plus urbain de boulevard apaisé, et en permettant des opérations maîtrisées participant à l'effort de renforcement des équipements publics. Thiais souhaite à cet effet accompagner une opération mixte sur l'avenue de Fontainebleau (RD 7), en mitoyenneté nord du cimetière parisien afin de donner une nouvelle entrée au groupe scolaire Charles Péguy. A cette occasion, la Ville de Thiais procédera à l'aménagement d'un espace public en vue de créer cette entrée d'école sécurisée et marquant un signal fort dans le quartier. Cette réalisation accompagne une opération de construction de logements mixtes.

Le zonage actuel du PLU (UFb) à vocation exclusivement économique ne permet pas la réalisation d'une telle opération. Une modification du zonage pour introduire plus de mixité urbaine est donc nécessaire. Il s'agit d'engager la diversification urbaine de l'axe tout en maîtrisant la forme et la densité urbaine. Cette évolution du zonage vise à l'amélioration des capacités scolaires et à la diversification de l'offre de l'habitat. Elle comportera un aspect urbain fort avec la qualification de la RD 7, l'amélioration du rabattement au groupe scolaire et le développement de porosités vers le centre-ville afin de diminuer l'impact des importantes coupures urbaines grevant le territoire communal

Une modification de plan local d'urbanisme étant donc nécessaire, la commune de Thiais et l'EPT ont opté pour la forme simplifiée de cette modification, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. Les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée du PLU est règlementée par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de mise à disposition sont précisées par le Conseil territorial et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'Etablissement public territorial en présente le bilan devant le Conseil territorial, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Le dossier du projet de modification simplifiée du PLU de Thiais a été mis à disposition du public du 20 mai 2019 au 21 juin 2019 en mairie et au siège de l'EPT. Le dossier comportait un registre de recueil des informations, les pièces administratives justifiant de la conduite de la procédure, une notice de présentation, un extrait du plan de zonage modifié, un extrait du règlement d'urbanisme faisant apparaître les modifications et des annexes informatives (textes réglementaires, PADD du PLU de la commune de Thiais.

La mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 a fait l'objet des modalités de publicité suivantes :

- parution dans le journal (rubrique des annonces légales) « Le Parisien » édition du Val-de-Marne du 11 mai 2019 ;
- parution sur le site internet de la ville et celui de l'EPT avec possibilité de consigner les observations par courriel ;
- affichage de l'avis de mise à disposition du public sur les panneaux administratifs de la commune, en mairie pendant toute la durée de la mise à disposition ;
- affichage de l'avis de mise à disposition du public à l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre pendant toute la durée de la mise à disposition ;

Le dossier du projet de modification simplifiée a été transmis au préalable aux personnes publiques (Etat, Région, Département, IDFM, chambres consulaires, MGP, SGP, SEDIF, établissements publics de coopération intercommunale riverains de Grand-Orly Seine Bièvre, maires des communes riveraines de Thiais). L'EPT a reçu deux avis favorables des personnes publiques.

Aucune observation n'a été enregistrée dans les registres de mise à disposition, ni aucun message électronique reçu.

Dans ces conditions, il peut être tiré un bilan favorable de cette mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU de Thiais.

Le Conseil municipal de Thiais a émis un avis favorable sur le bilan de la mise à disposition et l'approbation du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 104-2, R. 104-29, L. 153-41, L. 153-45 à L. 153-48 ;

Vu le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret pris en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013 ;

Vu le plan de déplacement urbain de la région Ile-de-France approuvé par délibération du Conseil régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014 ;

Vu le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly révisé par arrêté interpréfectoral en date du 21 décembre 2012 ;

Vu le classement sonore des infrastructures de transports terrestres approuvé par arrêté préfectoraux en date du 3 janvier 2002 ;

Vu le plan de prévention des risques d'inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2007 ;

Vu le projet de plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne soumis à enquête publique du 12 décembre 2011 au 11 février 2012 par arrêté préfectoral en date du 8 novembre 2011 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles « inondation et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain » ;

Vu le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine – Normandie adopté par le Comité de Bassin Seine Normandie le 29 octobre 2009 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 octobre 2013 ;

Vu le plan régional de santé et d'environnement de l'Ile-de-France approuvé par arrêté préfectoral du 27 juillet 2011 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune Thiais approuvé par délibération de son Conseil municipal en date du 3 novembre 2015, et notamment le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement d'urbanisme et les annexes des servitudes ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 mars 2019 portant prescription des mesures de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée [n°1 du PLU de Thiais] sur le secteur de l'avenue de Fontainebleau ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Thiais en date du 24 juin 2019 portant avis favorable préalable à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Thiais ;

Considérant la volonté de la commune de Thiais de poursuivre la mutation des secteurs longeant la RD7 en poursuivant les efforts engagés pour qualifier l'axe pour lui donner un caractère plus urbain et en permettant des opérations maîtrisées participant à l'effort de renforcement des équipements publics ;

Considérant le souhait de la commune de Thiais d'accompagner une opération mixte sur l'avenue de Fontainebleau (RD 7), en mitoyenneté nord du cimetière parisien afin de donner une nouvelle entrée au groupe scolaire Charles Péguy ;

Considérant qu'à cette occasion, la Ville de Thiais procédera à l'aménagement d'un espace public en vue de créer cette entrée d'école sécurisée et marquant un signal fort dans le quartier.

Considérant que cette réalisation accompagne une opération de construction de logements à vocation sociale et en accession à la propriété permettant d'améliorer la mixité urbaine de cette partie du territoire, tangente du cimetière parisien ;

Considérant que le zonage actuel du PLU (UFb) à vocation exclusivement économique ne permet pas la réalisation d'une telle opération ;

Considérant que le plan local d'urbanisme doit donc être modifié ;

Considérant que, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, cette modification peut revêtir la forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant que la procédure de modification simplifiée du PLU est règlementée par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme et que dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ces motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations ;

Considérant que ces observations sont enregistrées et conservées et que les modalités de mise à disposition ont été précisées préalablement par le Conseil territorial et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Thiais a été notifié aux personnes publiques associées ou consultées ;

Considérant que la mise à disposition au public a fait l'objet de mesures de publicité ;

Considérant que le dossier du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Thiais a été tenu à disposition du public en mairie de Thiais et au siège administratif de l'EPT du 20 mai 2019 au 21 juin 2019 ;

Considérant les avis favorables de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 16 mai 2019 et de la Direction régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Ile-de-France en date du 23 mai 2019 et l'absence de remarque du public lors de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Thiais ;

Considérant qu'à l'issue de la mise à disposition, le président de l'Etablissement public territorial en présente le bilan devant le Conseil territorial, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Tire un bilan favorable de la mise à disposition au public du dossier de projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Thiais, tel qu'il est annexé à la présente délibération.
2. Approuve le dossier de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Thiais, tel qu'il est joint à la présente délibération, dont les diverses pièces seront versées au plan local d'urbanisme.
3. Précise que la présente délibération, le bilan de la mise à disposition au public et le dossier approuvé de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Thiais sont tenus à la disposition du public en mairie de Thiais et au siège administratif de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre aux jours et heures habituels d'ouverture au public des services.
4. Rappelle les dispositions de l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme qui rend le règlement d'urbanisme et ses documents graphiques opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ; ces travaux ou opérations devant en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.
5. Précise, en application des articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, les mesures de publicité de la présente délibération :
 - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Thiais pour une durée d'un mois ;
 - mention de cet affichage insérée dans un journal diffusé à l'échelle du département.
6. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.
7. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
8. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 55

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 04 juillet 2019 ayant été affichée le 05 juillet 2019



A Vitry-sur Seine, le 02 juillet 2019
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.



Commune de Thiais

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Pièce 2 – Notice de présentation



Dossier mis à disposition du public
du lundi 20 mai 2019 au vendredi 21 juin 2019

Dossier approuvé par délibération du Conseil
territorial en date du 25 juin 2019

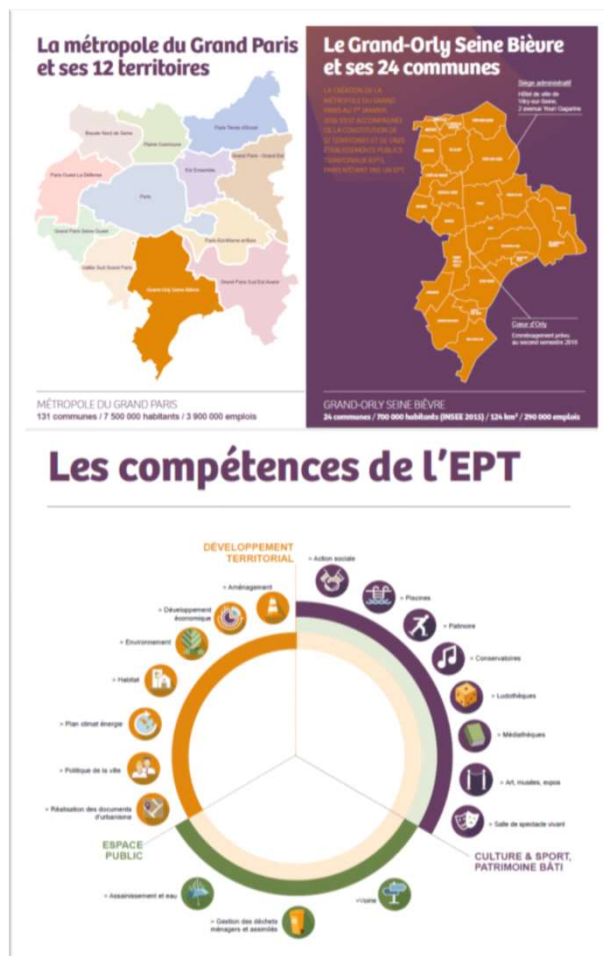
Sommaire



Préambule	page 3
1. Objet et enjeux de la modification simplifiée	page 6
1.1. Contexte urbain de la modification simplifiée	page 6
1.2. Objectifs de la modification simplifiée	page 7
1.3. Justification de la modification simplifiée	page 9
2. Présentation et justification des modifications apportées au PLU	page 10
2.1. Modification du rapport de présentation du PLU	page 10
2.2. Modification du PADD	page 10
2.3. Modification des OAP	page 10
2.4. Modification du document graphique	page 11
2.5. Modification du règlement d'urbanisme	page 13
2.6. Modification des annexes	page 14
3. Compatibilité de la modification simplifiée du PLU	page 15
3.1. Compatibilité avec le PLU actuel	page 15
3.2. Compatibilité avec les documents d'urbanisme supracommunaux	page 16
3.3. Compatibilité des les servitudes d'urbanisme	page 20
3.4. Evolution des modalités d'occupation des sols	page 22
4. Procédure de modification simplifiée du PLU	page 23
4.1. Consultation des personnes publiques	page 23
4.2. Mise à disposition du public	page 24
4.3. Clôture du dossier	page 25
Planning	page 26

Préambule

**Nouveau contexte territorial
d'évolution des PLU**
Source : EPT Grand-Orly Seine
Bièvre, 2017



Le plan local d'urbanisme de la commune de Thiais a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 3 novembre 2015. Il n'a depuis connu aucune évolution. Depuis le 1er janvier 2016, la compétence relative à l'évolution des documents d'urbanisme communaux a été transférée à l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont est membre la commune de Thiais.

Le projet urbain développé par la commune dans son PLU - et plus précisément dans le projet d'aménagement et de développement durables - vise à préserver les grands équilibres urbains de la commune afin de valoriser le cadre de vie. Il prévoit ainsi l'accompagnement de la mutation urbaine des périphéries de la commune délimitées par de grands axes urbains requalifiés (avenue de Fontainebleau (RD7), avenue de Versailles (RD 86)) ou en cours de requalification (avenue de Stalingrad (RD 5)) et par de grandes emprises économiques mutables comme la zone du SENIA. En dehors de ces secteurs, la commune veut stabiliser le développement, valoriser le cadre de vie et permettre un rabattement au centre-ville et principaux pôles urbains en atténuant les enceintes et coupures urbaines marqueurs du territoire communal.

La commune souhaite ainsi poursuivre les efforts engagés pour qualifier la RD 7 en lui donnant un caractère plus urbain, en boulevard urbain apaisé, et en permettant des opérations maîtrisées participant à l'effort de renforcement des équipements publics. Thiais souhaite à cet effet accompagner une opération mixte sur l'avenue de Fontainebleau (RD 7), en mitoyenneté nord du cimetière parisien afin de donner une nouvelle entrée au groupe scolaire Charles Péguy. A cette occasion, la Ville de Thiais procédera à l'aménagement d'un espace public en vue de créer cette entrée d'école sécurisée et marquant un signal fort dans le quartier. Cette réalisation accompagne une opération de construction de logements mixtes.

Le zonage actuel du PLU (UFb) à vocation exclusivement économique ne permet pas la réalisation d'une telle opération. Une modification du zonage pour introduire plus de mixité urbaine est donc nécessaire. Il s'agit d'engager la diversification urbaine de l'axe tout en maîtrisant la forme et la densité urbaine. Une modification de plan local d'urbanisme est donc nécessaire.



Article L. 153-45 du code de l'urbanisme

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Article L. 153-47 du code de l'urbanisme

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Source : Legifrance.gouv.fr, 2019

Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, cette modification peut revêtir la forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence de :

- changer une orientation du PADD ;
- réduire un espace boisé classé ou une zone naturelle classée N au document graphique au document graphique du PLU ;
- Réduire une protection liée à un risque de nuisance, à la qualité d'un site ou induire de graves risques de nuisances ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone d'urbanisation future classée AU au document graphique du PLU ;
- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

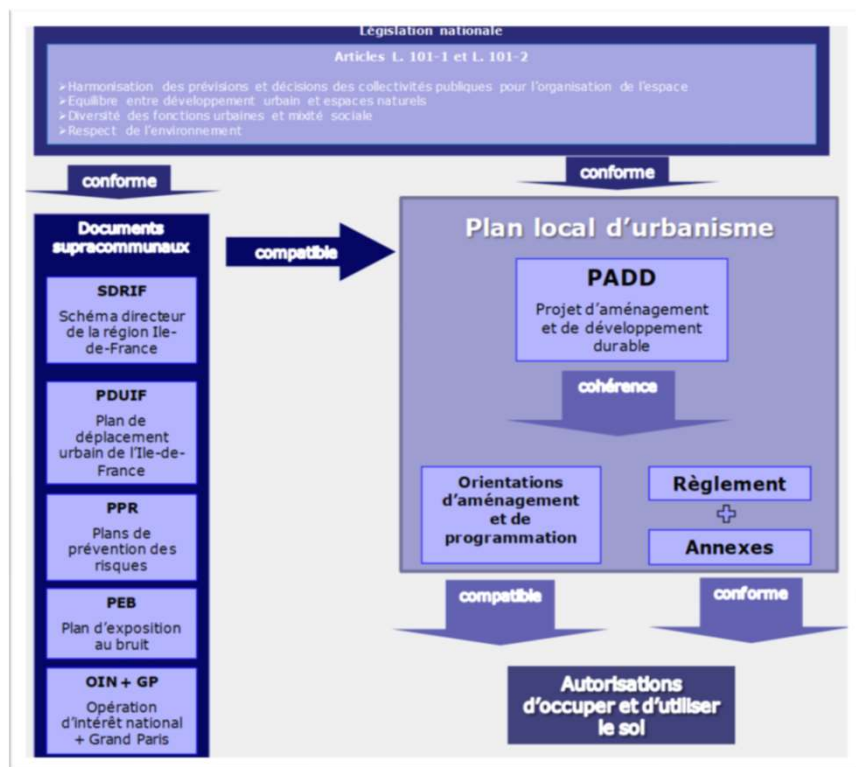
La procédure de modification simplifiée du PLU est règlementée par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques (Etat et ses administrations déconcentrées, Conseil régional d'Ile-de-France, Conseil départemental du Val-de-Marne, chambres consulaires, Ile-de-France Mobilités en tant qu'autorité organisatrice des transports, Métropole du Grand Paris, Société du Grand Paris Express, maires des communes riveraines, etc) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de mise à disposition sont précisées par le Conseil territorial et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'Etablissement public territorial en présente le bilan devant le Conseil territorial, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Le dossier technique et son suivi administratif ont réalisés par les services de l'EPT en étroite collaboration avec la commune de Thiais et sous le pilotage de Monsieur le Maire de Thiais.

Le projet de modification simplifiée du PLU de Thiais ne comporte que des évolutions mineures, ne remettant en cause l'économie générale du plan, n'entravant aucune disposition de protection environnementale ou ne comportant aucune risque de nuisances ou de conséquences négatives sur l'environnement, la préservation et la valorisation de la trame verte et bleu, la préservation de l'écosystème ou de la biodiversité. De ce fait, elle n'est pas soumise à évaluation environnementale ni à la procédure d'examen au cas par cas de l'Autorité environnementale de l'Etat. La collectivité n'a pas souhaité saisir en ce sens cette dernière.





Hiérarchie des normes en matière d'urbanisme

Source : EPT Grand-Orly Seine Bièvre, 2019



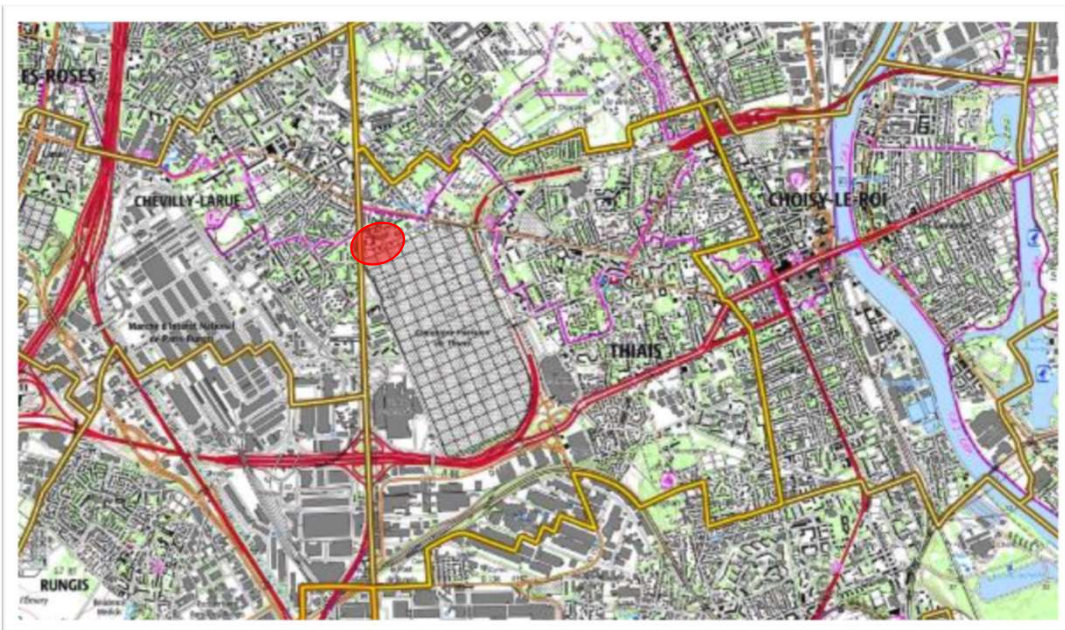
La présente notice a pour objet de présenter le champ d'application et les objectifs de la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Thiais, présenter le contexte de cette évolution de réglementation, présenter et justifier les modifications opérées au plan local d'urbanisme. Elle évalue aussi la compatibilité des modifications apportées avec les règles et servitudes d'urbanisme supracommunales. Enfin, elle présente la procédure et justifie de son respect.

Le dossier du projet de modification simplifiée du PLU mis à disposition du public complète le dossier initial de plan local d'urbanisme de la commune de Thiais, dont il constitue un additif. Il contient les pièces suivantes :

- les **actes administratifs** (pièce 1) rappellent la procédure menée dans le cadre de la modification simplifiée du PLU. Les mesures de publicité exécutés dans le cadre de la mise à disposition du public complètent le dossier ;
- une **notice de présentation** (pièce 2), additif au rapport de présentation du PLU actuel, qui présente l'objet de la modification simplifiée du plan, la légitime et présente l'ensemble des éléments modifiés par rapport au PLU actuel et les justifie ;
- un **extrait du document graphique** du plan local d'urbanisme (pièce 3) où figurent les modifications apportées au zonage et à la légende du plan
- un **extrait du règlement d'urbanisme** (pièce 4) applicable à la zone UB, seul concernée par la présente modification. Pour plus de compréhension, les modifications apportées au règlement ont été mises en exergue (couleur rouge). Le règlement soumis à l'approbation du Conseil municipal après mise à disposition du public ne fera plus état des modifications apportées. Il se substituera alors au règlement antérieur de la zone UB.

Enfin, il comporte en annexe un extrait de la législation et de la réglementation applicables à la modification des plans locaux d'urbanisme et le projet d'aménagement et de développement durables de la commune pour rappel.

1. Objet et enjeux de la modification simplifiée du PLU



Situation urbaine de la commune de Thiais
Source : *Geoportail.gouv.fr*, 2019, d'après IGN,
BD Carte topographique



Secteur de l'avenue de Fontainebleau concerné par la modification simplifiée du PLU de Thiais



1.1. Contexte urbain de la modification simplifiée du PLU

Thiais compte 29 295 habitants en 2016 répartis sur 642 hectares.

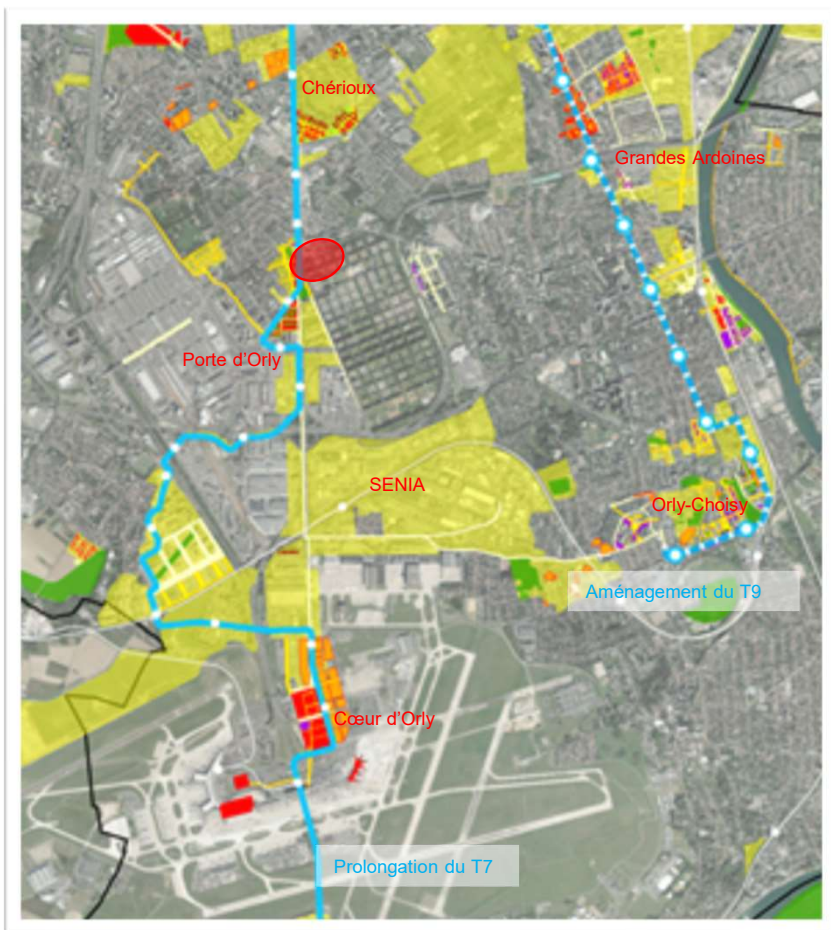
La ville occupe une position stratégique au sein du pôle Orly-Rungis dont elle accueille de grandes zones industrielles (SENIA) ou commerciales (Belle-Epine, Thiais Village).

Elle se structure autour d'un centre-ville ancien réhabilité et situé en haut du coteau du plateau de Longboyau, d'importantes zones résidentielles pavillonnaires et de densité modérée. La présence de nombreux espaces verts et d'équipements publics participent à la qualité du cadre de vie. Le territoire communal est cependant soumis à d'importantes coupures et enceintes urbaines qui segmentent les tissus urbains : fossé des voies ferrées (ligne C du RER, fret et liaison TGV), autoroute A 86, cimetière parisien.

Elle est desservie par d'importants axes : avenue de Fontainebleau (ex-RN7) qualifiée en partie par la ligne 7 du tramway, avenue de Stalingrad (RD 5 qui accueillera à partir de 2020 la ligne TRAM 9) et avenue de Versailles (RD 86) qui dispose de plusieurs bus en site propre dont le TVM.

L'histoire urbaine a été fortement impacté par l'urbanisme de l'Entre-deux guerres (lotissements pavillonnaires et création du cimetière parisien, plus grand équipement funéraire hors les murs de Paris) et celui des années 1960 (aménagement de l'A86, aménagement de la zone SENIA en annexe du MIN de Rungis, centre commercial Belle Epine et grands ensembles). La commune est ainsi marquée par de nombreuses enceintes et coupures urbaines notamment à l'ouest et au sud du territoire.

La commune de Thiais a connu un légère baisse de sa population : en diminution de 0,76% par rapport en 2011. Sur les dix dernières années, la tendance générale est à la stabilisation de la population autour de 29 000 habitants. Les importants projets urbains en cours de définition sur le territoire, devrait permettre à Thiais d'augmenter et diversifier l'offre de logements et donc de satisfaire le point mort permettant aux Thiaisais de réaliser leurs parcours résidentiels sur la commune et donc de pourvoir à la croissance naturelle et au desserrement des ménages actuellement non encore stabilisé.



Recensement des grands projets urbains sur le territoire Grand-Orly Seine Bièvre
 Source : APUR, 2016

Thiais est concernée par la proximité de nombreuses opérations d'urbanisme majeures, notamment le long de la RD 7 :

- opération d'intérêt national des Ardoines ;
- tramway T7 Villejuif – Athis-Mons ;
- requalification du domaine départemental Chérioux ;
- quartier du Port à Choisy-le-Roi ;
- écoquartier des Portes d'Orly à Chevilly-Larue ;
- Cité de la Gastronomie ;
- nouveau programme de rénovation urbaine Orly-Choisy.

La commune se situe aussi au cœur d'un secteur stratégique de la métropole du Grand Paris et du pôle Orly-Rungis avec :

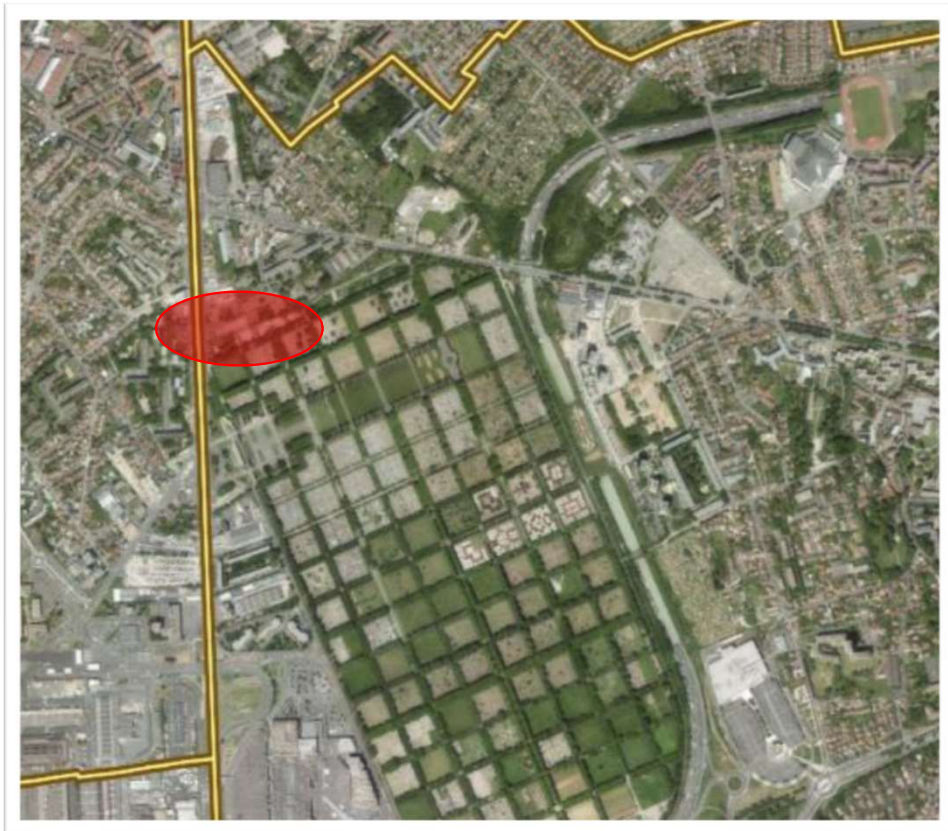
- création de la ligne de tramway Paris – Orly sur la route départementale 5 (avenue de Stalingrad) ;
- requalification du SENIA en nouveaux quartiers de villes avec 3 sites lauréats de l'appel à projet métropolitain « Inventions la Métropole du Grand Paris ». Thiais accueillera notamment un équipement sportif innovant tourné vers la pratique des « e-sports » ;
- redéploiement de la plateforme aéroportuaire d'Orly ;
- prolongation de la ligne de métro M14 du métro dans le cadre du Grand Paris Express.

L'intégralité de ces projets devraient permettre à Thiais d'améliorer sa desserte en transports collectifs et de créer les conditions d'une reconquête urbaine des secteurs ouest et sud de la commune en intégrant les enceintes urbaines, en permettant des coupures des tissus urbains nécessaires pour redonner et développer des porosités vers le centre urbain de la ville.



Requalification du pôle Orly-Rungis
 Source : IAU, 2014





Localisation du secteur objet de la modification simplifiée du PLU
 Source : Geoportail.gouv.fr, 2019, d'après IGN, BD Topo

1.2. Objectifs de la modification simplifiée du PLU

Dans ce contexte urbain, l'arrivée du tramway T7 a permis de requalifier la RD 7 actuellement avenue de Fontainebleau et de donner une façade urbaine à cette périphérie Thiais. La commune souhaite ainsi mobiliser des réserves foncières situées au nord du cimetière parisien pour participer à la dynamique de qualification de la RD7 en avenue urbaine. Elle souhaite accompagner une opération mixte de construction de logements en mitoyenneté directe du cimetière parisien pour :

- participer à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements en vue d'une amélioration du parc thiaisien pour permettre une continuité des parcours résidentiels ;
- engager la requalification des abords de la RD en lui conférant le statut d'avenue urbaine ;
- donner une nouvelle entrée au groupe scolaire Charles Péguy en promouvant un geste architectural ;
- développer les porosités vers le centre-ville.

Le zonage actuel du PLU (UFb) à vocation exclusivement économique ne permet pas la réalisation d'une telle opération. Une modification du zonage pour introduire plus de mixité urbaine est donc nécessaire. Il s'agit d'engager la diversification urbaine de l'axe tout en maîtrisant la forme et la densité urbaine. Cette évolution du zonage vise à l'amélioration des capacités scolaires et à la diversification de l'offre de l'habitat. Elle comportera un aspect urbain fort avec la qualification de la RD 7, l'amélioration du rabattement au groupe scolaire et le développement de porosités vers le centre-ville afin de diminuer l'impact des importantes coupures urbaines grevant le territoire communal.



Secteur déqualifié de l' RD 7
 Source : [Google Map](https://www.google.com/maps), juillet 2018



Constitution d'une façade urbaine à la D7 amorcée par l'écoquartier des Portes d'Orly actuellement en cours de réalisation

Source : Google Map, juillet 2018



Façade urbaine actuellement non qualifiée de l'avenue de Fontainebleau

Source : Google Map, juillet 2018



L'objet de la modification simplifiée du PLU de la commune de Thiais est donc de faire évoluer sur un secteur maîtrisé le zonage en passant d'une zone à vocation exclusivement économique (UF) à une zone à vocation plus mixte (UB). Le règlement de la zone UB sera adapté afin de permettre une certaine densité le long de cet axe desservi par le tramway. Le site se trouve à moins de 500 mètres de la station de tram « Bretagne ».

1.3. Justification de la modification simplifiée du PLU

Cette modification simplifiée du PLU n'ayant pas pour effet de modifier le périmètre d'une zone agricole ou naturelle, de ne pas comporter de graves risques de nuisances, ni de remettre en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune, elle entre dans le cadre des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme régissant les procédures de modification des plans locaux d'urbanisme. L'extrait du texte de ces articles est joint en annexe du présent dossier.

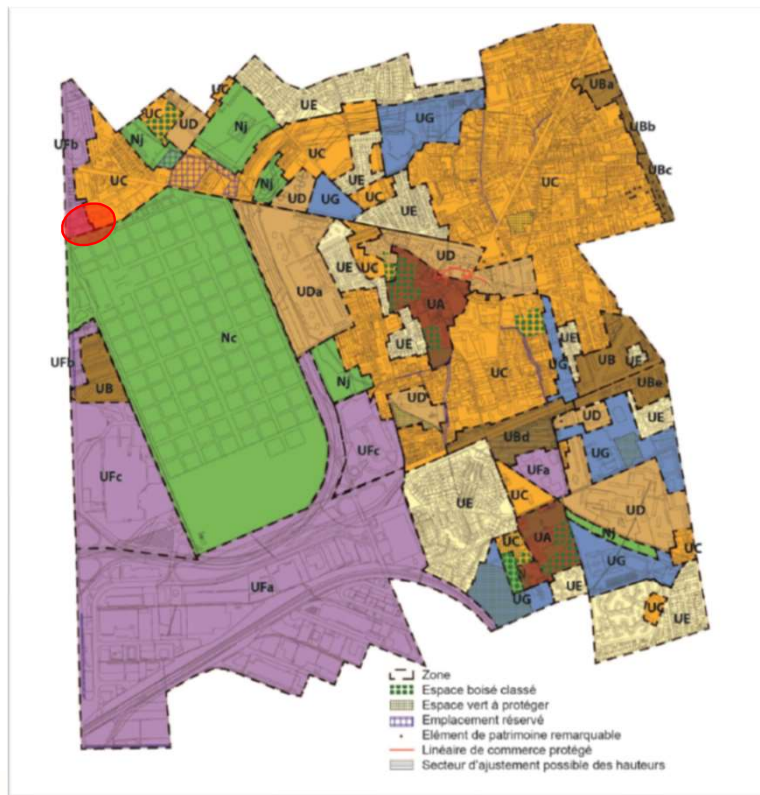
Les différentes conditions permettant une modification du PLU sont donc réunies, les évolutions introduites par cette dernière ne concernant qu'une modification mineure du zonage et une adaptation d'un règlement afin de lui conserver les règles de gabarit déjà opposables sur le secteur. Il n'y a donc ni minoration, ni majoration des règles de construction : l'économie générale du PLU n'est donc pas remise en cause.



Station de tram T7 « Bretagne »

Source : Google Map, juillet 2018

2. Présentation et justification des modifications apportées au PLU



Plan de délimitation des zones
Source : PLU de Thiais, Rapport de présentation, 2015

2.1. Modification du rapport de présentation du PLU

La présente modification simplifiée du PLU change le règlement opposable à la zone UB et plus précisément au secteur UBf délimité à cette occasion. Seuls 4 articles du règlement de zone sont adaptés pour introduire un gabarit spécifique au secteur UBf (règles d'implantation, emprise au sol et hauteur). Ces règles de gabarit reprennent celles existantes au préalable pour la zone UF. Le caractère mineur des adaptations retenues ne remettant pas en cause l'économie générale du PADD, le rapport de présentation du PLU demeure inchangé. La présente notice n'est donc qu'un additif au rapport de présentation initial du plan local d'urbanisme approuvé le 3 novembre 2015.

Cette notice s'attache surtout à présenter les justifications du projet de modification. Elle ne revient en aucun cas sur les éléments développés dans le rapport de présentation du PLU, sur lesquels la présente modification n'a aucune incidence : présentation de la commune dans ses évolutions historiques, sa composition urbaine et paysagère, les données sociodémographiques, économiques, conditions de déplacements et de transports, état initial de l'environnement, etc. Enfin, le parti d'aménagement présenté dans le rapport de 2015 ne fait l'objet d'aucune modification.

2.2. Modification du projet d'aménagement et de développement durables

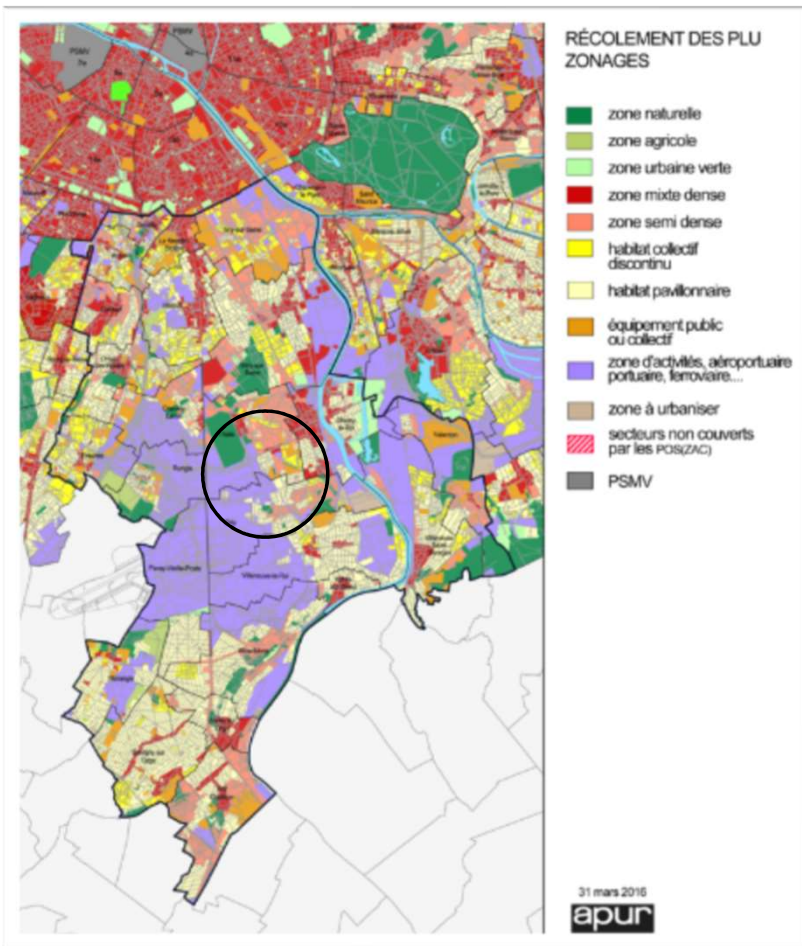
Le projet de modification simplifiée du PLU par définition ne comporte aucune modification du PADD de la commune.

2.3. Modification des orientations d'aménagement et de programmation

Le plan local de la commune de Thiais comporte trois OAP, toutes situées en zone UC :

- Baudemonts-République ;
- Gustave Léveillé ;
- Hoche-Aubépines.

Ces secteurs ne sont pas concernés par la modification simplifiée du PLU qui est donc sans objet sur eux.



Récolement des PLU communaux de la métropole du Grand Paris
Source : APUR, 2016

2.4. Modification du document graphique

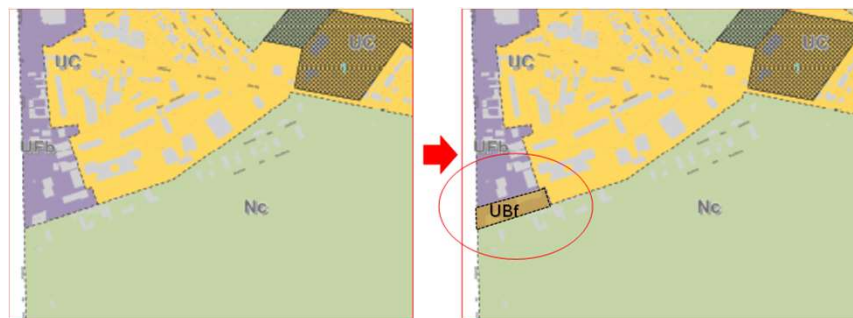
Le document graphique du plan local d'urbanisme de Thiais comporte cinq zones :

- une zone **UA** de centre urbain ;
- une zone **UB** d'intensification urbaine le long des axes structurants avec plusieurs sous-secteurs en fonction des voies ;
- une zone **UC** composée de tissus mixtes à densité moyenne ;
- une zone à dominante d'habitat collectif : **UD** ;
- une zone dédiée aux activités économiques : **UF** ;
- une zone dédiée aux grands équipements : **UG** ;
- une zone naturelle **N** qui couvre les parcs de la commune, les liaisons vertes et le cimetière parisien.

Seule la zone UF est concernée par une modification du zonage avec la création d'un sous-secteur secteur UBf (3 102 m²) qui correspond aux abords de l'avenue de Fontainebleau, bien desservi en transports en commun. Le choix qui a présidé à cette modification est celui de permettre la mutation de ce secteur par la diversification des fonctions urbaines avec une densité urbaine affirmée mais maîtrisée.

Le secteur UBf se situant au Nord de la commune, seul le plan de zonage Nord des documents graphique est modifié. La procédure permet aussi de mettre à jour les références au code de l'urbanisme suite à la recodification du livre 1^{er} de ce dernier intervenue avec l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015.

Enfin, le tableau de la superficie des différentes zones est mis à jour pour prendre en compte la création du sous-secteur UBf.



Extrait du plan de zonage Nord avant modification

Extrait du plan de zonage Nord après modification

Zones	Descriptif	Avant modification		Après modification		Evolution en hectares
		En hectares	En %	En hectares	En %	
UA	<i>Centres historiques</i>	16,2	2,5	16,2	2,5	-
UB	<i>Axes structurants, pôles de centralité et enjeux de renouvellement urbain</i>	25,9	4,0	26,21	4,07	+0,31
<i>Dont UBa</i>	<i>ZAC d'Allia</i>	2,0	0,3	2,0	0,3	-
<i>Dont UBb</i>	<i>Secteur de requalification urbaine boulevard de Stalingrad</i>	1,0	0,2	1,0	0,2	-
<i>Dont UBc</i>	<i>Requalification urbaine dans la limite de la préservation du caractère patrimonial du secteur</i>	1,3	0,2	1,3	0,2	-
<i>Dont UBd</i>	<i>Secteur de requalification urbaine avenue de Versailles</i>	6,9	1,1	6,9	1,1	-
<i>Dont UBe</i>	<i>Entrée de ville avenue de Versailles au caractère plus arboré</i>	3,5	0,5	3,5	0,5	-
<i>Dont UBf</i>	<i>Entrée de ville avenue de Fontainebleau au caractère plus urbain</i>	-	-	0,31	0,05	+0,31
UC	<i>Tissu urbain mixte</i>	159,9	24,9	159,9	24,9	-
UD	<i>Résidences d'habitat collectif</i>	53,2	8,3	53,2	8,3	-
UE	<i>Tissu pavillonnaire</i>	68,4	10,6	68,4	10,6	-
UF	<i>Zone d'emplois et d'activités</i>	155,3	24,1	155	24,1	-0,31
<i>Dont UFa</i>	<i>Zone SENIA et parc d'activités « Thiais Activités »</i>	110,4	17,2	110,4	17,2	-
<i>Dont UFb</i>	<i>Abords de la D8</i>	8,0	1,2	7,69	1,19	-0,31
<i>Dont UFc</i>	<i>Centres commerciaux Belle Epine et Thiais Village</i>	33,2	5,2	33,2	5,2	-
UG	<i>Sites dédiés aux équipements collectifs ou d'intérêt collectif</i>	38,2	5,9	38,2	5,9	-
N	<i>Zone naturelle</i>	126,7	19,7	126,7	19,7	-
		643	100	643	100	-





2.5. Modification du règlement d'urbanisme

Seul le règlement d'urbanisme propre à la zone UB est adapté dans le cadre de la présente modification. Il s'agit de transposer les règles de gabarit de la zone UF au sous-secteur UBf créé afin d'affirmer une densité affirmée mais maîtrisée le long de l'avenue de Fontainebleau avec la volonté de confirmer son identité urbaine d'avenue. Quelques corrections de formes sont apportées.

Les articles suivants demeurent inchangés :

- UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites ;
- UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public ;
- UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ;
- UB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles [non réglementé] ;
- UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- UB 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments du paysage ;
- UB 12 - Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- UB 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ;
- UB 14 – Coefficient d'occupation des sols [sans objet] ;
- UB 15 – Performances énergétiques et environnementales ;
- UB 16 – Réseaux de communications électroniques.

Les modifications ne portent que sur les articles et éléments suivants :

- la partie introductive du règlement de zone est complétée pour prendre en compte et localisée la création du sous-secteur UBf ;
- L'article UB 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est adapté au sous-secteur UBf :
 - la rédaction du champ d'application de l'article est mieux définie pour prendre en compte les voies existantes ou à créer ;
 - la norme de l'alignement est précisée afin de permettre aux constructions de s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum. Il s'agit d'encourager la constitution d'un front urbain bâti le long de l'avenue de Fontainebleau ;
 - Une disposition spécifique est introduite afin de permettre un pan coupé ou arrondi à l'angle de deux voies afin de permettre une certaine diversité architecturale et d'éviter

- une homogénéisation et une massification sur ces secteurs stratégiques ;
- L'article UB 7 propre à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est lui aussi adapté au sous-secteur UBf créé :
 - les secteurs sous dalles non émergentes dérogent aux conditions de retrait par rapport aux limites séparatives afin de leur permettre de s'implanter à l'alignement avec ces dernières ;
 - les normes de calcul des retraits sont adaptées à UBf notamment en ce qui concerne les façades sans baies et inciter à la création d'attique. Il s'agit de permettre la constitution d'un front urbain avec une certaine qualité architecturale ;
 - L'article UB 9 sur les emprises au sol porte de coefficient d'emprise à 0,7 sur le sous-secteur UBf afin de conserver la gabarit initialement existant en zone UF et de permettre une certaine densité ;
 - La hauteur maximale autorisée en secteur UBf et réglementé à l'article UB 10 est conservée à 21 mètres, toujours dans la même volonté de conserver l'ancienne forme urbaine, dense, afin de permettre la constitution d'un front urbain qualitatif et affirmé.

2.6. Modification des annexes du PLU

Il n'est apporté aucune modification aux annexes réglementaires du plan local d'urbanisme. Ces dernières ont été mises à jour par arrêté territorial en date du 4 avril 2019.



3. Compatibilité de la modification simplifiée du PLU



Carte des orientations d'aménagement de Thiais

Source : Plan local d'urbanisme de la commune de Thiais, PADD, 2015



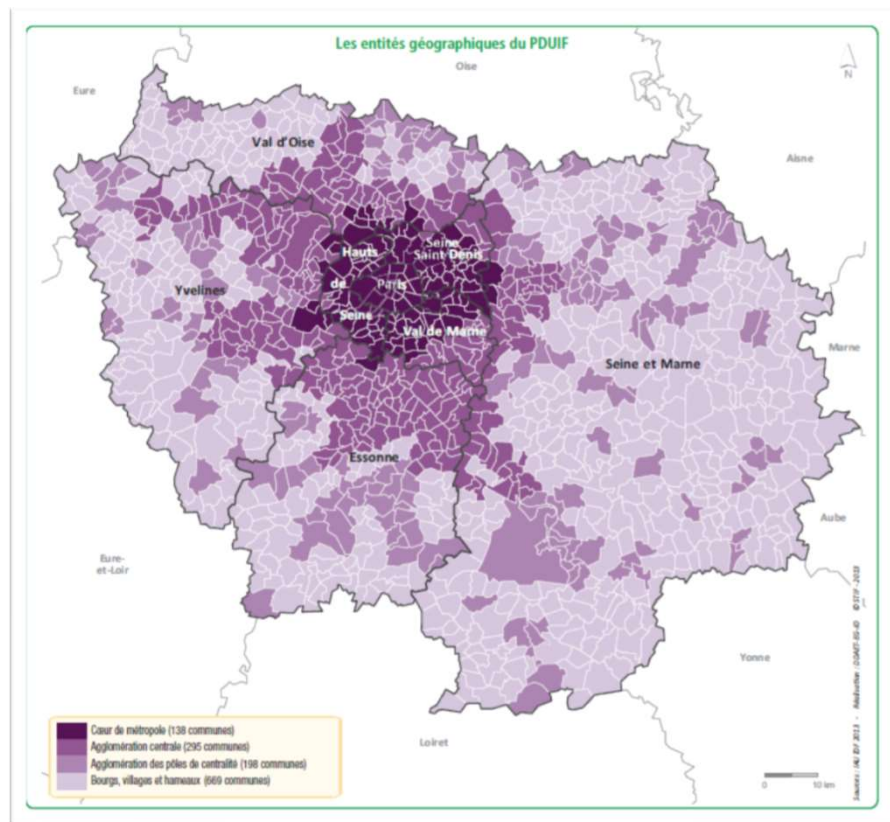
3.1. Compatibilité avec le PLU actuel

Le projet de modification simplifiée du Plu de Thiais a pour objectif de :

- participer à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements ;
- engager la requalification des abords de la RD en lui conférant le statut de boulevard urbain ;
- donner une nouvelle entrée au groupe scolaire Charles Péguy en promouvant un geste architectural ;
- développer les porosités vers le centre-ville.

La procédure s'inscrit pleinement dans le projet urbain de la commune inscrit dans le PADD du PLU qui vise :

- à trouver un équilibre entre les échelles territoriales. Thiais est concerné par la grande opération d'urbanisme d'intérêt national Orly-Rungis Seine-Amont dont il convient d'intégrer les ambitions (notamment sur le secteur partiellement déclassé du SENIA au sud-ouest de la commune) avec un urbanisme rationnel et à échelle humaine permettant la préservation des équilibres qui font l'attractivité de la commune ;
- à façonner un cadre de vie harmonieux, préservant et valorisant le patrimoine bâti et naturel marqueur de l'identité de la commune, tout en requalifiant les abords des axes structurants (RD5 avenue de Stalingrad, RD7 avenue de Fontainebleau, RD 86 avenue de Versailles) et le quartier à dominante d'habitat collectif des Grands-Champs (objet d'un PRU en cours d'achèvement) ;
- à maintenir une dynamique de vie et d'habitat en proposant une offre de logements diversifiée permettant de répondre aux besoins locaux, tout en accentuant une production à faible empreinte énergétique ;
- à favoriser la mixité dans l'équilibre du fonctionnement urbain : diversité des fonctions urbaines, commerces de proximité, équipements publics adaptés aux échanges sociaux, espaces verts et espaces publics pour l'amélioration des liaisons ;
- à promouvoir des pratiques de mobilités durables ;
- à consolider les équilibres économiques pour tendre vers un équilibre habitat/emplois, tout en requalifiant le SENIA et en maintenant l'attractivité des grands centres commerciaux d'échelle métropolitaine ;
- à se donner une ambition territoriale de qualité environnementale.



Carte des entités géographiques du PDUIF
 Source : Plan de déplacement urbain de l'Ile-de-France, 2014



Le projet répond à cette vocation de densification aux abords des grands axes urbains qualifiés par un transport en site propre, favorisant la mixité urbaine et permettant de réaliser une ouverture vers les équipements scolaires, ouvrant ainsi une nouvelle perméabilité notamment vers l'avenue du Général de Gaulle (RD 160) qui dessert le centre-ville de Thiais.

- Le plan de déplacement urbaine de l'Ile-de-France (**PDUIF**) :

Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France a été approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France. Il a pour principales missions de :

- fixer les objectifs et le cadre des politiques de déplacement d'ici 2020 concernant le transport des personnes, de marchandises et les livraisons ;
- permettre de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

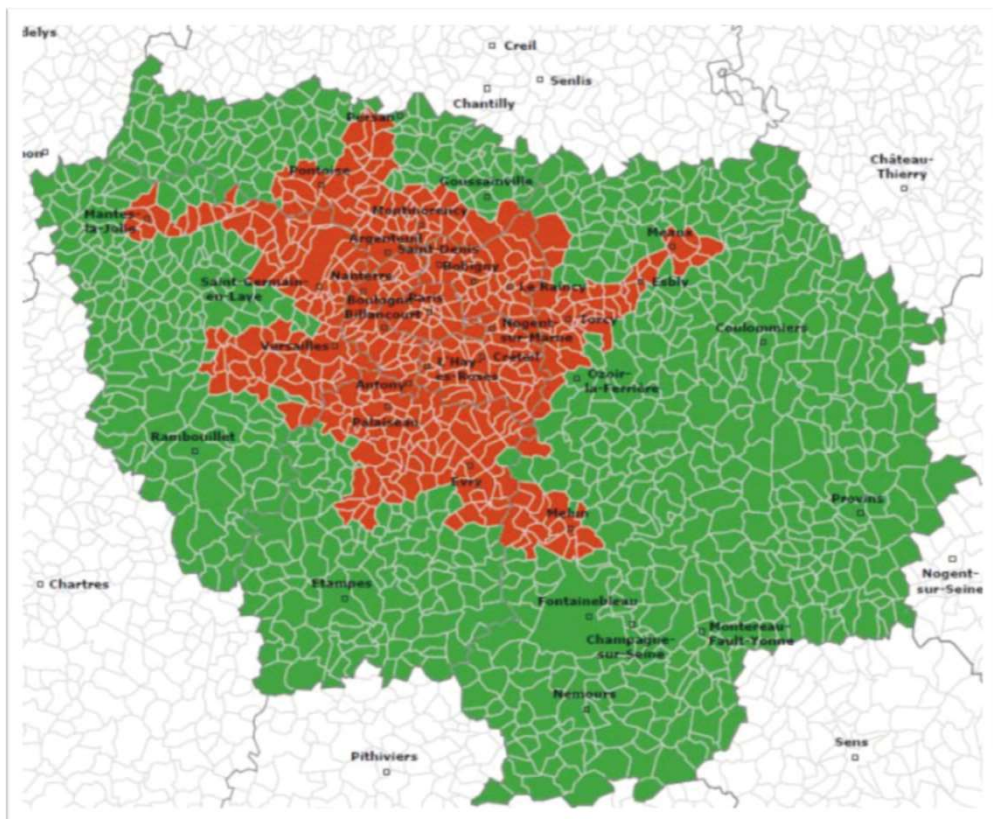
Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20% les émissions de GES d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actif ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux roues motorisés.

Plusieurs actions prévues au PDUIF ont un caractère prescriptif et s'impose au document d'urbanisme communaux parmi lesquelles :

- des normes minimales de réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les constructions nouvelles. Ces normes devront être traduites dans les PLU ;
- la réservation d'une proportion minimale de places de stationnement sur la voirie pour les vélos ;
- des normes maximales de réalisation de places de stationnement pour les voitures dans les constructions nouvelles à usage de bureaux. Ces normes devront être traduites dans les PLU.

La diminution de la place de la voiture, l'augmentation de l'usage des transports collectifs, de la pratique du vélo et de la marche sont des politiques qui peuvent être menées à l'échelle de la commune et intégrées lors des projets d'aménagement. La ville de Thiais est identifiée comme une commune du cœur de l'agglomération.



Carte des communes d'Île-de-France classées en zone sensible pour la qualité de l'air
 Source : Schéma régionale du climat, de l'air et de l'énergie d'Île-de-France, 2012



Le projet de modification simplifiée sur la zone UBf ne comporte aucune évolution sur les règles de stationnement par rapport au PLU initial. Il s'inscrit dans les objectifs du PDUIF :

- d'orienter l'urbanisation et intensifier la ville autour des axes structurants comportant notamment des transports collectifs en mode lourd (tramway T7) ;
- de résorber les principales coupures urbaines, la porosité des quartiers de l'avenue de Fontainebleau vers le centre-ville de Thiais étant recherchée ;
- de permettre le rabattement des modes doux et actifs vers les équipements publics : l'ouverture d'un passage vers le groupe scolaire Charles Péguy permettra de rendre l'équipement directement accessible pour les piétons depuis l'avenue de Fontainebleau.

• Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France (SRCAE)

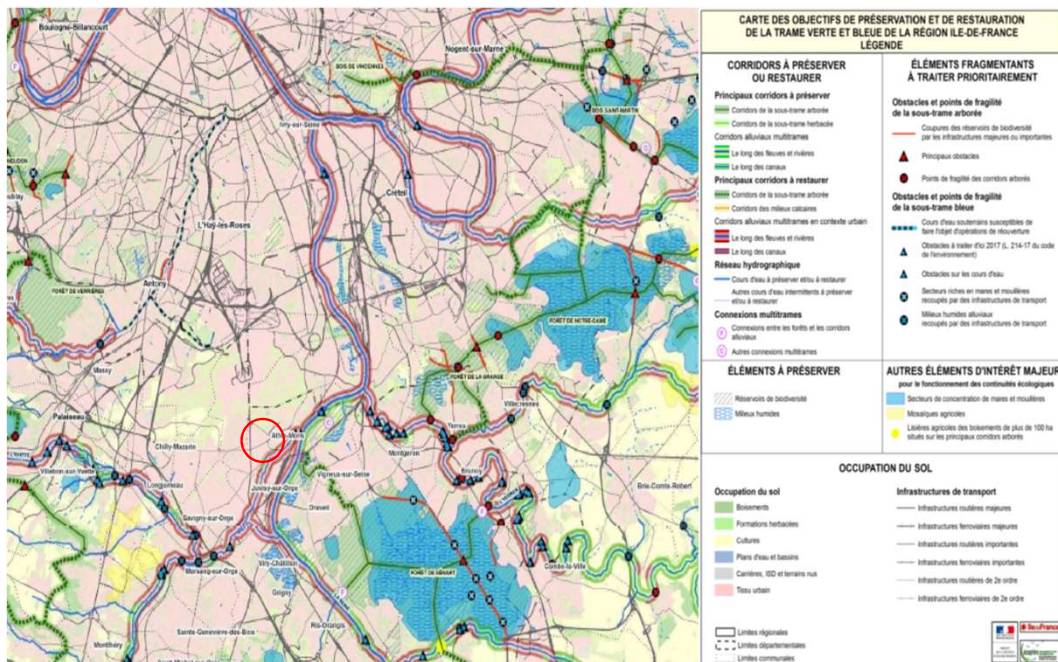
Créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) est un document d'orientation stratégique qui définit, à l'échelle régionale, 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Il a été arrêté par le Conseil régional d'Île-de-France le 23 novembre 2012 et approuvé par arrêté du Préfet d'Île-de-France le 14 décembre 2012.

Il définit 3 grandes priorités régionales pour 2020 :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SRCAE identifie la commune de Thiais commune faisant partie des zones sensibles pour la qualité de l'air d'Île de France.

Le projet de modification simplifiée du PLU de Thiais apporte des évolutions mineures au document d'urbanisme. Il va dans le sens de densifier aux abords des grandes infrastructures de transports afin de réduire la place de la voiture et les pollutions en résultant. Il en modifie par l'article 15 relatif aux performances énergétiques en environnementales.



Extrait de la carte de préservation et de restauration de la trame verte et bleue d'Ile-de-France

Source : Schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France, 2013



Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Les lois Grenelles 1 et 2 fixent l'objectif de créer d'ici 2012 une trame verte et bleue (TVB), outil d'aménagement durable du territoire. Ces lois donnent les moyens d'atteindre cet objectif avec les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE).

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le SRCE d'Ile-de-France a été adopté par arrêté préfectoral du 21 octobre 2013. Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue et poursuit les objectifs suivants :

- identifier les composantes de la trame verte et bleue (forêts, espaces naturels, parcs et jardins publics et privé, alignements d'arbre, cours d'eau, lacs et étangs, darses, bassins, fontaines, etc.) ;
- identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'actions stratégiques ;
- proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'actions. Le SRCE fixe les orientations et les objectifs pour l'ensemble des acteurs régionaux et plus particulièrement pour les collectivités, qui doivent les décliner dans leurs documents d'urbanisme.

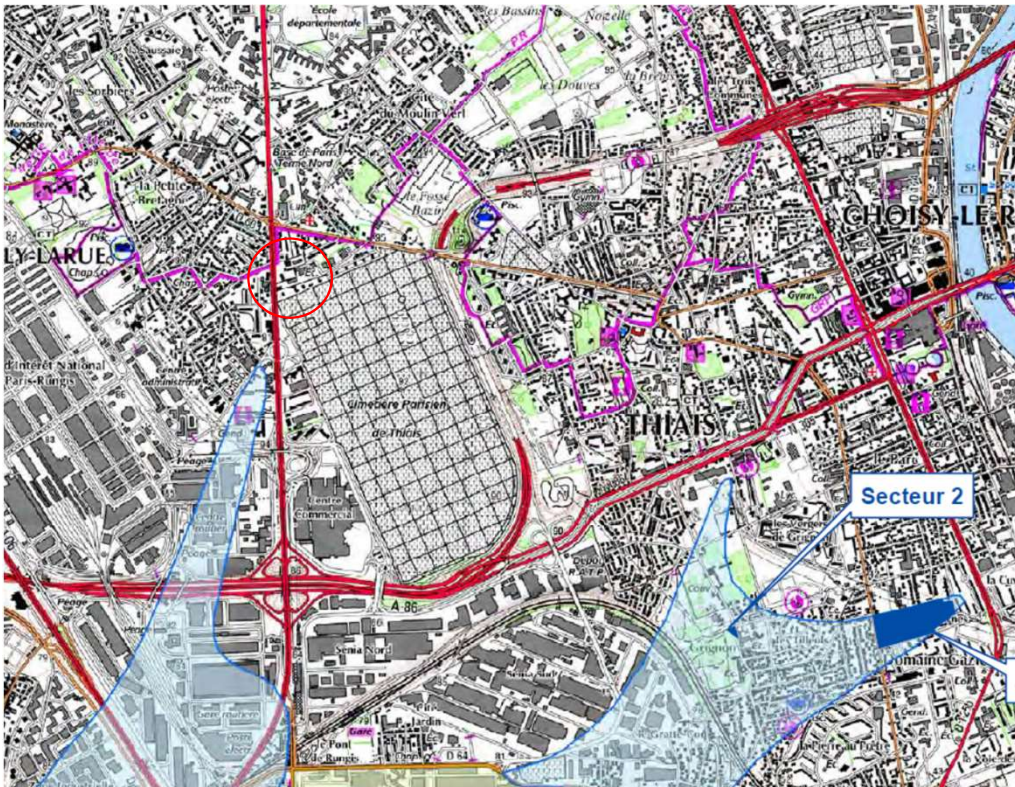
La carte des composantes identifie les éléments suivants à proximité ou pour la commune de Thiais :

- le cimetière parisien de Thiais est considéré comme un secteur reconnu pour son intérêt écologique ;
- à une échelle plus large, la Seine et sa vallée sont considérées comme un secteur reconnu pour son intérêt écologique ;
- au sud : l'aéroport d'Orly est classée secteur reconnu pour son intérêt écologique en raison des ces vastes espaces enherbés (carré hachuré) et des liaisons reconnues pour leur intérêt écologiques localisées sur la commune de Villeneuve-le-Roi (en tireté vert).

Le secteur objet de la modification simplifiée du PLU est identifié dans un tissu urbain déjà constitué : il est donc sans impact vis-à-vis des grands objectifs du SRCE. Les règles spécifiques de l'article 13 relatives au traitement des espaces extérieurs paysagers ne sont pas modifiées par le projet.

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Bièvre (SAGE) :

La Seine et l'ensemble de son bassin versant sont soumis à un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) pour la période 2010-2015, à l'issue de laquelle le cycle de gestion recommencera pour une nouvelle période de six ans, et ainsi de suite.



Plan d'exposition au bruit

Zones de bruit

- Lden 65 (Limite de zone B)
- Lden 70 (Limite de zone A)

Périmètres particuliers

- Zone C limite du PEB 1975 (préalablement au 20 février 2009)
- Secteur RU ORLY Centre Ancien
- Secteur RU ORLY Quartier des Roses
- Secteur RU CHOISY LE ROI Hautes Bornes
- Secteur RU ATHIS-MONS site Barran

Extrait de la carte de délimitation des zones de bruit

Source : Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Orly, 2012



La troisième génération de SDAGE approuvés en 2015 est entrée en vigueur pour la période 2016-2021 et fixe pour 6 ans les grandes priorités de gestion équilibrée de la ressource en eau. La Seine avait un état ou potentiel global écologique médiocre sur la période 2010-2015. L'objectif fixé d'ici à 2021 est un « bon état » écologique des rivières et chimique des eaux souterraines.

Déclinaison du SDAGE sur un des affluents de la Seine, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 19 avril 2017 et est entré en vigueur le 7 août 2017. Il définit cinq orientations :

- l'amélioration de la qualité de l'eau par la réduction des pollutions ponctuelles et diffuses et la maîtrise de la pollution par temps de pluie ;
- la maîtrise des ruissellements urbains et la gestion des inondations ;
- le maintien d'écoulements satisfaisants dans la rivière ;
- la reconquête des milieux naturels ;
- la mise en valeur de la rivière et de ses rives pour l'intégrer dans la ville .

La commune de Thiais se situe dans le périmètre du SAGE, les eaux des nappes naturelles souterraines participant à l'alimentation de la Bièvre. Le projet de modification simplifiée du PLU de par son caractère minime est sans effet sur ce dernier, d'autant que les articles relatifs aux réseaux d'eau potable et d'assainissement demeurent inchangés. L'article 13 du règlement de la zone UB prévoit des espaces de pleine terre, avec un coefficient de 0,3 par terrain afin de conserver des secteurs de résorption des eaux pluviales à la parcelle.

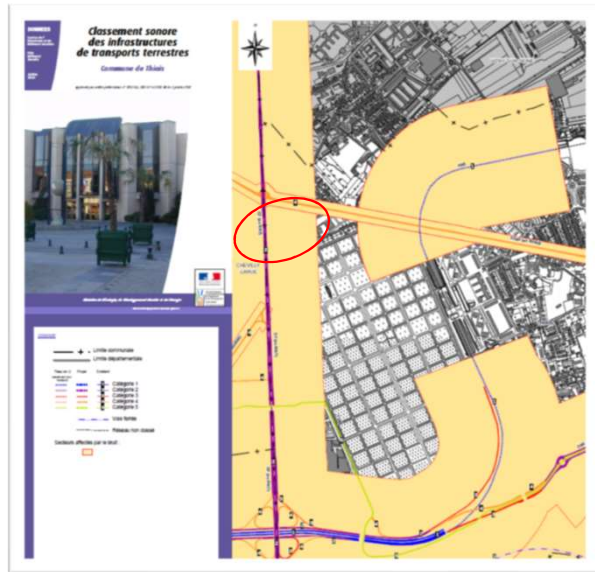
3.3. Compatibilité avec les servitudes d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme de Thiais doit être compatible avec un certain nombre de servitudes d'urbanisme. Ces servitudes, annexées au PLU s'appliquent d'elles-mêmes en fonction de la réglementation spécifique qui la régit :

- Compatibilité avec le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly :

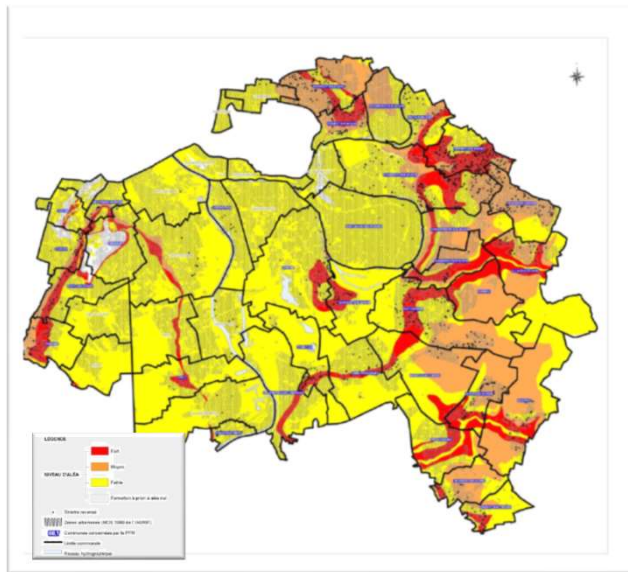
Révisé le 21 décembre 2012 par arrêté inter préfectoral, le Plan d'Exposition au Bruit est un document réglementaire visant à interdire ou limiter la construction de logements aux abords des aérodromes et d'y prescrire des types d'activités peu sensibles au bruit ou compatibles avec le voisinage d'un aérodrome. Le PEB introduit à ce titre des obligations en matière d'information des riverains. Actuellement, le PEB est découpé en plusieurs zones au sein desquelles différentes restrictions à l'urbanisation s'appliquent

Le commune de Thiais est concerné par partie de l'ancienne zone C, considérée comme une zone de bruit modéré. Le nouveau secteur UBf, créé à l'occasion de la présentation modification simplifiée du PLU est situé en dehors de la zone C et n'est donc pas couvert par



Extrait de la carte de classement sonore des grandes infrastructures de transports terrestres

Source : Plan local d'urbanisme de la commune de Thiais, Annexes, 2015



Carte de délimitation des alés liés au risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et la réhydratation des sols

Source : Préfecture du Val-de-Marne, 2018

le PEB.

- Le classement sonore des grandes infrastructures en transports terrestres :

Le classement sonore des grandes infrastructure de transports terrestres (ferroviaires, routiers) a été arrêté par le Préfet du Val-de-Marne le 3 janvier 2002. Il définit de facto des normes de construction et d'isolation phonique que les maîtres d'ouvrage doivent respecter au moment de leur chantier de construction.

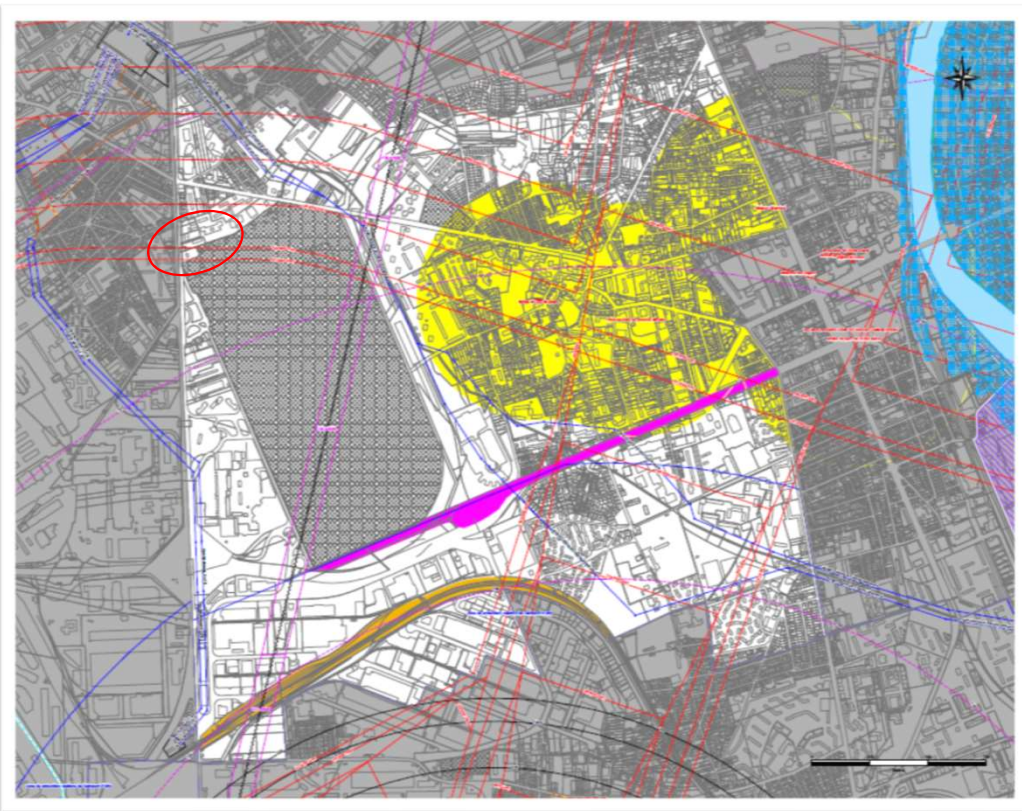
Le secteur objet d'un projet de modification simplifiée du PLU est affecté par le bruit généré par le trafic routier de la D7, classée en niveau 2. Les constructions édifiées le long de l'axe devront donc respecter des conditions d'isolation phoniques fortes.

- L'aléa lié aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

La commune de Thiais est assise sur un sol à dominante argileuse. L'argile est un matériau particulier qui voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Les phénomènes de retrait/gonflement des sols argileux entraînent des tassements différentiels des terrains qui se répercutent sur la solidité des ouvrages. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants.

La commune de Thiais est concernée par un aléa faible à fort de retrait-gonflement des argiles. Elle n'est cependant pas concerné par la zonage réglementaire du plan de prévention des risques de mouvements de terrain dans le Val-de-Marne, approuvé par arrêté préfectoral du 2 novembre 2018.

Le futur secteur UBf créé à l'occasion de la procédure de modification simplifiée du PLU, se situe dans un aléa faible. Le règlement d'urbanisme incite à la construction d'immeubles avec un ou plusieurs niveaux de sous-sols, nécessitant des fondations profondes, aptes à assurer la stabilité des ouvrages face à ce risque naturel.



- AC1 - servitudes de protection des monuments historiques inscrits et classés
 - monument historique classé ou inscrit
 - permètre de protection des monuments zone de 50 m ou moins
- AC2 - servitudes de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits
 - site classé
 - site inscrit
- M - servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques
 - Ligne aérienne haute tension
 - Ligne souterraine haute tension
 - Tronçon
- PT1 - servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la production des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques
 - zone de protection d'une commune ou d'un secteur à la zone de protection de l'ensemble des communes
 - zone de garde radioélectrique
- PT2 - servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la production contre les émissions, des centres d'émission et de réception
 - zone primaire de désengagement
 - secteur de désengagement
 - donnée radioélectrique
- PT3 - servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la production contre les émissions des stations terrestres
 - zone primaire de désengagement
 - secteur de désengagement
- T1 - servitudes relatives aux chemins de fer
 - zone ferroviaire en totalité ou en partie (sauf les servitudes relatives au Chemin de Fer)
- T5 - servitudes aéroportuaires de désengagement (personnes civiles et militaires)
 - interdiction de zone de désengagement de transport d'objets

Carte de délimitation des servitudes d'utilité publique de la commune de Thiais
 Source : Plan local d'urbanisme de la commune de Thiais, Annexes, 2015

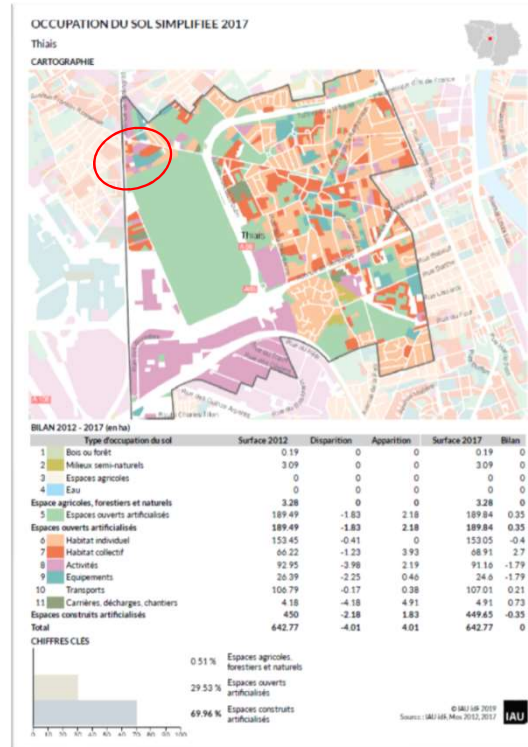


- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :

Le futur secteur UBf n'est concerné que par une SUP : T5 – Servitudes aéroportuaires de désengagement qui prévoient essentiellement des limitations de hauteurs prises par rapport au côtes altimétriques NGF. Les règles de hauteur prévues dans le projet de modification se situent en dessous de ces côtes.

3.4. Evolution des modalités d'occupation des sols

La modification simplifiée du PLU ne change ni la nature, ni la forme urbaine des différentes zones du PLU définies principalement en fonction de l'occupation du sol préexistante avant l'élaboration du PLU initial. Elle n'entraîne pas d'augmentation conséquente de la constructibilité à l'intérieur des zones. Elle n'a donc pour conséquence aucune consommation supplémentaire d'espaces agricole, naturel ou forestier et ne devrait avoir aucun effet sur l'évolution des modalités d'occupation des sols actuelle



Fiche du mode d'occupation des sol de la commune de Thiais en 2017
 Source : IAU, 2018

4. Procédure de modification simplifiée du PLU

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme telle que prévue par l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme est relativement simple : la procédure est conduite sous l'autorité du Président de l'Etablissement public territorial qui propose à la délibération du Conseil territorial de préciser les objectifs et les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée et d'approuver en dernier ressort la modification simplifiée sur le bilan de cette mise à disposition du public fait par le Président. Le dossier du projet de modification simplifiée est aussi soumis à l'avis des personnes publiques.

Compte tenu de la charte de gouvernance de l'Etablissement public territorial qui définit ce dernier comme une coopérative des villes au service de projets de ces dernières, le Maire de Thiais et ses services ont été étroitement associés à la gestion de cette procédure.

Pour la réalisation de la présente modification du plan local d'urbanisme, le Président de l'EPT a conduit la procédure en se basant sur la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 mars 2019 qui a approuvé les objectifs de la modification simplifiée du PLU, précisé les modalités de mise à disposition et mandaté Monsieur le Président de l'EPT pour la conduite de la procédure.

Cette adaptation réglementaire a été réalisée en régie par les services territoriaux, sous le pilotage du Maire de Thiais.

4.1. Consultation des personnes publiques

La consultation des personnes publiques est soit de fait, soit à leur demande expresse. Dans le cadre d'une modification simplifiée du plan local d'urbanisme, elle prend d'une notification du dossier de projet de modification au préalable à la mise à disposition du public.

En application de l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU de Thiais sera notifié, avant la mise à disposition du public, aux personnes publiques suivantes :



AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Modification simplifiée du plan local d'urbanisme

Par délibération en date du 26 mars 2019, le Conseil territorial de l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre a approuvé les objectifs et les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Thiais sur une partie de l'avenue de Fontainebleau.

Le projet porte sur la modification d'une partie de la zone à vocation d'activités UF afin de permettre une requalification urbaine de ce secteur et une mixité des fonctions urbaines. Ces modifications entrent dans le champ d'application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Un dossier comportant une note d'information et le projet de règlement modifié est mis à disposition du public :

du lundi 20 mai 2019 au vendredi 21 juin 2019 inclus,

au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en son site de Cœur d'Orly (Bâtiment Askia – 11, rue Henri Farman – 94398 Orly Aéroport Cedex)

et

à la Mairie de Thiais (rue Maurepas – 94320 Thiais).

Pendant la durée de la mise à disposition, les observations pourront être consignées sur un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé, ou adressées par écrit à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (Bâtiment Askia – 11, rue Henri Farman – 94398 Orly Aéroport Cedex) qui les annexera au registre.

Les éléments du dossier seront consultables sur le site Internet de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre (<http://www.grandorlyseinebievre.fr>) et sur le site Internet de la Mairie de Thiais (<http://www.ville-thiais.fr>).

Le dossier est notifié aux personnes publiques partenaires de la commune. Leurs avis seront annexés au dossier mis à disposition du public.

A l'issue de la mise à disposition du public du dossier de projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme, Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre présentera au Conseil territorial le bilan de cette consultation. Le Conseil territorial délibérera en vue de l'approbation de la modification simplifiée du plan local d'urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques et des observations du public.

La modification simplifiée entrera en vigueur conformément aux articles L. 153-24 et R. 153-21 du code de l'urbanisme.

NE PAS RECOUVRIR AVANT LE VENDREDI 21 JUIN 2019 INCLUS

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et Madame la Sous-préfète de l'Hay-les-Roses et les services déconcentrés de l'Etat (Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement, Direction régionale et interdépartementale de l'habitat et du logement, Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie, en leurs unités départementales du Val-de-Marne, Direction interdépartementale des routes d'Ile-de-France, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Val-de-Marne, etc. ;
- Madame la Présidente du Conseil régionale d'Ile-de-France ;
- Monsieur le Président du Conseil départemental du Val-de-Marne ;
- Messieurs les Présidents des chambres consulaires : Chambre de commerce et d'industrie de Paris – Val-de-Marne, Chambre de métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne, Chambre régionale et interdépartementale de l'agriculture ;
- Madame la Présidente d'Ile-de-France Mobilités. En lien avec la problématique des déplacements en Ile-de-France et compte tenu du tracé de la prolongation de ligne du métro 14, la Société du Grand Paris est aussi consultée ;
- Monsieur le Président de la Métropole du Grand Paris.

L'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a décidé de consulter les maires des communes riveraines de Thiais, ainsi que les Présidents des établissements publics de coopération intercommunale limitrophes du territoire Grand-Orly Seine Bièvre. Enfin, le Syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDIF) a demandé à être consulté systématiquement sur tout projet de modification, révision ou élaboration de plan local d'urbanisme

Les personnes publiques consultées devront faire connaître leur avis avant la fin de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU de Thiais. Ces avis seront mis à disposition du public au fur et à mesure. A défaut de réponse des personnes publiques consultées dans le délai imparti, leur avis est réputé favorable sans réserve.

4.2. Mise à disposition du public

En application de l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification est mis à disposition du public, après notification aux personnes publiques susmentionnées. Les conditions de cette mise à disposition ont été précisées par délibérations du Conseil territorial en date du 26 mars 2019 :

- composition du dossier mis à disposition du public avec une notice de présentation exposant les motifs de cette modification et présentant le projet, les documents réglementaires impactés et un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé, dans lequel seront enregistrées les observations du public ;
- mise à disposition du dossier de projet de modification simplifiée du lundi 20 mai 2019 au vendredi 21 juin 2019 inclus au siège de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et en Mairie de Thiais;



- mesures de publicité préalable : affichage au siège de l'EPT, en mairie et dans la commune sur les panneaux affectés à cet usage, insertion d'une mention dans le journal Le Parisien édition du Val-de-Marne, mise à jour des sites Internet de l'EPT et de la commune.

4.3. Clôture du dossier

Avant l'approbation du dossier, le projet de modification simplifiée peut éventuellement être corrigé ou ajusté pour tenir compte des observations du public et des avis des personnes publiques consultées.

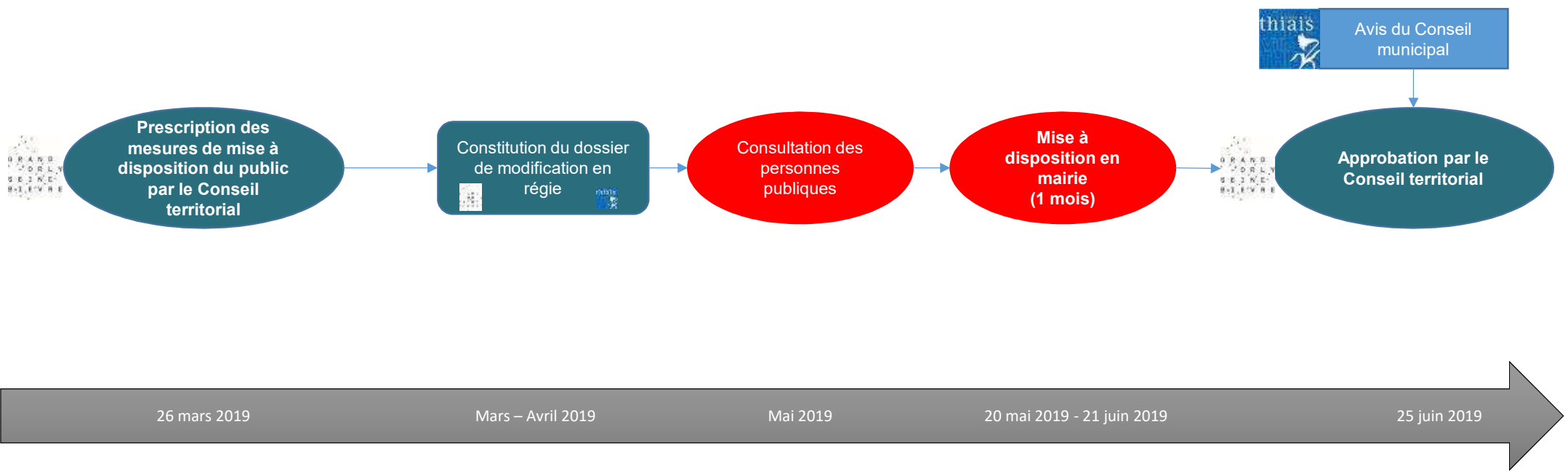
L'Etablissement public territorial a reçu deux avis favorables des personnes publiques :

- un avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 16 mai 2019 ;
- Un avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Ile-de-France en date du 23 mai 2019.

A l'issue de cette mise à disposition, Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial a présenté un bilan favorable de la consultation de la population. Le projet a alors été soumis à l'approbation définitive du Conseil territorial par délibération motivée en date du 25 juin 2019.

Conformément à la charte de gouvernance de l'Etablissement public territorial, le Conseil municipal de Thiais a émis un avis préalable favorable à cette approbation par le Conseil territorial.







Commune de Thiais

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Pièce 3 – Modification du plan de zonage



Dossier mis à disposition du public
du lundi 20 mai 2019 au vendredi 21 juin 2019

Dossier approuvé par délibération du Conseil
territorial en date du 25 juin 2019

Principales modifications du plan de zonage



**Département du Val de Marne
Commune de Thiais**

**Plan Local d'Urbanisme
3.1 Plan de zonage Nord**

UA : Centres historiques
UB : Axes structurants, pôles de centralité et enjeux de renouvellement urbain
UC : Tissu urbain mixte
UD : Résidences d'habitat collectif
UE : Tissu pavillonnaire
UF : Zones d'emplois et activités
UG : Zones d'équipements d'intérêt collectif
N : Zone naturelle

Servitudes d'urbanisme particulières :
Elargissement ou aménagement de voirie
Art. L433-1-6-IV-3° du code de l'urbanisme - Voir liste jointe au dossier
Emplacements réservés pour ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts
Art. L433-1-6-V du code de l'urbanisme - Voir liste jointe au dossier

Dispositions réglementaires graphiques :
Espaces boisés classés à conserver ou à créer
Art. L436-1 du code de l'urbanisme
Espaces verts à protéger
Art. L433-1-6-III-2° du code de l'urbanisme
Secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation
Secteur UBd d'ajustement des hauteurs (cf. article UB16)
Éléments de paysage, quartier, îlot, immeuble, espace public, monument, site et secteur à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique
Art. L433-1-6-III-2° du code de l'urbanisme
Limites de commerces préservés

L'ensemble du territoire communal est en zone à risque d'exposition au plomb

1 : 2000 Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 3 Novembre 2015

Modification du zonage

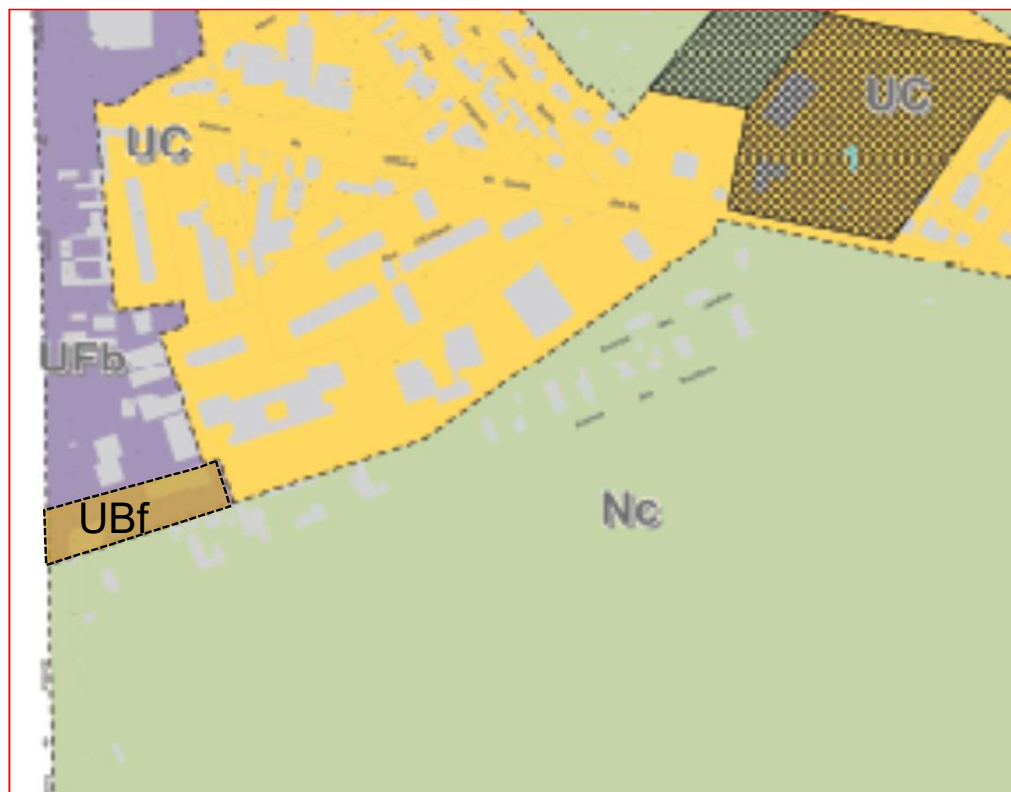
Art. L.151-41 et R. 151-48 du code de l'urbanisme
 Art. L.151-41 et R. 151-48 du code de l'urbanisme
 Art. L.113-1 du code de l'urbanisme
 Art. L. 151-19, L. 151-23 et R. 151-43 du code de l'urbanisme

Liste des emplacements réservés et élargissements de voirie

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Largueur (m)
1	Perimètre pour l'implantation de l'équipement futur du comité communal (30042m²)	Commune de Thiais	0
2	Requalification de la D7 (2566m²)	Département du Val de Marne	0
3	Requalification de la D7 (2566m²)	Département du Val de Marne	0
4	Élargissement de la RD64-Avenue du Dr Maine (2363m²)	Département du Val de Marne	24
5	Élargissement de la rue du Général Gaulle (702m²)	Commune de Thiais	10
6	Élargissement du sentier du Paradis (8m²)	Commune de Thiais	8
7	Élargissement de la rue d'Edme d'Orvèr (149m²)	Commune de Thiais	10
8	Élargissement de la rue des quatre (302m²)	Commune de Thiais	11 et 12
9	Élargissement de la voie des Pépinières (85m²)	Commune de Thiais	3,5
10	Élargissement de la rue Louis Dupré (1106m²)	Commune de Thiais	10
11	Élargissement du sentier de Maréchal (32m²)	Commune de Thiais	13
12	Élargissement de la rue Gabriel Fauré (1788m²)	Commune de Thiais	12



Principales modifications de la délimitation des zones



Extrait du plan de zonage Nord³ modifié





Commune de Thiais

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Pièce 4 – Modification du règlement



Dossier mis à disposition du public
du lundi 20 mai 2019 au vendredi 21 juin 2019

Dossier approuvé par délibération du Conseil
territorial en date du 25 juin 2019

Modification générale du règlement

La modification simplifiée du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Thiais ne porte que sur la zone UB.

Les éléments suivants du règlement d'urbanisme du PLU demeurent inchangés :

- Lexique
- Dispositions réglementaires applicables dans la zone UA
- Dispositions réglementaires applicables dans la zone UC
- Dispositions réglementaires applicables dans la zone UD
- Dispositions réglementaires applicables dans la zone UE
- Dispositions réglementaires applicables dans la zone UF
- Dispositions réglementaires applicables dans la zone UG
- Dispositions réglementaires applicables dans la zone N
- Annexes
 - Liste des emplacements réservés
 - Liste du patrimoine remarquable protégé
 - Carte d'aléa de retrait-gonflement des argiles réalisée par le Bureau de recherche géologique et minière (BRGM)
 - Carte de la zone d'anciennes carrières
 - Liste des plantes déconseillées à proximité des aérodrôme



Modification du règlement de la zone UB

Nota bene :

Les articles de la zone UB suivants demeurent inchangés par rapport au plan local d'urbanisme initial :

- UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
- UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public
- UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
- UB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles [non réglementé]
- UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- UB 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments du paysage
- UB 12 - Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement
- UB 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
- UB 14 – Coefficient d'occupation des sols [sans objet]
- UB 15 – Performances énergétiques et environnementales
- UB 16 – Réseaux de communications électroniques

Seule la rédaction des articles ci-après sont modifiés et se substitue à celle du plan local d'urbanisme initial.



Modification du règlement de la zone UB

Introduction de la zone UB modifiée

La zone UB correspond aux abords des axes structurants, bien desservis par les transports en commun. Elle comprend des secteurs UBa (ZAC d'Allia), UBb, UBc (boulevard de Stalingrad), UBd et UBe (avenue de Versailles), et UBf (avenue de Fontainebleau).

(...)

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public pourront être autorisées sous réserve de ne pas excéder une épaisseur :

- a) de 0,16 mètre jusqu'à 6 mètres au-dessus niveau du sol ;
- b) de 0,50 mètre au-delà de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé par le gestionnaire du domaine surplombé.

II. Dispositions générales

1- Dispositions applicables dans la **zone UB**, dans les **secteurs UBd et UBe** : Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement.

2- Dispositions applicables dans le **secteur UBa** :

- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit en respectant une marge de recul minimale de 2,5 mètres par rapport à cet alignement;



- Les surplombs de la voie de desserte à créer sont autorisés à condition de respecter une hauteur libre de 4,5 mètres au droit de la chaussée ;
- Les saillies horizontales sur voies et emprises publiques d'une largeur au moins égale à 12 mètres sont autorisées à condition de ne pas dépasser :
 - o 0,20 m par rapport au plan de façade, pour les parties de façades situées au-dessous d'une hauteur de 3,20 m mesurée depuis le trottoir ;
 - o 1,20 m par rapport au plan de façade, pour les parties de façades situées au-dessus d'une hauteur de 3,20 m.
- o Ces saillies devront être distantes d'au moins 0,60 m des limites latérales de chaque façade sur voie ou espace public.
- 3 – Disposition applicable dans le **secteur UBb** :
Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- 4 – Dispositions applicables dans le **secteur UBc** :
Le long du boulevard de Stalingrad, les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 8 mètres par rapport à l'alignement.
Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant une marge de recul minimale de 2,5 mètres par rapport à l'alignement.
- 5 – Dispositions applicables dans le **secteur UBf** :
Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement ou en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

III. Dispositions particulières

Une implantation autre peut être autorisée ou imposée, lorsqu'elle poursuit un but d'intégration architecturale, paysagère, environnementale dans les cas suivants :

- 1) lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ;
- 2) lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul ;
- 3) lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul.
- 4) En **secteur UBf**, à l'angle de deux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, il est autorisé un pan coupé ou arrondi dans le souci d'une meilleure insertion architecturale.



Modifications apportées à l'article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I. Champ d'application

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement et les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui aboutissent aux limites séparatives latérales. Les terrains situés à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons. Règlement 33

II. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, en tout point, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en retrait de celles-ci.

A l'exception du **secteur UBf**, les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessus à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain naturel.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre.

III. Dispositions relatives aux calculs des retraits

1) Cas général :

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- a) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m : $L = H/2 \geq 6 \text{ m}$, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies ;
- b) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m : $L = H/2 \geq 2,5 \text{ m}$ dans le cas de façade sans baie.

2) Dans le **secteur UBf** :

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- a) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m : $L = H/2 \geq 6 \text{ m}$, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies ;
- b) 2,5 m au minimum : $L \geq 2,5 \text{ m}$ dans le cas de façade sans baie;
- c) Dans une bande de 20 m au droit de l'avenue de Fontainebleau, les attiques doivent être en retrait de 4 m : $L = 4 \text{ m}$ par rapport à la limite séparative perpendiculaire à cette voie,





IV. Dispositions particulières

1) Dans le secteur UBa,

a) dans le cas de cours communes, aucune des limites d'une cour commune située en vis-à-vis d'une limite séparative ne peut être située à moins de 2 mètres de celle-ci.

b) les terrasses et balcons en limites séparatives ou à moins de 4 mètres de ces limites et dont le sol se situe à plus de 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent être équipés d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou paroi translucide).

2) Dans le **secteur UBe**, en cas de terrain disposant d'un linéaire de façade sur emprise publique d'au moins 20 mètres, l'implantation des constructions est possible en retrait ou sur une seule limite séparative latérale.

3) Dans le cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les retraits définis au III du présent article, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter les retraits définis au III du présent article.

4) Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits définis au III du présent article se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.

(,,)

Modifications apportées à l'article UB 9 – Emprise au sol des constructions

I. Dispositions applicables à la zone UB et aux secteurs UBd, UBe et UBf

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Ce taux est fixé à 30% dans le **secteur UBe** et 70% dans le **secteur UBf**.

L'emprise au sol maximale des constructions est portée à 60% de la superficie du terrain pour :

- 1) les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 2) les constructions dont les rez-de-chaussée sont destinés en tout ou partie au commerce ou à l'artisanat.

II. Dispositions applicables aux secteurs UBa, UBb et UBc

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol minimal.

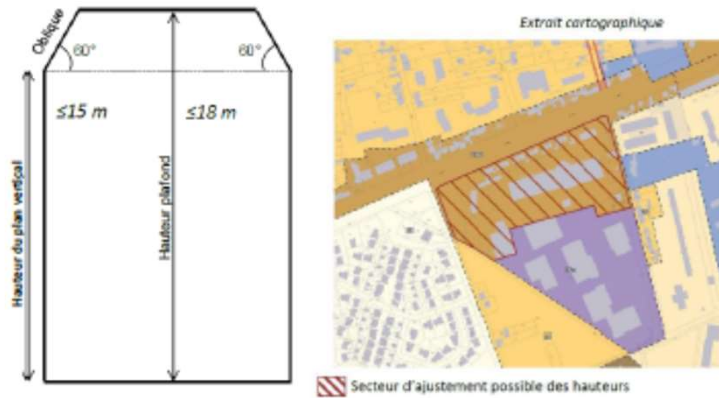
III. Dispositions particulières

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration sans augmentation de leur emprise et ce, dans leur structure et volume existants.

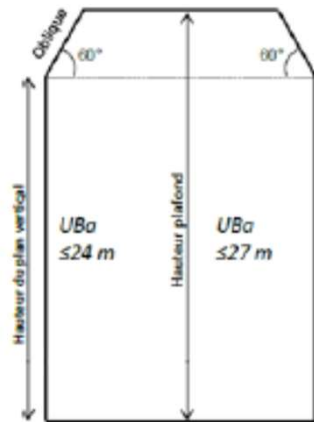
Pour les terrains comportant des espaces verts à protéger tels que définis au plan de zonage, les taux d'emprise fixés ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du terrain non couverte par les espaces verts.

Modifications apportées à l'article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

Gabarit enveloppe et localisation secteur UBd d'ajustement des hauteurs



Gabarit enveloppe



G
R
A
N
D
S
E
I
N
E
V
R
E

I. Champ d'application

La hauteur plafond de toute construction est mesurée soit à partir du terrain naturel avant travaux pris depuis le point le plus bas de la construction jusqu'au point le plus haut de ladite construction, soit à partir du terrain naturel pris à l'alignement au niveau du trottoir jusqu'au point le plus haut de cette construction.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 mètres et qu'ils sont situés en retrait du plan de façade.

La hauteur d'une construction implantée sur un sol en pente descendante depuis le niveau du trottoir est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au niveau du trottoir à l'alignement du terrain.

II. Dispositions relatives à la zone UB et aux secteurs UBb et UBd

Toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 18 mètres et un plan vertical de 15 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 15 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

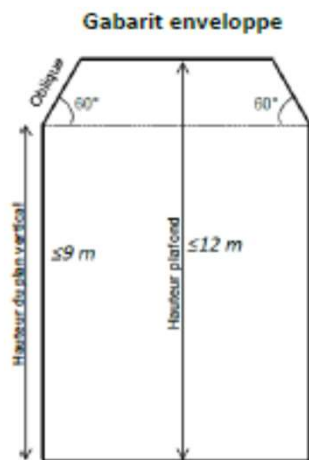
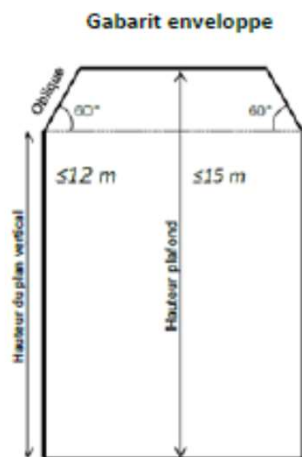
Sur la partie du secteur UBd repérée sur le plan suivant et pour tenir compte de l'existence d'une pente du terrain naturel, les constructions dont la destination comporte de l'habitat associé ou non à des commerces ou des bureaux, peuvent dépasser en tout ou partie les hauteurs plafonds mentionnées ci-dessus afin de conserver la même hauteur pour une même construction ou pour l'ensemble des constructions d'un même terrain. Dans ce cas, la hauteur de façade est limitée à 18 mètres et la hauteur plafond à 21 mètres,

III. Dispositions relatives aux secteurs UBa

Dans le **secteur UBa**, toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 27 mètres et un plan vertical de 24 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 24 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.



IV. Dispositions relatives au secteur UBc

Dans le **secteur UBc**, toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 15 mètres et un plan vertical de 12 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 12 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

V. Dispositions relatives au secteur UBe

Dans le **secteur UBe**, toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 12 mètres et un plan vertical de 9 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 9 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

VI. Dispositions relatives au secteur UBf

Dans le **secteur UBf** la hauteur plafond est fixée à 21 mètres.

VII. Dispositions particulières

La hauteur plafond de toute annexe est limitée à 3,50 mètres.

(...)