



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 21 décembre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-12-21_1703

Thiais – Lancement de la procédure de déclaration
de projet emportant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme sur la parcelle AI48

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 17 décembre a été annulé et de nouveau convoqué, le 21 décembre à 9h. Le 21 décembre à 09h10 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, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date 17 décembre 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Abs		
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	P		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	Abs		
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Abs		
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Repr.	M. Tmimi	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Repr.	M. Segura	P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Marchand	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Repr.	Mme Baud	P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P (2)		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		NPPV
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr.	Mme Tordjman	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	Mme Pescheux	P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Abs		
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	Mme Marcheix	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	Abs		
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Abs		
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Atlan	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Abs		

Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs		
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P (1)		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Abs		
L'Hay-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs		
L'Hay-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Abs		
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	Abs		
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	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Repr.	Mme Montoir	P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Abs		
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Repr.	M. Leprêtre	P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr.	M. Foulon	P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P (2)		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Repr.	M. Bourjac	P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Repr.	Mme Taillebois	P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs		
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Hay-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs		
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Abs		

(1) A partir délibération n° 1628

(2) A partir délibération n° 1630

Secrétaire de Séance : Monsieur Julien Dumaine

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1625 à 1627	25	50	17	42
1628 à 1629	26	49	17	43
1630 à 1744	28	47	17	45

Exposé des motifs

Contexte

Le périmètre d'étude de l'opération, objet de la présente procédure, se trouve au sud de la ville de Thiais, à l'angle des rues du 11 novembre et du Pavé de Grignon. Le projet faisant l'objet d'une déclaration de mise en compatibilité du PLU se situe sur une partie de la parcelle AI 48.

Le site du projet, à proximité de nombreux axes structurants de réseaux routiers permettant de relier l'A86, l'A6, ou l'A5, reste également largement accessible en transports en commun avec notamment le TVM (à 600m), le RER C Choisy-le-Roi (1,7km), le RER C Orly Ville (1,8km). Enfin, une navette de transport urbain, « la Navette de Thiais », permet de regagner efficacement le centre-ville situé à 1,5 km.

D'après la classification MOS 2017, le site est qualifié d'espace vert urbain. Aujourd'hui, les espaces verts urbains constituent 27% de la couverture territoriale de la ville, dont une part très importante est localisée dans la zone sud de la ville. Des logements sont en construction en face du périmètre du projet, au droit de la rue du Pavé de Grignon.

Le projet est identifié par le SDRIF en tant qu'espace urbanisé à optimiser. En effet, il est situé à proximité de nombreux éléments stratégiques existants ou en projet :

- Densification : axe Orly Paris
- Transport collectif structurant : GPE, TVM
- Espace vert ou de loisirs d'intérêt régional

Dans le projet de Ville, le site est intégré à un espace vert à préserver. Cependant, et de manière plus spécifique, l'objectif concernant le secteur situé à l'angle des rues du 11 novembre et du Pavé de Grignon est de conforter la diversité des fonctions et l'animation commerciale.


Au sein du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme, le périmètre du projet se situe entièrement en zone UA, mais il est également concerné par des espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-5 III 2° du Code de l'urbanisme. La déclaration de projet vise justement à aménager les espaces verts à protéger, avec une reconstitution substantielle des espaces verts réduits.

Par ailleurs, une partie de la zone de projet est concernée par le Plan d'exposition au Bruit-zone C de l'aéroport d'Orly où seule l'implantation de maisons individuelles non groupées est autorisée.

Le développement d'une opération de logements mixtes et d'une crèche répond à la cohérence d'ensemble de la situation du site et du contexte réglementaire.

Programmation du projet



	BOUVIER & ASSOCIÉS SARL - 500000000 - RCS : 81 6400 28 rue Ponsard - 93000 Paris Tel : 01 87 87 12 87 Mail : contact@bouvier-associés.fr	Parcelle PHASE 1 + 2	ENSEMBLE IMMOBILIER A USAGE DE LOGEMENTS rue du Pavé de Grignon 94120 THIAIS
---	---	--------------------------------	--

Le projet, objet de la présente procédure, est précédée d'une première opération sur la même parcelle. Cette phase préalable, dont le périmètre s'inscrit en dehors de l'espace protégé sera réalisée à court terme. Elle comprendra au total 44 logements soit 2 840m² de SPD répartis comme suit :

- un bâtiment de 38 logements soit 2 270m² de SDP (38 places de stationnement)
- 6 maisons individuelles comptabilisant 570 m² de SDP dont la typologie bâtie respecte les contraintes du PEB.

L'opération liée à la présente procédure sera réalisée dans un second temps, afin que la contrainte d'espace vert protégé soit levée par la mise en compatibilité du PLU à travers la déclaration de projet, et comprendra :

- un bâtiment de 76 logements dont 41% de logements sociaux, soit 4 600 m² de SDP (76 places de stationnement)
- une crèche de 350 m² de SDP

Au total, cette parcelle accueillera à terme 120 logements, dont plus de 30 logements sociaux, et une crèche. Le caractère d'intérêt général est constitué par la réalisation de la crèche (350 m² SDP) et la présence de logements sociaux.

Le choix de la procédure

Plusieurs procédures distinctes permettent de faire évoluer le contenu d'un PLU après son approbation. Les procédures d'évolution diffèrent en fonction de la nature des modifications apportées :

- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité : cette procédure est liée à une opération spécifique qui doit être reconnue obligatoirement d'intérêt général. Elle permet notamment, lorsque cela est nécessaire, de faire évoluer des zones naturelles du PLU.
- La modification : elle est utilisée lorsque la collectivité envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sans porter atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- La révision : cette procédure est nécessaire dès lors que l'évolution envisagée porte atteinte aux orientations du PADD. Elle est identique à la procédure d'élaboration.

Le projet de logements et de crèche présenté ci-dessus aura pour conséquence de réduire les espaces verts à protéger sur la parcelle AI 48. Les modifications du PLU porteront sur la modification de la carte de synthèse des orientations du PADD et du plan de zonage (suppression d'une partie de l'espace à protéger sur le périmètre concerné par le projet et reconstitution sur le site d'une partie de l'espace vert protégé). Par conséquent, il ne fera pas l'objet d'une procédure de modification du PLU (article L.123-13, L.153-36 et L.153-31 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, ce projet est d'intérêt général au vu de ses enjeux sociaux :

- répondre aux besoins de logements sociaux : 41% de la SDP de l'opération
- réalisation d'une crèche de 350 m² de SDP

Par ailleurs, il ne nécessite pas de procédure d'expropriation.

Par conséquent, il entre dans le champ de la déclaration de projet et de la révision du PLU. La déclaration de projet étant une procédure simple et accélérée pour faire évoluer le PLU, c'est cette dernière qui a été retenue.

Les étapes de la procédure

Les étapes de la procédure sont :

- Délibération de lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine-Bièvre le 17 décembre 2019 ;
- Elaboration du dossier d'examen au cas par cas, afin que l'Autorité Environnementale (AE) évalue si la procédure doit faire ou non l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Saisine de l'AE qui dispose de 2 mois pour rendre son avis ;

- Élaboration du dossier et modifications des documents (réalisés en parallèle de la saisine de l'AE). Le dossier comporte :
 - Le dossier de déclaration de projet : présentation du projet et de l'intérêt général
 - Le dossier de mise en compatibilité : motivation du choix de la procédure, présentation et justifications des modifications apportées au PLU
- Le projet sera ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées visées au L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.
- Réunion d'examen conjoint avec les PPA ; suite à cette réunion, un procès-verbal de synthèse des échanges devra être rédigé ;
- Puis la population sera consultée via une enquête publique pendant 30 jours minimum (maximum 2 mois).
- Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rédigera un PV de synthèse des avis et observations 8 jours maximum après la clôture de l'enquête publique auquel il faudra répondre sous 15 jours ;
- Modifications éventuelles des documents pour tenir compte des avis et observations avant approbation ;
- Enfin, la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU seront approuvées par le Conseil Municipal et le Conseil Territorial.

Considérant le courrier de Mr le Maire en date du 14/11/2019 saisissant l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine-Bièvre afin de donner un avis favorable à la conduite d'une procédure de déclaration de projet, il est proposé au Conseil Territorial d'approuver le lancement de la procédure de déclaration de projet.

DELIBERATION

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

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-49 à L.153-59 et L. 300-1 ;

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

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 plan local d'urbanisme de la commune Thiais approuvé par délibération de son Conseil municipal en date du 3 novembre 2015 ;

Considérant que le projet comportant du logement dont 41% de la SDP en logement social et la réalisation d'une crèche est d'intérêt général car il répond aux besoins en logements et améliore la qualité de vie des habitants ;

Considérant que l'opération d'aménagement projetée sur la parcelle A148 à l'angle des rues du pavé de Grignon et du 11 novembre nécessite de passer par une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, prévue par l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que la mise en compatibilité portera sur la carte de synthèse des orientations du PADD et du plan de zonage au niveau de l'espace vert présent sur la parcelle A148 ;

Considérant que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est l'autorité compétente, depuis le 1^{er} janvier 2016, pour engager une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Thiais ;

Entendu le rapport de Monsieur Romain MARCHAND ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Donne un avis favorable au lancement d'une procédure de déclaration de projet, portant sur l'intérêt général du projet de réalisation de logements (dont 30 logements sociaux) et d'une crèche sur la parcelle A148,
2. Précise 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.
3. 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.
4. 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).
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 44 – Ne prend pas part au vote : 1

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 27 décembre 2019 et publiée le 30 décembre 2019



A Vitry-sur Seine, le 26 décembre 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.