



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2021  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2021-06-29\_2431

**Thiais – Adoption de la déclaration de projet  
emportant mise en compatibilité du Plan Local  
d’Urbanisme de Thiais sur la parcelle A148,  
sise rue du Pavé de Grignon**

L'an deux mille vingt et un, le 29 juin à 19h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 23 juin 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020, prorogé jusqu'au 30 septembre 2021 par la loi n°2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		C
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. BENBETKA	C
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	M. BENETEAU	P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. SAUERBACH	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Présente		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présent		A
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	-		
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. LIPIETZ	C
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté (1)	Mme DEXAVARY	
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	Mme DAUMIN	A
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	-		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		A
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		A
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	Mme LABROUSSE	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		NPPV
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente (1)	M. LIPIETZ (2)	C
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	M. DEFREMONT	NPPV
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	M. GUILLEMOT	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	Mme JANODET	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. MAITRE	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. MAITRE	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme TROUBAT	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. CONAN	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme BOIVIN	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. DUFOUR	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	-		
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. LERUDE	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	M. BELL-LLOCH	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme TROUBAT	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		C
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BELL-LLOCH	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. DELL'AGNOLA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représenté	M. AGGOUNE	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		C
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	Mme DELAHAIE	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. YAVUZ	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	Mme ABDOURAHAMANE	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	M. GARZON	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représenté	M. GUILLEMOT	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. TAUPIN	C
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	Mme TORDJMAN	P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. GAULIER	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représentée	M. PANETTA	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. LAFON	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme DORRA	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. LEPRETRE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. LEPRETRE	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	M. CONAN	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée (1)	Mme DEXAVARY	
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	-		
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		C
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	M. PANETTA	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme CHAVANON	A
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. DUFOUR	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	Mme LORAND	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme LABROUSSE	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. GAUDIN	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. SEGURA	P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2021-06-29\_2402

(2) A partir de la délibération n° 2021-06-29\_2403

### Secrétaire de Séance : Madame Aurélie Troubat

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2373 à 2402	49	49	98
2403 à 2433	48	48	96

## Exposé des motifs

La compétence relative au Plan Local d'Urbanisme a été transférée à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine-Bièvre à compter du 1er janvier 2017.

Par délibération du Conseil territorial en date du 21 décembre 2019, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Thiais a été engagée sur la parcelle AI48, sise à l'angle des rues du 11 novembre et du Pavé de Grignon.

Situé au sein de l'emprise du Monastère de l'Annonciade, le projet, objet de la modification des documents d'urbanisme, concerne une opération de construction portée par le groupe Panhard, pour la communauté religieuse. Il prévoit la construction de 4 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements (environ 76 logements et 76 places de stationnement), dont 41% de logements sociaux, ainsi que d'une crèche de 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit 25 à 30 berceaux.

L'opération est soumise à une procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU en ce qu'elle nécessite la modification du plan de zonage et du règlement du PLU, notamment la levée d'une contrainte d'espace vert protégé au sein de la parcelle, compensé en partie.

Dans sa délibération de décembre 2019, le Territoire relève utilement la caractérisation de l'intérêt général du projet, au travers de la création d'une crèche, équipement de petite enfance relevant d'une mission de service public, ainsi que de la réponse aux objectifs supra-communaux en matière de logements, notamment sociaux (le SDRIF, fixant un objectif de 70 000 logements par an ; le projet de SCOT de la Métropole du Grand Paris, fixant un objectif de 30% de logements sociaux).

Initiée par cette délibération, la procédure s'est poursuivie par :

- La saisine de l'Autorité Environnementale le 2 mars 2020 puis le complément du dossier le 21 avril 2020 ;
- La décision du 4 mai 2020 disposant que « la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Thiais n'est pas soumise à évaluation environnementale » ;
- La réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées qui s'est tenue le 28 septembre 2020 ;
- La mise en œuvre d'une enquête publique initialement prévue du 16 novembre au 16 décembre 2020, et finalement annulée en raison du confinement décidé fin octobre ;
- L'organisation d'une nouvelle enquête publique du 25 janvier au 25 février 2021, comprenant trois permanences d'accueil du public par la Commissaire-Enquêtrice désignée ;

A l'issue de l'enquête publique, la Commissaire-Enquêtrice a remis son rapport le 9 mars dernier. En réponse aux contributions des participants, elle a notamment émis les observations suivantes :

- Concernant le manque d'informations sur la concertation : « ceci ne paraît pas constituer un défaut de procédure ; toutes les publicités légales ayant été respectées » ;
- Concernant la remise en cause de l'intérêt général (crèche, logements sociaux) : ces critiques sont toutes écartées par le rapport, son auteur relevant l'intérêt général du projet ;
- Concernant les incidences du projet sur la voirie et la sécurité des piétons : elle « entend les arguments de la Ville » qui a fait valoir que les études menées dans ce secteur n'amènent pas à revoir les aménagements voitures et piétons et que l'élaboration en cours d'un plan vélo et l'existence de la navette municipale participent de la résolution de ces questionnements ;
- Concernant les questionnements en matière d'imperméabilisation : le projet respecte les dispositions du nouveau règlement d'assainissement, autour de la question du Zéro Artificialisation Nette.

Dans ses conclusions, la Commissaire-Enquêtrice "considère que ce projet revêt un intérêt général" et "donne un avis favorable à la modification du règlement du PLU". Elle émet une recommandation "consistant à étudier la possibilité que tout l'espace non construit du Monastère soit inscrit en EVP, afin de garantir la pérennité de ce poumon vert au cœur du quartier". Enfin, elle émet une réserve, de pure forme, à savoir : "que le dossier écrit soit mis en cohérence avec le plan concernant l'inscription de 650 m<sup>2</sup> en espace vert protégé". Le dossier final a été amendé en ce sens, en vue de son examen au Conseil Territorial.

Monsieur le Maire de Thiais a saisi l'Etablissement Public Territorial par courrier en date du 14 juin 2021 afin d'inscrire au conseil territorial du 29 juin l'adoption de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Thiais. Le Conseil municipal de Thiais délibérera le 30 juin 2021.

Le Conseil territorial est invité à adopter la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Thiais sur la parcelle AI48 sise rue du Pavé de Grignon.

Il est proposé de délibérer sous réserve de la validation du conseil de la ville de Thiais prévu le 30 juin 2021

## 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.153-54 à L.153-59 et L.300-6 ainsi que ses articles R.153-15 à R.153-17 et R153-21 ;

**Vu** le code de l'environnement et notamment ses articles L.122-5, L.123-1, L.126-1 ainsi que ses articles R.123-1 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 plan local d'urbanisme de la commune Thiais approuvé par délibération de son Conseil municipal en date du 3 novembre 2015 ;

**Vu** la délibération n°2019-12-21\_1703 en date du 21 décembre 2021 du Conseil territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant la mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement sur la parcelle AI48 sise rue du Pavé Grignon ;

**Vu** la décision n°IDF-2020-5337 en date du 4 mai 2020 de la Mission régionale d'autorité environnementale de dispenser d'évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme de Thiais ;

**Vu** le compte-rendu des Personnes Publiques Associées en date du 28 septembre 2020 ;

**Vu** l'avis des personnes publiques associées ;

**Vu** la décision n°E20000052 en date du 24 août 2020 du Tribunal administratif de Melun désignant Madame Marie-Claude GUYOMARCH en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Thiais ;

**Vu** l'arrêté n°A2020-548 en date du 22 octobre 2020 du Conseil territorial prescrivant l'organisation et les modalités d'une enquête publique du 16 novembre 2020 au 16 décembre 2020 ;

**Vu** l'arrêté n°A2020-565 en date du 16 décembre 2020 du Conseil territorial abrogeant l'arrêté n°A2020-548 en date du 22 octobre et prescrivant l'organisation et les modalités d'une enquête publique du 25 janvier 2021 au 25 février 2021 ;

**Vu** les observations du public lors de l'enquête publique ;

**Vu** le rapport d'enquête publique, les conclusions motivées et l'avis favorable de la commissaire-enquêtrice en date du 9 mars 2021 assorti d'une recommandation et d'une réserve portant sur la forme du dossier ;

**Vu** le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Thiais ci-annexé ;

**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 AI48 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** la prise en compte de la réserve et de la recommandation du commissaire-enquêteur dans son avis en date du 9 mars 2021 ;

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

**Vu** le courrier du Maire de Thiais en date du 14 juin 2021 ;

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

### **Le conseil territorial délibère et, à la majorité,**

1. Adopte la déclaration de projet emportant approbation de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Thiais sur la parcelle AI48 sise rue du Pavé de Grignon à Thiais.
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 ;
  - Mention de l'affichage insérée dans un journal diffusé dans le département.
3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète 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 81 – Contre 8 – Abstentions 5 – NPPV 2**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 07 juillet 2021 ayant été affichée le 06 juillet 2021



A Vitry-sur-Seine, le 5 juillet 2021  
Le Président

Michel LERFETRE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE (T12)

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT  
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE  
THIAIS (94)

- - -

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET  
D'UNE CRÈCHE RUE DU PAVÉ DE  
GRIGNON

Sommaire général du dossier

MARS 2021



**Pièce n°1 – Rapport de présentation.....**

**Pièce n°2 – Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD  
modifié .....)**

**Pièce n°3 – Plan de zonage Sud modifié.....**

**Pièce n°4 – Règlement de la zone UA modifié.....**

**Pièce n°5 – Pièces administratives .....**

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE (T12)

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT  
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE  
THIAIS (94)

- - -

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET  
D'UNE CRÈCHE RUE DU PAVÉ DE  
GRIGNON

Pièce n°1 : Rapport de présentation

MARS 2021





## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 1 : DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET : Présentation du projet et de son intérêt général.....</b>	<b>4</b>
1) Le territoire.....	5
1.1) La commune de Thiais .....	5
1.2) Le périmètre du projet.....	7
2) Le projet.....	11
3) L'intérêt général du projet .....	13
3.1) Cohérence du projet avec le parti d'aménagement du projet de ville défini dans le PADD.....	13
3.2) Intérêt général au regard du contexte supra-communal.....	26
4) Sensibilité environnementale du territoire et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé .....	27
4.1) Paysage, milieux naturels et biodiversité.....	27
4.2) Patrimoine naturel et bâti.....	35
4.3) Ressource en eau et assainissement.....	37
4.4) Qualité de l'air.....	38
4.5) Risques naturels et technologiques.....	40
4.6) Nuisances sonores .....	43
4.7) Synthèse environnementale .....	46
<b>TITRE 2 : DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ.....</b>	<b>47</b>
1) Introduction .....	48
2) Motivations du choix de la procédure et objectifs des modifications à apporter au PLU de Thiais .....	49
3) Présentation des modifications apportées au PLU .....	51
3.1) Modification de la carte de synthèse du PADD .....	51
3.2) Modification du plan de zonage Sud.....	55
3.3) Modification du règlement écrit.....	58

# INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Thiais a été approuvé en Conseil Municipal le 3 novembre 2015. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 24 juin 2019 par le Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a prescrit, par délibération en Conseil Territorial du 21 décembre 2019, d'engager une procédure associant :

- une déclaration de projet, visant à déclarer l'intérêt général d'un projet de construction de logements et d'une crèche rue du pavé de Grignon, sur la commune de Thiais, porté par un opérateur privé, le Groupe PANHARD, conformément à l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme ;
- la mise en compatibilité du PLU de la commune de Thiais, nécessaire à la réalisation de ce projet, conformément aux dispositions des articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-14 du Code de l'Urbanisme

L'enquête publique relative à cette procédure porte donc sur ces deux volets.

# TITRE 1

## DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET

### PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON INTÉRÊT GÉNÉRAL

## 1) Le territoire

### 1.1) La commune de Thiais

Thiais est située dans le Département du Val de Marne, à sept kilomètres au sud-est de Paris, entre les communes de Vitry-sur-Seine au nord, Choisy-le-Roi à l'Est, Orly au sud, Rungis et Chevilly-Larue à l'Ouest.

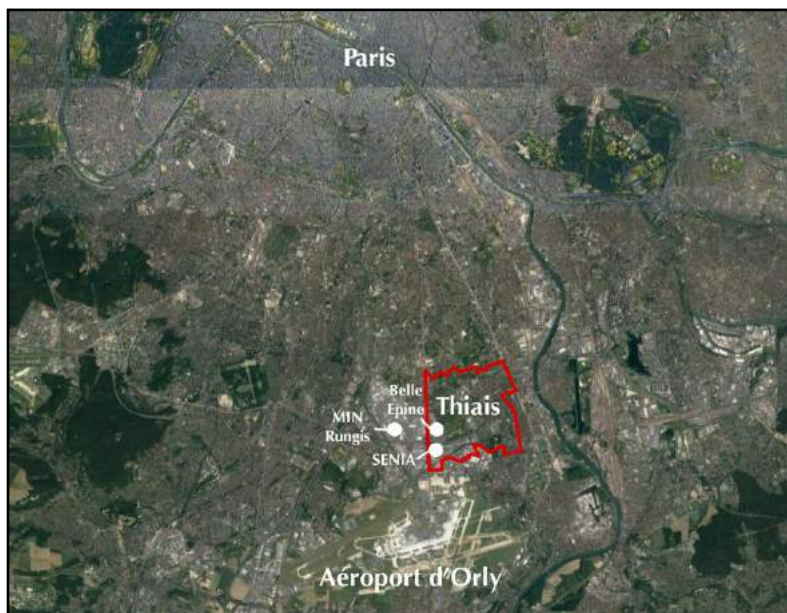
La commune fait partie de l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre (T12) de la Métropole du Grand Paris.

Au dernier recensement de la population (Insee 2017), la ville compte 29 247 habitants répartis sur une superficie de 642 ha, soit une densité de population de 4 555 hab / km<sup>2</sup>.

La commune bénéficie d'un réseau assez diversifié de transports en commun, notamment de type lourd, grâce au tramway T7, au bus en site propre TVM (Trans-Val-de-Marne), à la ligne de bus 393, également en site propre, au RER C, gare Pont de Rungis – Aéroport d'Orly, présent au sud du territoire dans la zone Sénia et gare de Choisy-le-Roi, en limite communale, au réseau de bus composé de 14 lignes et par « la navette » de Thiais. L'ensemble de ces lignes de bus permet de relier les différentes gares du RER et du métro des communes avoisinantes, le Marché d'Intérêt National de Rungis (MIN) et l'aéroport d'Orly.

Dans les années à venir, la desserte sera considérablement renforcée par l'arrivée du tramway 9 sur la D5, le prolongement de la ligne 14 du métro faisant partie du réseau du Grand Paris Express (avec la gare Pont de Rungis sur Thiais et la gare MIN Porte de Thiais sur Chevilly-Larue), ainsi que par l'aménagement projeté d'un transport en commun en site propre (TCSP) pour la desserte de la zone SENIA.

Situés au carrefour de grands axes routiers (A86 et D7), Thiais occupe une position stratégique au sein du pôle d'emploi Orly-Rungis, dont elle accueille de grandes zones industrielles (SENIA) ou commerciales (Belle-Epine, Thiais Village). La commune est également située à proximité du Marché d'Intérêt National (MIN) de Rungis.

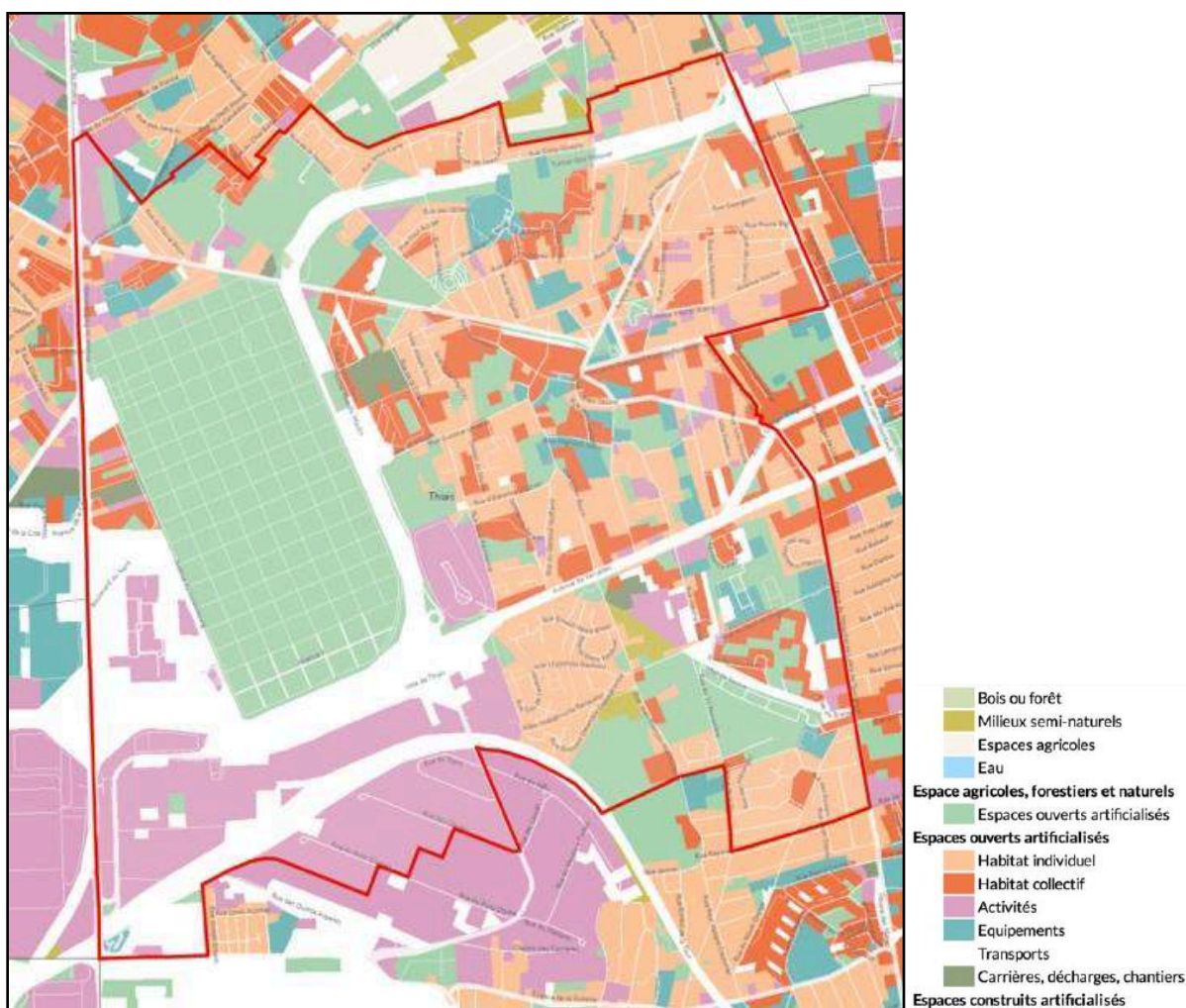


*Plan de situation de Thiais dans son environnement (Google Maps 2019)*

Le Mode d'Occupation du Sol (MOS 2017) réalisé par l'Institut Paris Région identifie trois grands types d'espaces à Thiais :

- les espaces construits artificialisés, représentant 70% de la superficie communale (449,65 ha) ;
- les espaces naturels et forestiers : 0,5% (3,28 ha) ;
- les espaces ouverts artificialisés : 29,5% (189,84 ha) parmi ces derniers, on compte 63,82 ha d'espaces verts urbains.

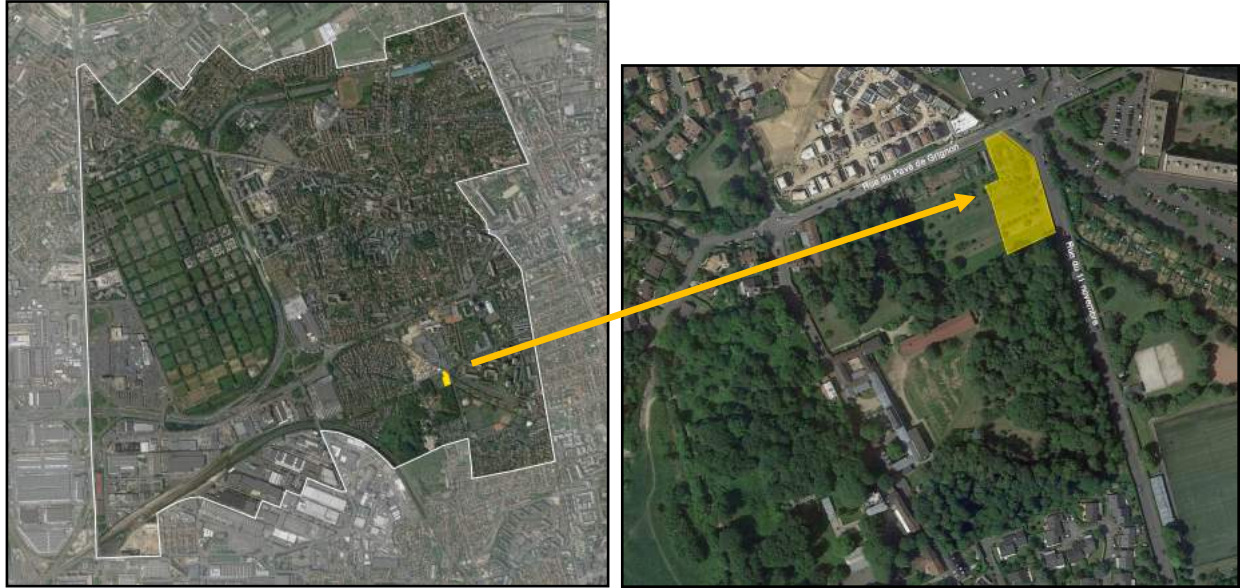
Entre 2012 et 2017, les espaces ouverts artificialisés ont augmenté de 0,35 ha.



**Mode d'Occupation du Sol (Institut Paris Région 2017)**

## 1.2) Le périmètre du projet

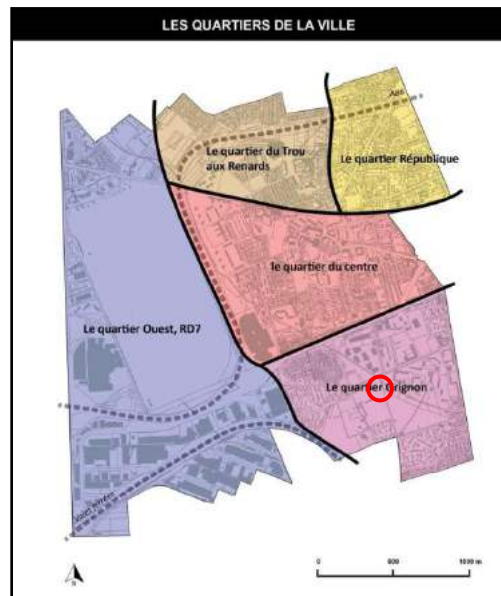
Le périmètre du projet objet de la présente procédure se situe au sud de la ville de Thiais, à l'angle des rues du 11 novembre et du Pavé de Grignon, sur une partie de la parcelle AI 48, au sein de l'emprise du Monastère de l'Annonciade.



*Plan de situation du périmètre projet (Google Maps 2019)*

Il est situé plus particulièrement dans le quartier de Grignon, délimité :

- au sud et à l'est par la limite communale ;
- au nord par l'avenue de Versailles ;
- à l'ouest par la zone Sénia.



*Les quartiers de la ville (Rapport de présentation PLU Thiais)*

Le quartier de Grignon se compose d'une juxtaposition de différents tissus : le hameau Grignon, le grand ensemble Grignon, plusieurs zones pavillonnaires, de grands équipements, notamment scolaires et sportifs, un secteur d'activités et quelques petits pôles de commerces.

Le hameau Grignon constitue le second secteur historique de la commune de Thiais. Il est composé sur la commune d'un regroupement d'une vingtaine de bâtisses anciennes, dont la plupart compose aujourd'hui le monastère de Grignon.

Ce monastère occupe une vaste emprise arborée d'environ 5ha, entièrement ceinte d'un mur haut de pierres. Il fait partie du patrimoine d'intérêt local, témoin du développement historique de la commune.

#### **L'environnement immédiat du périmètre projet est composé :**

- à l'est, d'un grand ensemble et d'un petit pôle de commerces rue de Lorraine ;
- au nord, d'un secteur d'activités récemment aménagé dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (Thiais activités), regroupant près de 300 emplois. Dans la continuité de ce secteur une opération est en cours de construction depuis 2015 (Triangle de Grignon). Une partie des logements a été réalisée ;
- à l'ouest et au sud, de l'emprise du Monastère de l'Annonciade.

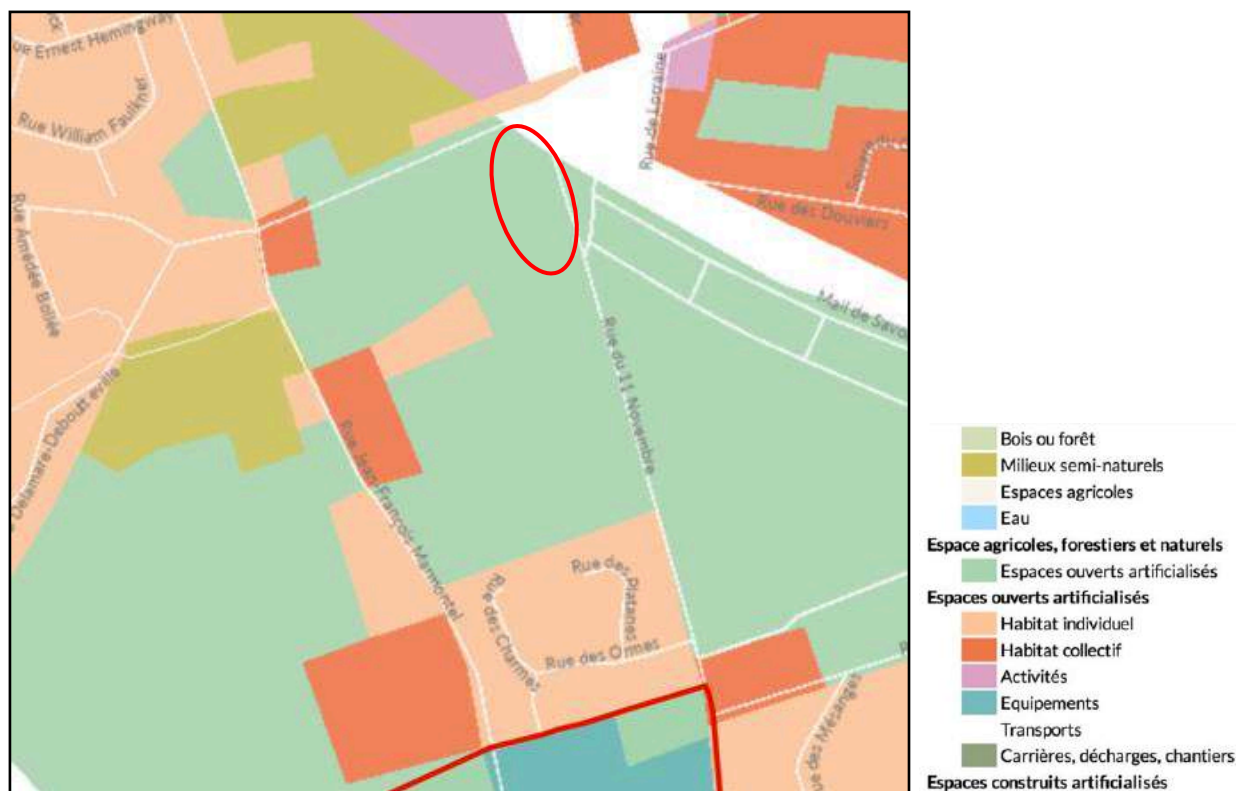
La parcelle AI 48 couvre une superficie de 53 534 m<sup>2</sup>. Le périmètre de l'opération porte sur 3 400 m<sup>2</sup>, soit 6,3% de la superficie de la parcelle et 0,05% de la superficie communale.



*Périmètre projet au sein du parc du Monastère de l'Annonciade (Google Maps)*

D'après la classification du MOS de l'Institut Paris Région (IPR), le site fait partie des « espaces ouverts artificialisés ». Il est notamment qualifié « d'espace vert urbain ».

Aujourd'hui, les espaces verts urbains constituent 10% de la couverture territoriale de la ville, dont une part très importante est localisée dans la zone sud de la ville. La déclinaison du MOS (81 postes) l'identifie même en « jardin de l'habitat continu bas ». D'après la définition du MOS, ces espaces correspondent à des « jardins d'agrément, potagers ou vergers liés à l'habitat et d'une superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 5 000 m<sup>2</sup> environ par parcelle ». Il s'agit en effet d'une partie du potager du Monastère de l'Annonciade.

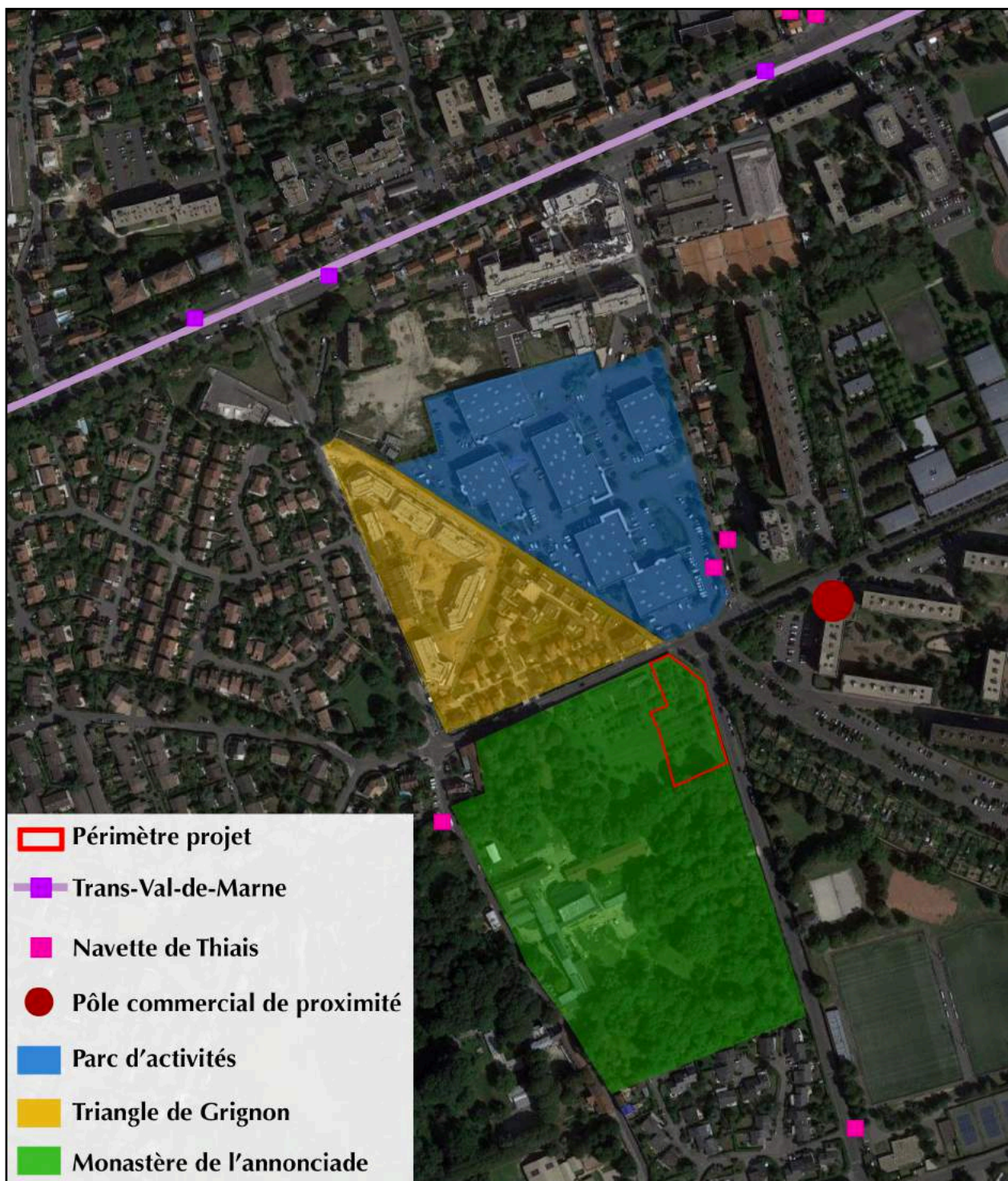


**Mode d'Occupation du Sol (Institut Paris Région 2017)**

Le site est immédiatement desservi par la Navette de Thiais, dont deux arrêts sont situés rue Hélène Muller. Le TVM, réseau de transport structurant le plus proche, est situé à environ 500 mètres (8 minutes à pied) au niveau de la D86.

Le TVM, qui traverse la ville d'est en ouest, permet notamment de relier la gare RER de Choisy-le-Roi, le tramway 7, mais également le centre commercial régional Belle Épine, celui de Thiais Village, ainsi que la zone commerciale et d'entrepôts SENIA.





*Périmètre projet dans son environnement*

## 2) Le projet

Le projet objet de la présente procédure, porté par le Groupe PANHARD, concerne la réalisation d'une construction sur une partie de la parcelle AI 48, propriété des sœurs du Monastère de l'Annonciade, à l'angle des rues du 11 novembre et du Pavé de Grignon comportant :

- 4 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) de logements, soit environ 76 logements\* et 76 places de stationnement. 41% de la SDP sont dédiés aux logements sociaux.

**\* Le nombre de logements peut en effet varier d'un ou deux selon la typologie des logements.**

- une crèche de 350 m<sup>2</sup> de SDP, permettant d'accueillir 25 à 30 berceaux et la création d'au moins 5 emplois.

Cette construction sera réalisée dans la continuité d'une première construction dont le permis de construire a été délivré le 07 juillet 2020, qui comprendra au total 44 logements répartis comme suit :

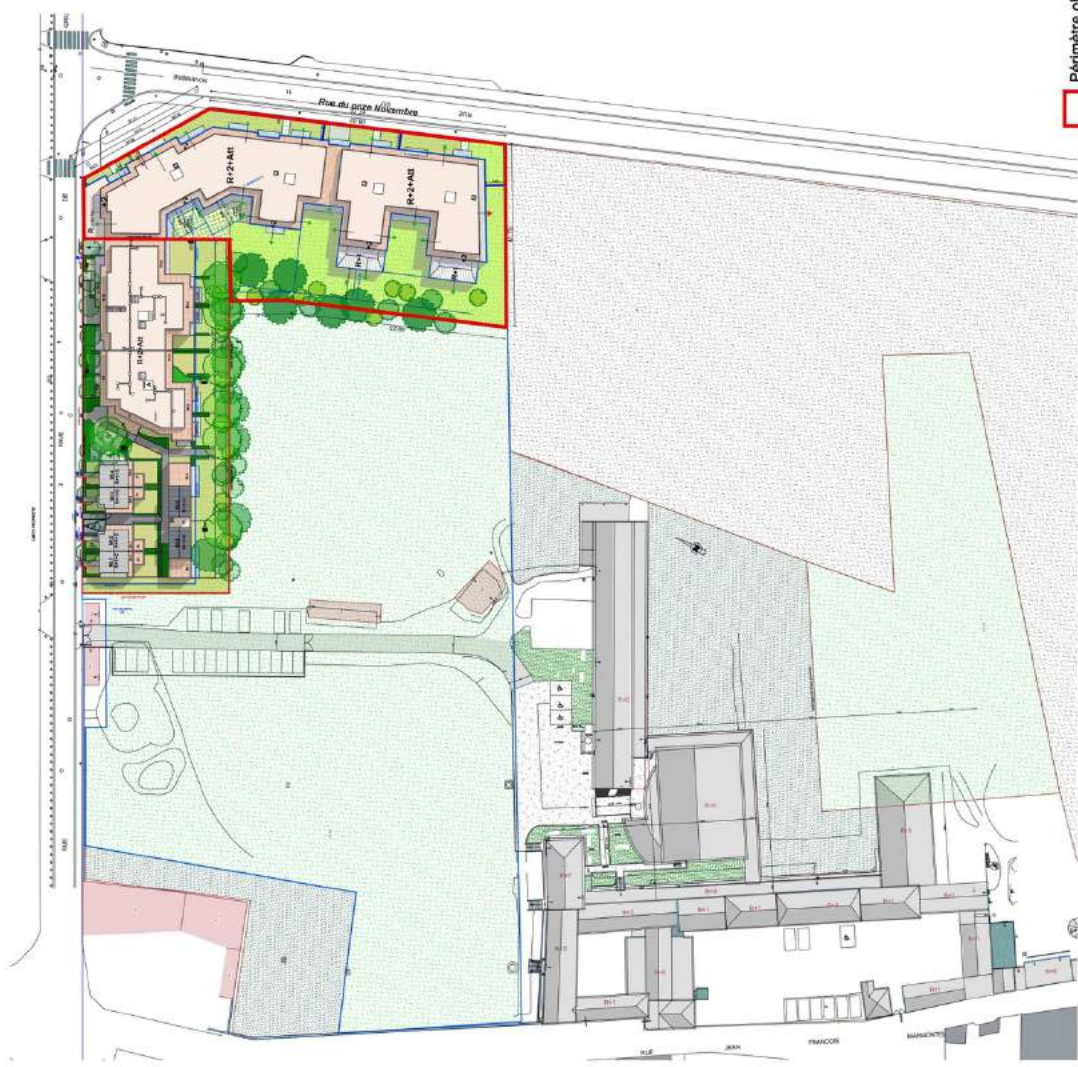
- un bâtiment de 38 logements, soit 2 308,37 m<sup>2</sup> de SDP ;
- 6 maisons individuelles comptabilisant 633,84 m<sup>2</sup> de SDP, dont la typologie bâtie respecte les contraintes du PEB de l'aéroport d'Orly.

Cette opération sera bien intégrée dans le tissu urbain et dans le paysage verdoyant du quartier et offrira un cadre de vie de qualité aux nouveaux résidents. Elle s'inscrit face au triangle de Grignon où de nouveaux logements ont été créés.

De plus, afin de contribuer à la qualité environnementale de la construction, le projet sera raccordé au réseau de géothermie.



***Rue du Pavé de Grignon (Opération triangle de Grignon)***



Périmètre objet de la déclaration de projet

Théas Paris de Grignon: 2020_04_20_Paving_01b						Planche <b>PLAN MASSE GLOBAL</b>	
Phase	FAUSA	Echelle	1/1000	Date	26/04/2020	ENSEMBLE IMMOBILIER A USAGE DE LOGEMENTS rue du Pavé de Grignon 94320 THIAIS	
BOUVIER & ASSOCIÉS SIRET : 8000383000009 - N°DIA : 016428 10 rue de Valenciennes - 75013 Paris Tél : 09 81 92 17 97 Mail : contact@bouvier-associés.fr		Métairie d'Avoye PRIMARD DÉVELOPPEMENT 10 rue de Valenciennes - 75013 Paris Tél : 01 42 42 42 42					

### **3) L'intérêt général du projet**

Le projet projeté, objet de la présente procédure, répond à l'intérêt général, comme il est démontré ci-après.

#### **3.1) Cohérence du projet avec le parti d'aménagement du projet de ville défini dans le PADD**

- **Définition**

Le parti d'aménagement de la Ville de Thiais est exprimé dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 3 novembre 2015, en particulier au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PADD est « *l'expression du projet de la commune pour l'aménagement de son territoire* ». Il définit des orientations pour les 10 à 15 prochaines années.

La présentation suivante consiste donc à démontrer la cohérence du projet objet de la présente procédure avec le PLU en vigueur, et particulièrement son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le projet sera donc mis en perspective des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la ville de Thiais afin de démontrer que ce projet répond à plusieurs orientations du PADD.

Il faut toutefois rappeler que la notion de cohérence se différencie de la notion de compatibilité et de la notion de conformité.

Il convient également de rappeler que même si le projet ne répond pas à l'une des orientations du PADD, cela ne signifie pas qu'il contrevient systématiquement au PADD, dont les orientations doivent être appréciées dans leur ensemble.

- **Le PADD de Thiais**

Le fondement du PADD de Thiais, qui se décline en plusieurs orientations thématiques, est le « *maintien des équilibres de la commune* ».

L'objectif majeur du PADD de Thiais est de « *Maintenir les équilibres de la commune* ». Il se décline en 7 grandes orientations :

1. Trouver les équilibres entre les échelles territoriales
2. Façonner un cadre de vie harmonieux
3. Maintenir une dynamique de vie et d'habitat
4. Favoriser la proximité dans l'équilibre du fonctionnement urbain
5. Promouvoir des pratiques de mobilités durables
6. Consolider les équilibres économiques
7. Se donner une ambition territoriale de qualité environnementale

- **Démonstration**

La démonstration suivante permet d'affirmer que le projet de construction comportant 4 600 m<sup>2</sup> de SDP de logements, comprenant 41% de logements sociaux, et d'une crèche est cohérent avec plusieurs axes du PADD du PLU de Thiais.

Les extraits du PADD de Thiais apparaissent dans les encadrés orange.

## **Axe 2 : Façonner un cadre de vie harmonieux**

- **« Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques »**

*« La préservation des espaces ouverts artificialisés (189,5 ha) est au cœur des préoccupations de la commune de Thiais.*

*Quelques dents creuses ou cœurs d'îlots verts sont également repérés comme espaces ouverts artificialisés.*

*La commune limitera sa consommation d'espaces ouverts artificialisés à 5 hectares à l'horizon 10 ans.*

*Le recours aux nouvelles sources d'énergie sera également encouragé pour réduire l'utilisation et la dépendance aux énergies fossiles. Les systèmes fonctionnant grâce aux énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire ou la géothermie devront être prioritairement étudiés et pourront être mis en œuvre sur les constructions existantes et futures. »*

### ⇒ **Réponse du projet**

Le projet consomme 3 400 m<sup>2</sup> d'espaces ouverts artificialisés de la ville, soit 0,34 ha, ce qui est inférieur au seuil des 5ha.

En outre, il faut noter que d'après le Mode d'Occupation du Sol (MOS) de l'Institut Paris Région, entre 2012 et 2017, les espaces ouverts artificialisés ont augmenté de 0,35 ha.

Le projet s'inscrit le long de la rue du Pavé de Grignon, sous laquelle passe le réseau de géothermie de la ville. Conformément au règlement du PLU, le projet sera raccordé au réseau de géothermie, ce qui diminuera fortement son impact environnemental.

- **« Préserver et valoriser les caractères marquants de l'identité de Thiais »**

*« Il s'agit d'inscrire la volonté de préserver et de valoriser les éléments singuliers marquant le paysage et le patrimoine local, en référence au passé de la commune et qui s'offre à la vue pour signer l'âme du territoire thiaisien par distinction avec les autres communes, ce patrimoine singulier que partageront les générations futures.*

*Outre ses monuments historiques protégés, la commune compte différents secteurs riches en patrimoine bâti d'intérêt local tels que (...) le monastère des sœurs de l'Annonciade.*

*Enfin, la ville compte également un patrimoine végétal abondant formé par des espaces verts privés comme publics et par des secteurs cultivés sous la forme de jardins familiaux. L'objectif poursuivi est de viser au maintien de ces éléments de patrimoine végétal. »*

⇒ **Réponse du projet**

Le projet contribuera indirectement à la préservation et à la valorisation du Monastère de l'Annonciade. En effet, ce projet réalisé dans l'emprise du Monastère apportera des finances nécessaires pour les travaux de rénovation du Monastère.

### **Axe 3 : Maintenir une dynamique de vie et d'habitat**

*« La Ville souhaite poursuivre un développement urbain maîtrisé de sa population tout en prenant davantage en compte les besoins liés au développement des ménages (vieillesse, départ des enfants, séparations, etc.). Cette ambition n'est pas sans exigence en matière de création de logements. En effet, la diminution de la taille moyenne des ménages génère des besoins différenciés et croissants de logements.*

*La commune de Thiais s'est dotée d'un programme local de l'habitat (PLH), document essentiel d'observation, de définition et de programmation des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire. Pour atteindre un objectif de croissance démographique maîtrisée et répondre aux besoins du territoire, le PLH fixe un objectif de construction de l'ordre de 200 logements par an pour la période 2011-2017. Le PLU s'assurera d'être compatible avec le PLH et traduira la mise en œuvre de ces actions. »*

- **« Proposer une offre de logements en adéquation avec les besoins du territoire »**

*« L'évaluation des besoins en logements est fondée sur quatre types de besoins :*

- *les besoins de desserrement traduisant l'évolution de la structure des ménages ;*
- *les besoins en renouvellement du parc ;*
- *les besoins liés à une croissance démographique maîtrisée ;*
- *les besoins de fluidité nécessaire au marché.*

- **« Permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel à Thiais »**

*« Pour rester une ville animée, riche de la diversité de ses classes d'âges et de ses catégories socioprofessionnelles, Thiais doit favoriser le déroulement d'un parcours résidentiel complet pour chacun et à chaque étape de la vie, par une offre de logements diversifiée. »*

- **« Diversifier la production de logements »**

*« La commune de Thiais restera vigilante sur l'équilibre entre production de logements libres et production de logements aidés pour maintenir un taux minimum de 25% de logements sociaux.*

*Le PLH, document cadre de la politique communale de l'habitat prévoit de répartir la production annuelle de logements en différents segments de marché :*

- *30% de logements locatifs sociaux, pour maintenir le taux de logement social actuel et apporter une réponse aux ménages locaux, en particulier dans le cadre des décohabitations ».*

⇒ **Réponse du projet**

Le rapport de présentation du PLU de Thiais a mis en avant certains enseignements en matière de dynamique démographique et de logements qui ont conduit à la définition des orientations du PADD.

Parmi les « *contraintes et menaces* » identifiées dans le rapport de présentation du PLU, il était notamment constaté :

- *« Un vieillissement de la population qui suit la tendance nationale, avec un recul net des 30-44 ans au profit des plus de 60 ans*
- *Un déficit d'offre de petits logements pour les jeunes et le desserrement des ménages »*

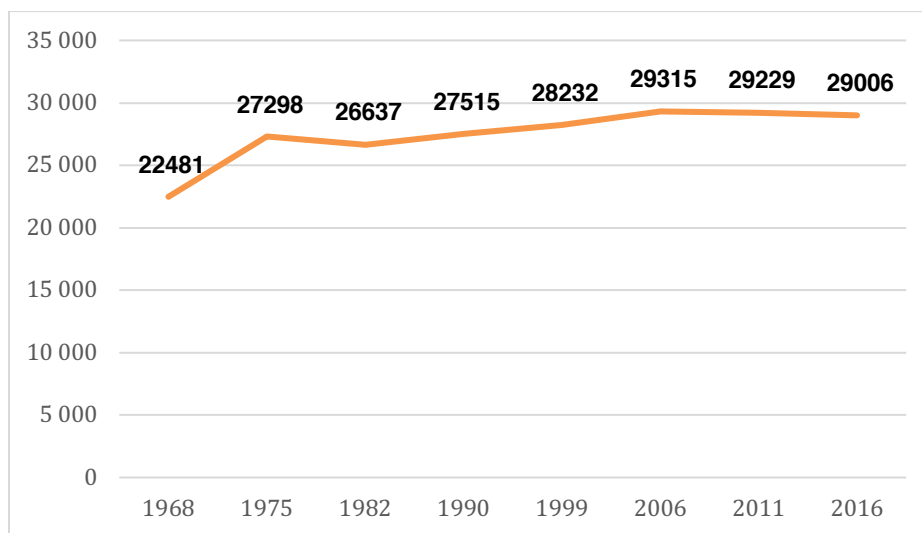
Et comme « *enjeux* » :

- *« Produire un parc de logements diversifié pour conserver et attirer de jeunes actifs, notamment par une offre de logements de moyenne taille (T2, T3) ;*
- *Maintenir un dynamisme démographique pour accueillir de jeunes actifs nécessaires au dynamisme local*
- *Offrir à des ménages jeunes et aux revenus modestes, un vrai choix en matière de logement et de cadre de vie pour permettre leur parcours ».*

Quelques années après, la plupart des « *contraintes et menaces* » ci-dessus sont toujours d'actualité, alors que d'autres se sont accrues, comme nous avons pu l'observer à partir d'éléments de diagnostic actualisé (Cf. ci-après).

Depuis 2006, le nombre d'habitants de la commune de Thiais stagne autour des 29 000 habitants. De plus, entre 2011 et 2016, le solde migratoire de la ville est négatif (-1%/an). Le solde naturel est quant à lui positif (0,9%/an), mais ne permet pas de compenser la différence entre les départs et l'arrivées d'habitants (solde migratoire).

Ce solde migratoire déficitaire peut s'expliquer en partie par une offre de logements insuffisante et qui ne répond pas suffisamment aux besoins des habitants actuels de Thiais pour les maintenir sur la commune.



*Évolution du nombre d'habitants à Thiais (Insee)*

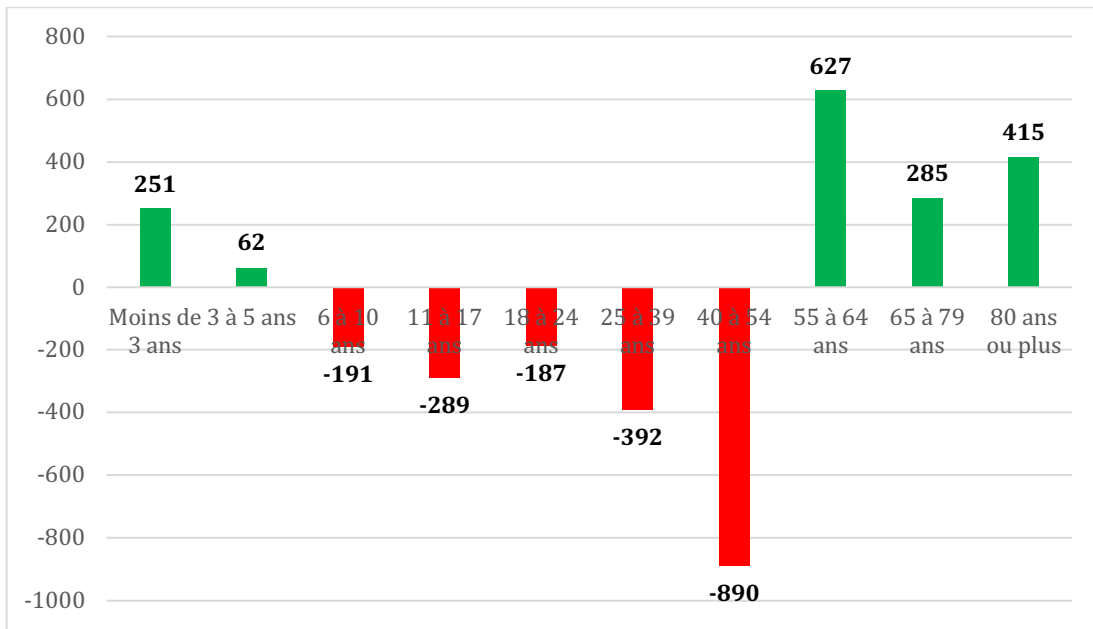
Les dernières données Insee montrent que la dynamique de desserrement des ménages entamée déjà depuis plusieurs années se poursuit sur la commune. La taille moyenne des ménages se situe à 2,3 en 2016, alors qu'elle était de 2,4 en 2011 (forte diminution depuis 1999). Dans le même temps le nombre de ménages de la commune augmente (+ 428 entre 2011 et 2016).

**À savoir**, la taille des ménages est un indicateur important des politiques de l'habitat car son évolution illustre des besoins différenciés. Sa diminution est notamment liée au phénomène de décohabitation : départ des jeunes du foyer familial, séparation des couples (divorce) et au vieillissement de la population.

Cette baisse continue n'est donc pas sans conséquence. En effet, la diminution continue de la taille moyenne des ménages met en évidence la nécessité de construire de nouveaux logements afin de conserver le même nombre d'habitants. Dans le cas contraire, certains ménages quittent le territoire ; ce qui peut expliquer le solde migratoire négatif.

On constate également une forte accentuation du vieillissement de la population entre 2011 et 2016. Les personnes âgées de plus de 75 ans ont fortement augmenté, alors que les plus jeunes ont diminué. Cela peut être le signe d'une offre de logements insuffisante, notamment pour répondre aux besoins issus de la décohabitation, pouvant être responsable en partie du solde migratoire négatif. Ce vieillissement de la population se traduit par une baisse de l'indice de jeunesse : 1,33 en 2016, contre 1,49 en 2006.

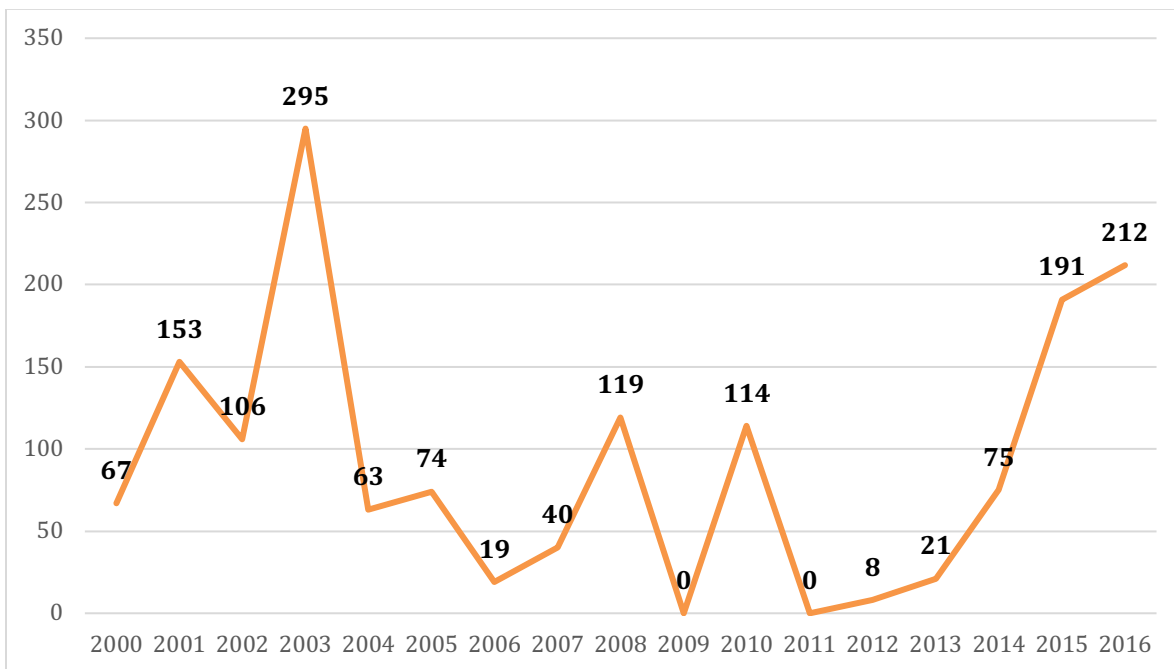




**Évolution de la population par tranche d'âge entre 2006 – 2016 (Insee)**

Ainsi, avec l'accroissement du phénomène de desserrement des ménages, les besoins en logements sont donc toujours d'actualité. Or, la production de logements entre 2000 et 2016 n'a pas permis de répondre à ces besoins, avec une moyenne de 92 logements par an. De plus, entre 2011 et 2016, date de mise en œuvre du PLH, seulement 85 logements par an ont été construits, bien loin de l'objectif de 200 logements par an.

Ce rythme de production de logements peut donc être la cause de la stagnation du niveau démographique. Or, produire des logements est nécessaire pour maintenir la population à son niveau, notamment avec la baisse continue de la taille moyenne des ménages.

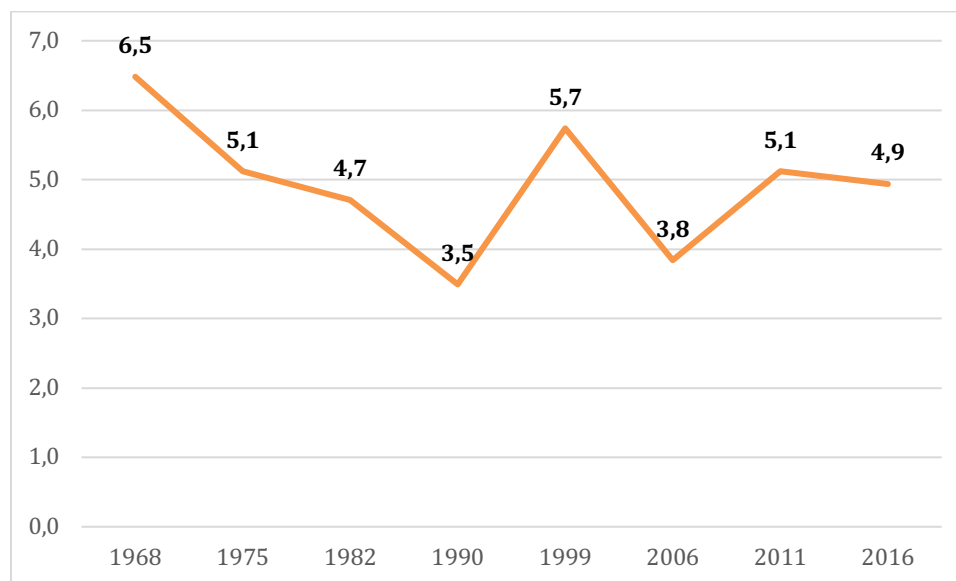


**Évolution du nombre de logements autorisés entre 2000 et 2016 (Sitadel)**

**À savoir**, la comparaison de l'évolution simultanée de la proportion de logements vacants et de résidences secondaires d'un parc de logements contribue à cerner la situation du marché immobilier.

Le taux de vacance est un indicateur de tension du marché du logement. L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalant à environ 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Le taux de logements vacants est de 4,9 en 2016, contre 5,1 en 2011. Il est toutefois en augmentation par rapport à 2006 (3,8). De plus, l'offre de résidences secondaires et logements occasionnels a augmenté au cours de la même période (+ 151) passant de 84 à 235, ce qui augmente la pression sur l'offre de logements existante.



**Évolution du nombre de logements vacants entre 1968 et 2016 (Sitadel)**

En termes de logements sociaux, l'IRIS le Coulon, défini par l'Insee, au sein duquel se situe le périmètre de l'opération, compte 92% de propriétaires. Le taux de logements sociaux y est très faible.

**En conclusion**, cette opération va permettre de répondre aux enjeux et objectifs communaux, en particuliers aux orientations du PADD :

- les logements programmés permettront de maintenir l'équilibre entre logements sociaux (objectif de 25% sur la ville) et logements en accession libre, grâce au 41% de sa SDP dédiés aux logements sociaux ;
- elle permet d'apporter une réponse aux parcours résidentiels liés notamment au desserrement des ménages qui se poursuit et ainsi permettre de maintenir la population communale à son niveau, voire de contribuer à une croissance démographique maîtrisée, ce qui est nécessaire pour inverser le solde migratoire négatif, mais également pour maintenir des familles et des jeunes sur la commune,

alors que le vieillissement de la population s'accroît (maintenir un dynamisme démographique permettant d'accueillir de jeunes actifs nécessaires au dynamisme local).

- elle contribue à renforcer l'attractivité résidentielle, alors que cette opération sera intégrée dans le tissu urbain et dans le paysage verdoyant du quartier et offrira un cadre de vie de qualité aux nouveaux résidents.
- elle renforce la mixité sociale, dans un secteur où le taux de logements sociaux est quasi-nul.

- **« Produire du logement à faible empreinte écologique »**

*« Dans la perspective d'une « ville durable », cette nouvelle offre de logements devra pouvoir se mettre en œuvre :*

- *de façon préférentielle dans les secteurs bénéficiant d'une bonne desserte par les transports en commun et d'une proximité avec des commerces et services pour privilégier les modes de déplacements alternatifs à la voiture ;*
- *(...);*
- *par des opérations à faible impact environnemental : réduction des consommations d'eau potable, recours aux énergies renouvelables, ...).*

⇒ **Réponse du projet**

Le site est immédiatement desservi par la Navette de Thiais, dont deux arrêts sont situés rue Hélène Muller, à moins de 100 mètres du périmètre. Cette Navette permet de rejoindre le TVM, réseau de transport structurant le plus proche, à environ 500 mètres au niveau de la D86. Le TVM est également accessible à pied en 8 minutes (*Cf. carte page 10 du présent dossier*).

Le TVM, qui traverse la ville d'est en ouest, permet notamment de relier les grandes infrastructures de transports de la région Île-de-France, la gare RER de Choisy-le-Roi, le tramway 7, mais également le centre commercial régional Belle Épine, celui de Thiais Village, ainsi que la zone commerciale et d'entrepôts SENIA.

Paris et les zones d'emplois proches (pôle d'emploi Orly-Rungis) sont donc accessibles depuis le périmètre projet par les transports en commun entre 20 et 30 minutes, ce qui permet de favoriser le recours aux modes de déplacements alternatifs à la voiture.

De plus, le projet se situe à proximité immédiate d'une polarité commerciale de proximité située rue de Lorraine, qui possède une locomotive avec le supermarché « Franprix », accessible en 2 minutes à pied. Ce positionnement encourage la pratique des modes doux pour les achats du quotidien.

Enfin, le projet s'inscrit le long de la rue du Pavé de Grignon, sous laquelle passe le réseau de géothermie de la ville. Conformément au règlement du PLU, le projet sera raccordé au réseau de géothermie, ce qui diminuera fortement son impact environnemental.

## Axe 4 : Favoriser la proximité dans l'équilibre du fonctionnement urbain

- **« Conforter la diversité des fonctions de la ville et l'animation commerciale de proximité »**

*« La mixité des fonctions au sein du tissu urbain et des quartiers rend possible une proximité permettant d'éviter des déplacements inutiles. Il s'agit donc de préserver la mixité des fonctions dans les secteurs où elle existe et de soutenir la vitalité des pôles de quartiers. »*

### ⇒ **Réponse du projet**

Outre deux grands centres commerciaux, la commune dispose d'une activité commerciale de proximité, marquée en premier lieu par le centre-ville et des pôles de quartier. À l'échelle des quartiers, des groupements de commerces jouent le rôle de centralité.

Le périmètre projet est situé à proximité d'un des pôles commerciaux de quartier de la ville, rue du 11 novembre (à moins de 200 mètres à pied) identifié sur la carte de synthèse du PADD. À double titre ce projet répond à cette orientation. Tout d'abord en diversifiant le pôle de quartier avec la création d'une crèche, ensuite à maintenir le dynamisme de cette polarité en apportant une clientèle potentielle supplémentaire. Ce projet contribue donc bien à conforter la polarité de proximité existante.



*Pôle commercial de quartier à proximité du périmètre projet (Google Maps)*

- **« Faciliter le développement des équipements, lieux d'échanges des Thiaisais »**

*« Il s'agit de permettre la réalisation ou l'amélioration de l'offre existante (...) permettre l'adaptation des équipements à l'évolution de la ville et aux besoins des habitants. »*

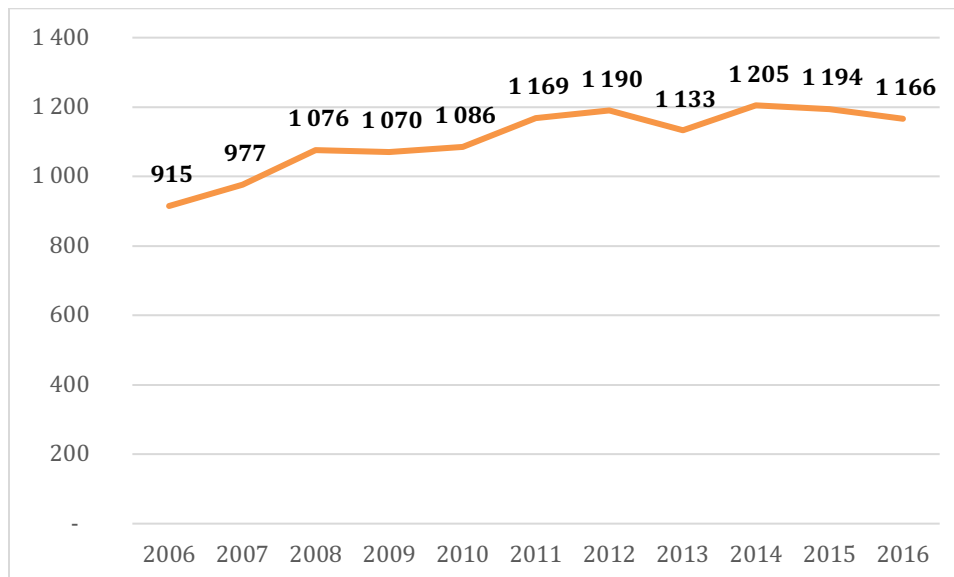
## ⇒ Réponse du projet

Ce projet comprend un équipement d'intérêt collectif par l'intermédiaire d'une crèche de 350 m<sup>2</sup> de SDP, qui répond à un besoin sur la ville en offrant 25 à 30 nouveaux berceaux.

En effet, la ville compte environ 263 places, toutes structures confondues, alors que la part des 0-3 ans représentent 1 166 personnes (contre 915 en 2006), pour une population de 29 006 habitants en 2016, soit 4% de la population.

Cette offre est faible puisqu'elle couvre seulement 20% des besoins de la ville, d'autant plus que certaines structures comme les halte-garderie\* permettent également d'accueillir des enfants de 3 à 6 ans et à des heures limitées, et que les crèches départementales ne sont pas limitées aux seules enfants de la ville.

\* Une halte-garderie est un lieu d'accueil ponctuel (garderie) pour les jeunes enfants de 0 à 6 ans. Cette solution de garde est réservée aux enfants dont l'un des parents ne travaille pas, à raison de trois demi-journées maximum par semaine. C'est une possibilité intéressante pour un parent au foyer ou travaillant à temps partiel et qui souhaitent se libérer quelques heures par jour.



**Evolution des 0-3 ans entre 2006 et 2016 (Insee)**

Structure	Gestionnaire	Localisation	Capacité	Date de création
Crèche collective	Ville	56 rue Victor Hugo	60 berceaux	1976-1977
Crèche familiale	Ville	111 rue du Pavé de Grignon	22 berceaux	1990
Crèche départementale	Conseil général	23 av de la République	50 berceaux	1967
Crèche départementale	Conseil général	24 av de la République	50 berceaux	1967
Crèche privée Les petits Marins	Privé	12 rue du Bas Marin	10 berceaux réservés par la ville	2007
Crèche Babilou	Privé	Tour Europa6 ccr Belle Epine	21 berceaux réservés par la ville	2009
Halte garderies Parc de l'Europe	Ville	65 rue Victor Basch	15 places	Date non trouvée
Halte garderie Roland Blanche	Ville	4 rue Marcel Cerdan	20 places	1999
Halte garderie Vallée Verte	Ville	Rue Delamare-Deboutteville	15 places	1989-1990
2 Micro crèches	Privé	Thiais Village		2015
Micro Crèche: Les berceaux des rois		273 av de Fontainebleau	10 berceaux	Ouvrira en Juin 2020
Micro crèche: crèche PAYANNE		7 bis rue des quinze Arpents	12 berceaux	En projet
Micro crèche: Le Manège Enchanté		35/37 rue Louis Dupperrey	11 berceaux	En projet

#### **Structures petite enfance sur la ville de Thiais (Ville de Thiais)**

### **Axe 5 : Promouvoir des pratiques de mobilités durables**

« Le fonctionnement de la ville nécessite de s'adapter à un usage renforcé des transports collectifs et des modes de déplacements diversifiés tels que la marche et le vélo. Il s'agit aussi de favoriser l'usage de véhicules moins polluants tout en raccourcissant et réduisant les déplacements contraints ».

- «  **Limiter les déplacements polluants**  »

« La recherche de davantage de proximité pour les pôles de commerces et d'équipements permettra également d'inciter à la diminution des déplacements liés aux achats et au loisirs qui représentent une part prépondérante dans les déplacements quotidiens. »

- «  **Encourager l'usage des transports collectifs**  »

⇒ **Réponse du projet**

Le site est immédiatement desservi par la Navette de Thiais, dont deux arrêts sont situés rue Hélène Muller, à moins de 100 mètres du périmètre. Cette Navette permet de rejoindre le TVM, réseau de transport structurant le plus proche, à environ 500 mètres au niveau de la D86. Le TVM est également accessible à pied en 8 minutes (Cf. carte page 10 du présent dossier).

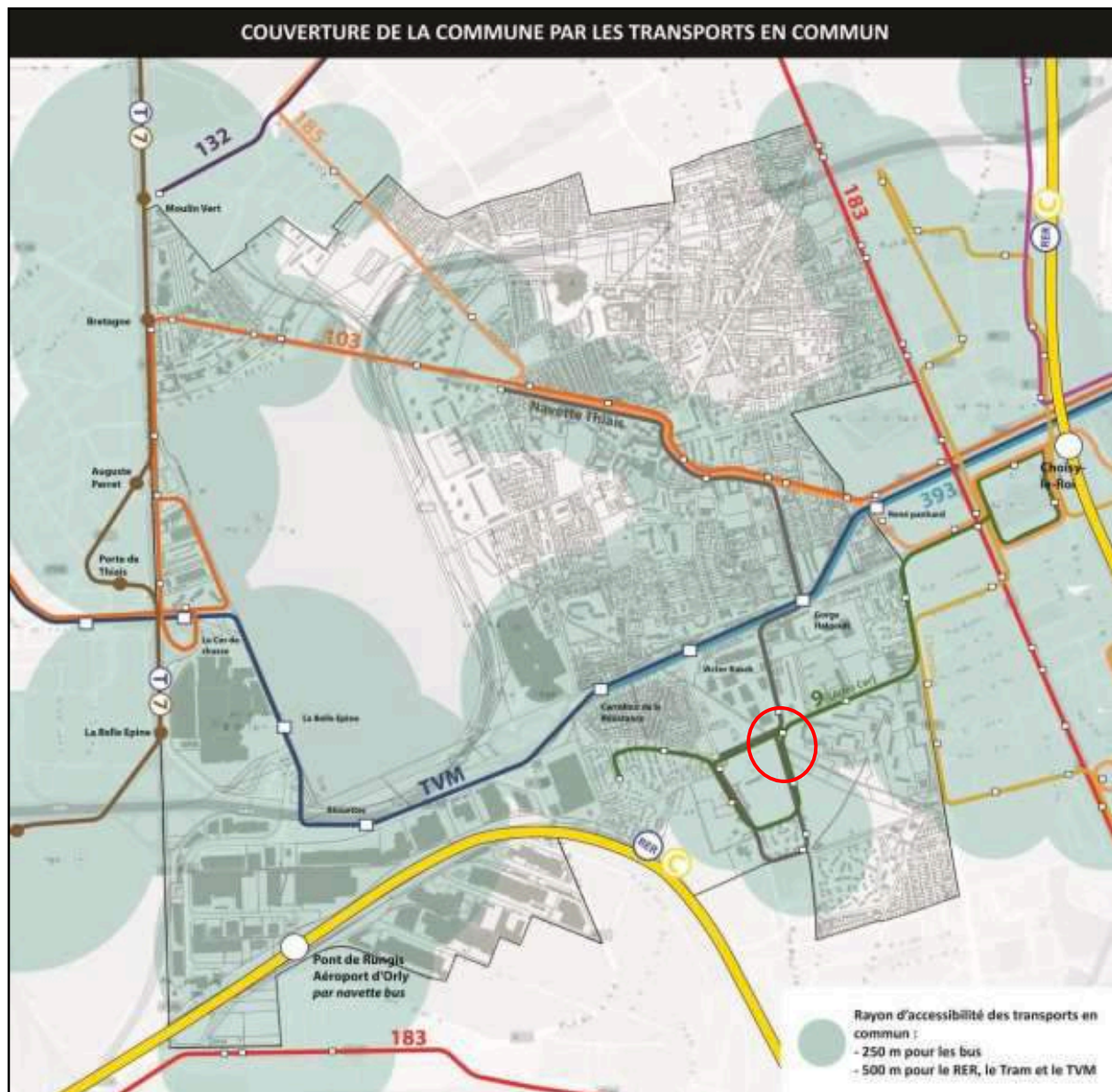
Le TVM, qui traverse la ville d'est en ouest, permet notamment de relier les grandes infrastructures de transports de la région Île-de-France, la gare RER de Choisy-le-Roi, le tramway 7, mais également le centre commercial régional Belle Épine, celui de Thiais Village, ainsi que la zone commerciale et d'entrepôts SENIA.

Paris et les zones d'emplois proches (pôle d'emploi Orly-Rungis) sont donc accessibles depuis le périmètre projet par les transports en commun entre 20 et 30 minutes, ce qui permet de favoriser le recours aux modes de déplacements alternatifs à la voiture.

De plus, le projet se situe à proximité immédiate d'une polarité commerciale de proximité située rue de Lorraine, qui possède une locomotive avec le supermarché « Franprix », accessible

en 2 minutes à pied. Ce positionnement encourage la pratique des modes doux pour les achats du quotidien. De plus, le projet est situé à proximité de plusieurs équipements scolaires (groupe scolaire, collège et lycée) situés le long de la rue du Pavé de Grignon.

Le projet encourage donc l'usage des transports en commun et des modes doux par sa proximité au réseau de transports en commun, ainsi qu'à une polarité commerciale de quartier.



**Couverture existante de la commune par les transports en commun (PLU de Thiais)**

## **Axe 7 : Se donner une ambition territoriale de qualité environnementale**

- **« Rechercher un juste équilibre entre ville et nature »**

*« Il s'agit notamment de préserver des cœurs d'îlots caractérisés par l'ampleur et la qualité de leurs espaces verts. »*

⇒ **Réponse du projet**

Le parc du Monastère de l'Annonciade est identifié à la carte de synthèse du PADD en tant « *qu'espace vert à préserver* ». Bien que le projet consomme 3 400 m<sup>2</sup> de cet espace vert, cela ne remet pas en cause le cœur d'îlot vert puisque le projet s'inscrit en frange de la parcelle, dans la continuité d'une opération qui n'est pas concernée par un espace vert protégé. Le projet n'est donc pas contraire au PADD en matière de préservation des espaces verts.

- **« Économiser les ressources naturelles »**

*« Faciliter la mise en œuvre de procédés visant aux économies d'énergie fossile, comme par exemple la réalisation d'opérations plus compactes avec une densité minimale de logements dans les secteurs cibles où le réseau de géothermie peut s'étendre pour inciter à son développement ».*

⇒ **Réponse du projet**

Le projet s'inscrit le long de la rue du Pavé de Grignon, sous laquelle passe le réseau de géothermie de la ville. Conformément au règlement du PLU, le projet sera raccordé au réseau de géothermie, ce qui diminuera fortement son impact environnemental.

**En conclusion**, considérant que le projet objet de la présente procédure est cohérent avec le parti d'aménagement du projet de ville défini dans le PADD, celui-ci répondant à plusieurs de ces orientations et n'étant pas contraire aux autres, ce projet répond bien à l'intérêt général.



### 3.2) Intérêt général au regard du contexte supra-communal

L'intérêt général de l'opération réside dans sa programmation :

- Réalisation d'un équipement petite enfance, une crèche de 350 m<sup>2</sup> de SDP, qui entre dans la catégorie des équipements d'intérêt collectif.
- ⇒ Les crèches, par leur fonction destinée à recevoir les enfants de moins de 3 ans dont les parents travaillent, couvrent une activité de service public. Ces équipements assurent en effet un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population.
- Répondre aux besoins en logements, notamment sociaux (41% de la SDP totale).
- ⇒ Le contexte supra-communal, notamment régional et métropolitain, incite à accroître l'offre de logements sur la commune. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF 2013) fixe un objectif de construction de 70 000 logements par à l'échelle de la Région. Pour l'atteindre le SDRIF a fixé des objectifs aux communes, augmenter la densité humaine et des espaces d'habitat de 15% pour les communes disposant d'une gare. Quant au projet de SCOT Métropolitain en cours d'élaboration, il fixe un objectif de 30% de logements sociaux.

Thiais est donc concernée et doit contribuer à atteindre ces objectifs, d'autant plus qu'il s'agit d'un territoire dynamique situé à proximité de Paris et de nombreux pôles d'emplois de la région, notamment Orly-Rungis (MIN de Rungis, zone aéroportuaire d'Orly, parc tertiaire SILIC Orly-Rungis, plate-forme logistique SOGARIS-RUNGIS, zone hôtelière du Delta). Les logements y sont donc nécessaires pour rapprocher les habitants des emplois. La plupart de ces espaces sont d'ailleurs identifiés au SDRIF comme « *à fort potentiel de densification* », particulièrement en matière de développement économique.

Enfin, l'offre de logements sociaux proposée permet à des ménages aux revenus modestes de se loger, dans des secteurs où l'accès au marché privé est difficile. Elle vise également à favoriser la mixité sociale dans un secteur (IRIS le Coulon) où la part des propriétaires est de 92%.

#### 4) Sensibilité environnementale du territoire et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

Au préalable, il convient de souligner que la ville de Thiais ne disposant pas d'un site Natura 2000 sur son territoire, la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale obligatoire, mais à l'examen dit « au cas par cas ». Ce dossier a été adressé à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), qui a décidé que « la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Thiais est dispensée de la réalisation d'une évaluation environnementale ».

##### 4.1) Paysage, milieux naturels et biodiversité

###### • **Espaces naturels inventoriés et sites naturels sensibles**

Le périmètre projet s'inscrit dans un contexte urbanisé et n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel (Natura 2000, réserve naturelle, parc naturelle, ZNIEFF, etc.) ; les zones les plus proches étant :

- Site Natura 2000 : Sites de Seine-Saint-Denis (FR1112013), Directive Oiseaux, à 12 km du périmètre objet de la procédure ;
- Réserve Naturelle Régionale : Bassin de la Bièvre (FR9300026), à 8,5km du périmètre objet de la procédure ;
- Parc Naturel Régional (PNR) Haute Vallée de Chevreuse (FR8000017), à 18km du périmètre objet de la procédure ;
- ZNIEFF de type 1 : « Prairies et friches au parc des Lilas » (110030006), à 2km au nord du périmètre objet de la procédure ;
- ZNIEFF de type 2 : « Parc des Lilas » (110030001), à 2km au nord du périmètre objet de la procédure ;
- Arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) : la Fosse aux Carpes (FR3800499), à 8km du périmètre objet de la procédure.
- Aucun Espace Naturel Sensible (ENS).

**Le projet étant éloigné des différents périmètres de protection existants, il n'a donc aucun impact sur ces derniers.**



■ ZNIEFF type I, première génération

■ ZNIEFF type II, première génération

- **Les continuités écologiques**

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région Île-de-France

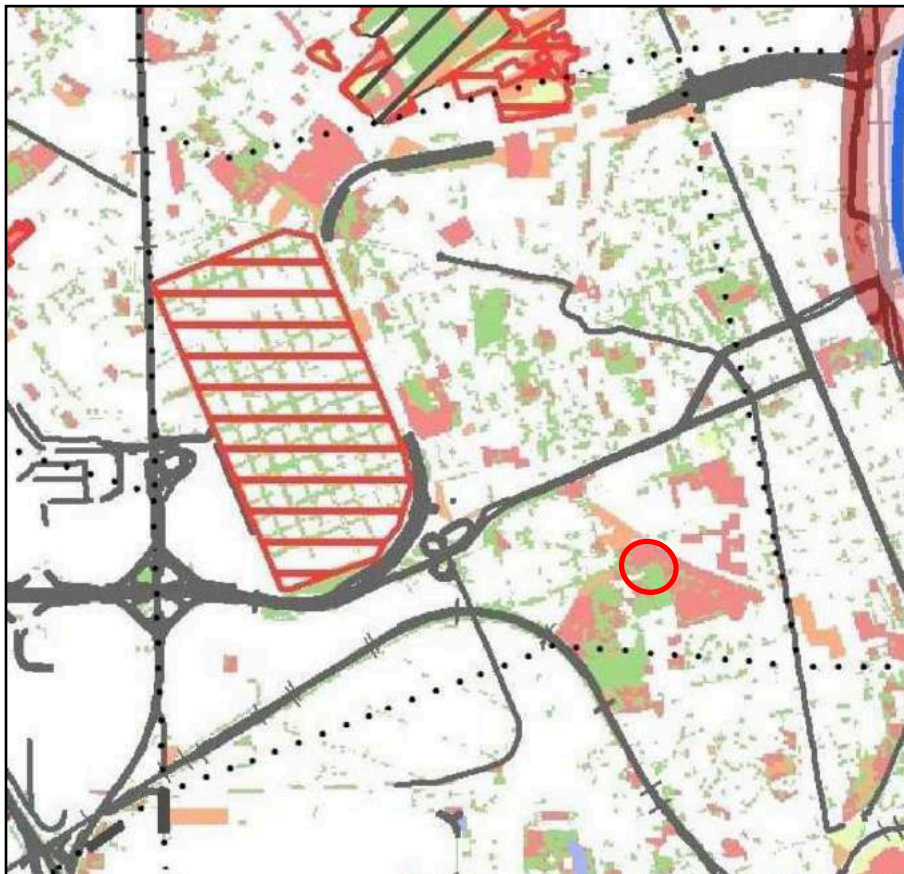
Sur le plan des fonctionnalités écologiques, le périmètre ne s'inscrit pas dans une continuité écologique ou verte identifiée.

En effet, le SRCE identifie à Thiais uniquement le cimetière parisien comme faisant partie des « autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique (continuité en contexte urbain », à 1km du périmètre objet de la procédure.

Le SRCE identifie également à proximité de Thiais :

- un réservoir de biodiversité, à Vitry-sur-Seine, à 2 km au nord du périmètre objet de la procédure ;
- une liaison reconnue pour son intérêt écologique, à Vitry-sur-Seine, à 3 km du périmètre objet de la procédure ;
- la Seine, parmi les corridors alluviaux multitrames en contexte urbain à préserver, à 1,5 km du périmètre objet de la procédure.

**Le projet n'impacte pas les continuités écologiques, ni les réservoirs de biodiversité repérés sur les documents supra-communaux.**



CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DES DÉPARTEMENTS DE PARIS ET DE LA PETITE COURONNE LÉGENDE	
<p align="center"><b>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</b></p> <p><b>Principaux corridors à préserver</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Corridors de la sous-trame arborée</li> <li> Corridors de la sous-trame herbacée</li> </ul> <p>Corridors alluviaux multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Le long des fleuves et rivières</li> <li> Le long des canaux</li> </ul> <p><b>Principaux corridors à restaurer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Corridors de la sous-trame arborée</li> <li> Corridors des milieux calcaires</li> </ul> <p>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Le long des fleuves et rivières</li> <li> Le long des canaux</li> </ul> <p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</li> <li> Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer</li> <li> et/ou à restaurer</li> </ul> <p><b>Connexions multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux</li> <li> Autres connexions multitrames</li> </ul>	<p align="center"><b>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</b></p> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</li> <li> Principaux obstacles</li> <li> Points de fragilité des corridors arborés</li> </ul> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture</li> <li> Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)</li> <li> Obstacles sur les cours d'eau</li> <li> Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</li> <li> Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</li> </ul>
<p align="center"><b>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Réservoirs de biodiversité</li> <li> Milieux humides</li> </ul>	<p align="center"><b>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Secteurs de concentration de mares et mouillères</li> <li> Mosaïques agricoles</li> <li> Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés</li> </ul>
<p align="center"><b>CONTINUITÉS EN CONTEXTE URBAIN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique</li> <li> Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique</li> </ul>	<p align="center"><b>OCCUPATION DU SOL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Boisements</li> <li> Formations à caractère prairial</li> <li> Friches</li> <li> Jardins et espaces verts</li> <li> Cultures</li> <li> Plans d'eau</li> <li> Bassins</li> <li> Tissu urbain</li> <li> Limites départementales</li> <li> Limites communales</li> </ul> <p><b>Infrastructures de transport</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Infrastructures routières majeures</li> <li> Infrastructures ferroviaires majeures</li> <li> Infrastructures routières importantes</li> <li> Infrastructures ferroviaires importantes</li> </ul>
	

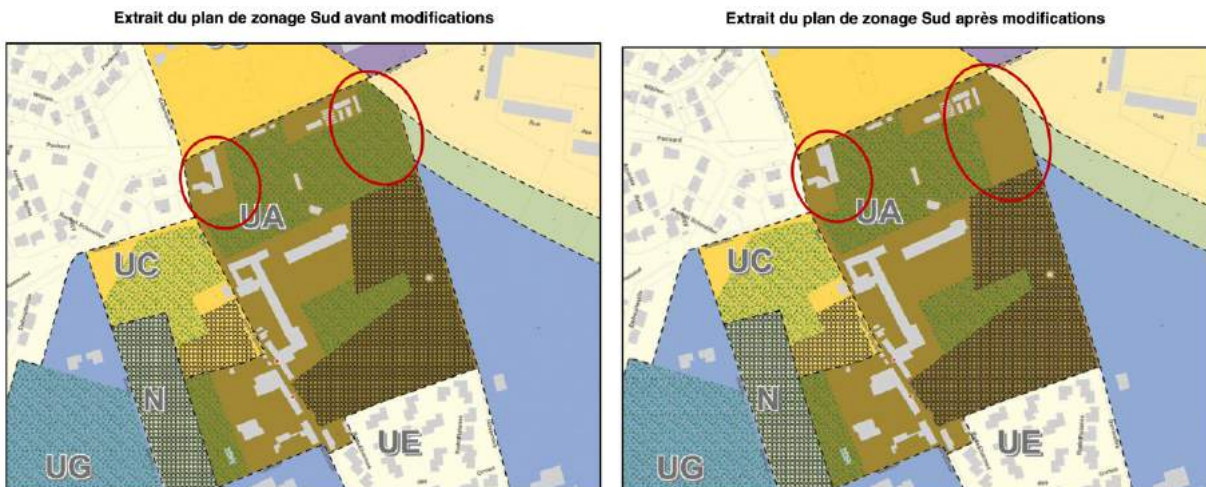
**Carte de la trame verte et bleue des Départements de Paris et de la Petite Couronne (SRCE IDF)**

➤ Les continuités identifiées dans le PADD du PLU de Thiais

La commune de Thiais identifie :

- « *des liaisons vertes de grande échelle* ». Elles traversent le nord de la commune à environ 1,5km du périmètre objet de la procédure ;
  - « *des trames vertes d'échelle locale à constituer* », qui ne concerne pas le périmètre objet de la procédure, mais qui passe à environ 200 mètres de celui-ci ;
- ⇒ L'emprise du site projet n'est pas elle-même concernée par ces enjeux locaux qui la contournent le long des versants boisés (parc de Grignon). De plus, ces corridors sont déjà impactés par les activités humaines (rupture de continuité par les infrastructures notamment).
- « *de préserver des espaces verts* » constituant des cœurs d'îlots verts.
- ⇒ Le parc du Monastère de l'Annonciade, au sein duquel se situe le périmètre objet de la procédure, est concerné par cet objectif. Il est protégé par le PLU pour partie au titre des espaces boisés classés (EBC) et au titre des espaces verts à protéger (art. L.151-19, L.151-23 et R.151-43 du Code de l'Urbanisme).

**Le projet impacte donc un espace vert protégé par le PLU de Thiais puisqu'elle a pour objectif de déclasser l'espace vert protégé sur le périmètre projet (3 400 m<sup>2</sup>). Toutefois, le projet ne remet pas en cause ce cœur d'îlot vert, celui-ci s'implantant en frange. Les espaces concernés correspondent à l'ancien potager, alors que les espaces boisés du parc sont préservés. Enfin, dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, une emprise de 650 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés et boisés, au sein du site du parc du Monastère de l'Annonciade, sera classée au titre des espaces verts à protéger.**





*Vue aérienne du périmètre (Géoportail)*

- **Le paysage**

Le projet s'inscrit au sein de l'emprise du parc du Monastère de l'Annonciade, qui est composé de plusieurs bâtiments et d'un grand parc d'environ 5ha.

L'angle nord-est, sur lequel est envisagé le projet, correspond à l'ancien verger / potager, et n'est donc que très peu boisé.

L'emprise du Monastère est entourée d'un mur en pierre qui marque et structure le paysage.

L'environnement du Monastère est quant à lui urbanisé : grand ensemble à l'ouest, zones d'activités et nouvelle zone de logements au nord et zone pavillonnaire à l'ouest.

**Le projet impacte donc une entité largement végétalisée, présentant un intérêt paysager (mur et végétation) et patrimonial (Monastère). Toutefois le projet s'inscrit sur un espace du Monastère peu boisé et artificialisé et à l'écart du Monastère. De plus, ce projet permettra de financer les travaux de rénovation du Monastère, contribuant à sa préservation et sa valorisation.**



***Périmètre projet au sein du parc du Monastère de l'Annonciade (Google Maps)***



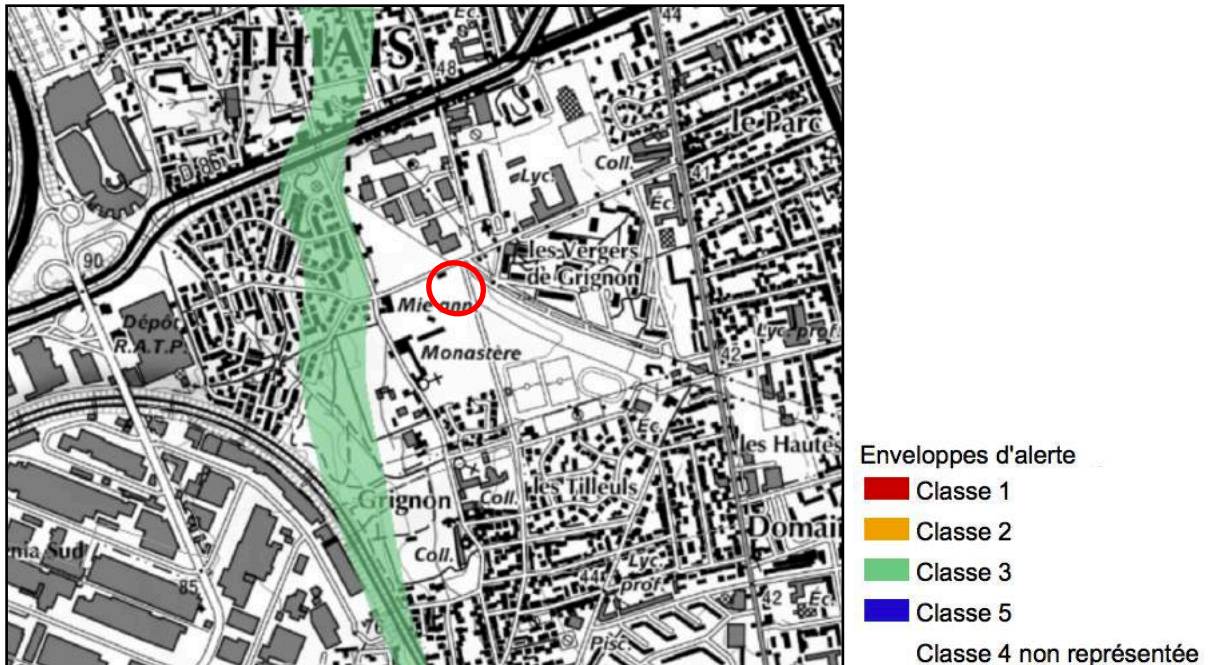
***Photo du périmètre projet au sein du parc du Monastère de l'Annonciade***

- **Les zones humides**

Les documents supra-communaux n'identifient aucune zone humide à Thiais.

La DRIEE Île-de-France identifie à Thiais « une enveloppe d'alerte zone humide de classe 3 : zone pour laquelle les informations existantes laissent présager une forte probabilité d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser ».

**Le projet n'est pas concerné par cette enveloppe de classe 3, qui est située à environ 200 mètres de celui-ci. Il n'impacte donc pas de zone humide.**



*Enveloppes d'alerte potentiellement humides (DRIEE Île-de-France - 2010)*

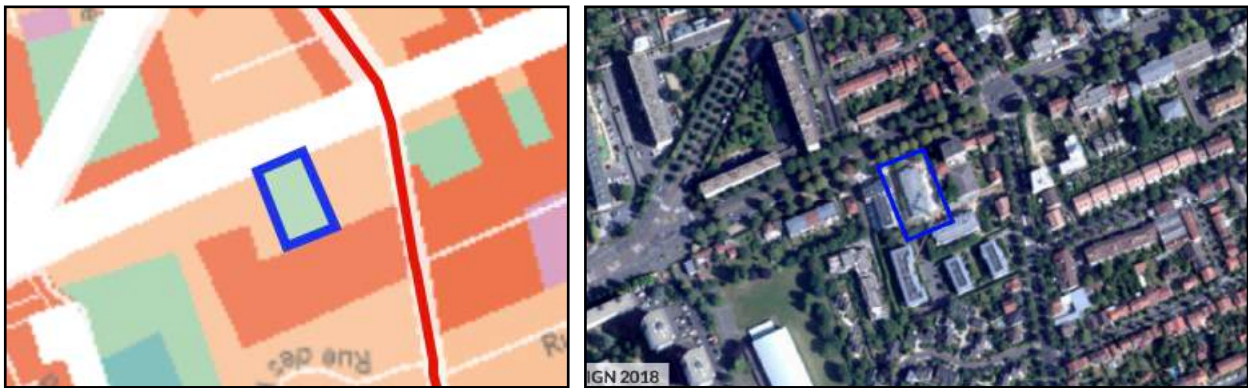


- **Consommation d'espaces**

Thiais dispose de nombreux espaces verts : 30% de la superficie communale (Cf. page 6 du présent dossier).

Le projet génère une consommation de 0,34 ha d'espaces ouverts artificialisés (soit 0,17% de l'ensemble des espaces verts de la ville), ce qui est inférieur au seuil des 5ha fixé au PADD. De plus :

- d'après le Mode d'Occupation du Sol (MOS) de l'Institut Paris Région (IPR), les espaces ouverts artificialisés ont augmenté de 0,35 ha entre 2012 et 2017 : disparition de 1,83 ha et apparition de 2,18 ha (Cf. page 6 du présent dossier) ;
- depuis 2017, seul un terrain de 0,2 ha d'espaces ouverts artificialisés a été consommé. Il est situé le long de la D87, défini par le PADD comme un « *axe structurant à requalifier* ».



*Les évolutions vues du ciel (Institut Paris Région)*

- la consommation d'environ 0,2 ha est prévue pour une construction qui précèdera et sera située dans la continuité de l'opération objet de la présente procédure de déclaration de projet, le long de la rue du Pavé de Grignon (Cf. page 12 du présent dossier).

## 4.2) Le patrimoine naturel et bâti

### • Sites inscrits et sites classés

Aucun **site classé** n'est identifié sur le territoire. Le plus proche se situe à Choisy-le-Roi (Parc Municipal), à 1km du périmètre objet de la procédure.

Thiais est toutefois concernée par la présence d'un **site inscrit** : Avenue de Versailles. **Toutefois, le périmètre objet du projet est situé à l'extérieur du site inscrit, à environ 350 mètres.**

**Le projet n'impacte pas les sites classés et inscrits.**

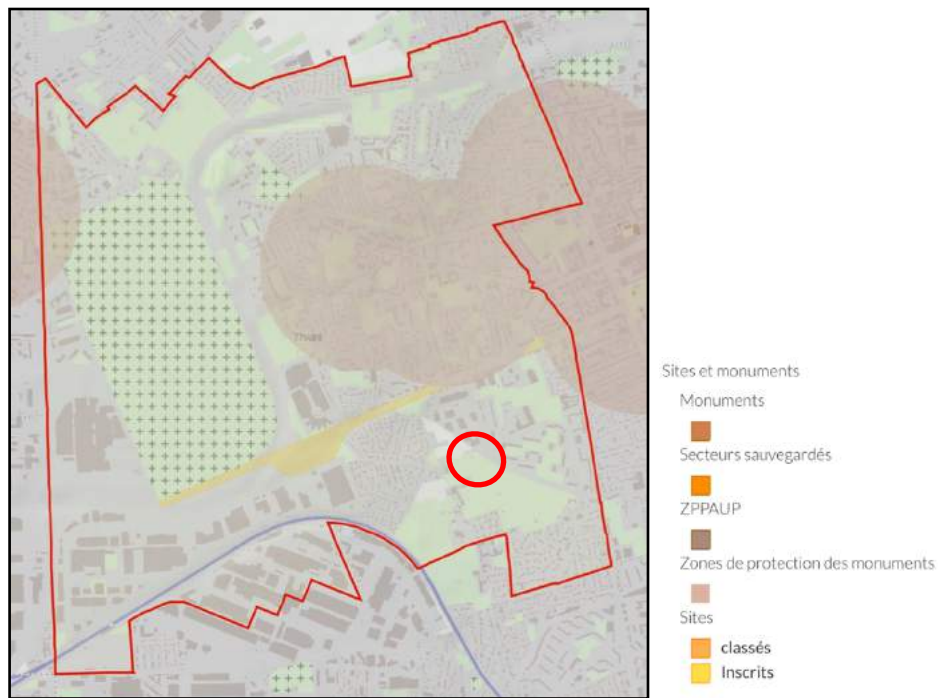
### • Le patrimoine historique protégé

Thiais compte 3 monuments historiques inscrits :

- Petit Pavillon du 1<sup>er</sup> Empire, situé au 49 avenue René PANHARD ;
- La Maison du manufacturier, dite Gilardoni, située au 9 Boulevard de Stalingrad ;
- L'église Saint-Leu-Saint-Gilles, située au 2 rue Robert Laporte.

La ville est également concernée par les périmètres issus des monuments historiques de la commune de Choisy-le-Roi : maisons des pages, les 2 pavillons Louis XVI (Ancien Château Royal), Grille du Parc du XVIII<sup>e</sup> siècle, Boulangerie Renault, église Saint-Louis, immeuble du XVIII<sup>e</sup> siècle.

**Le périmètre objet de la procédure est situé en dehors des périmètres de protection des monuments historiques (à environ 400 m du plus proche).**



**Sites et monuments (IPR)**

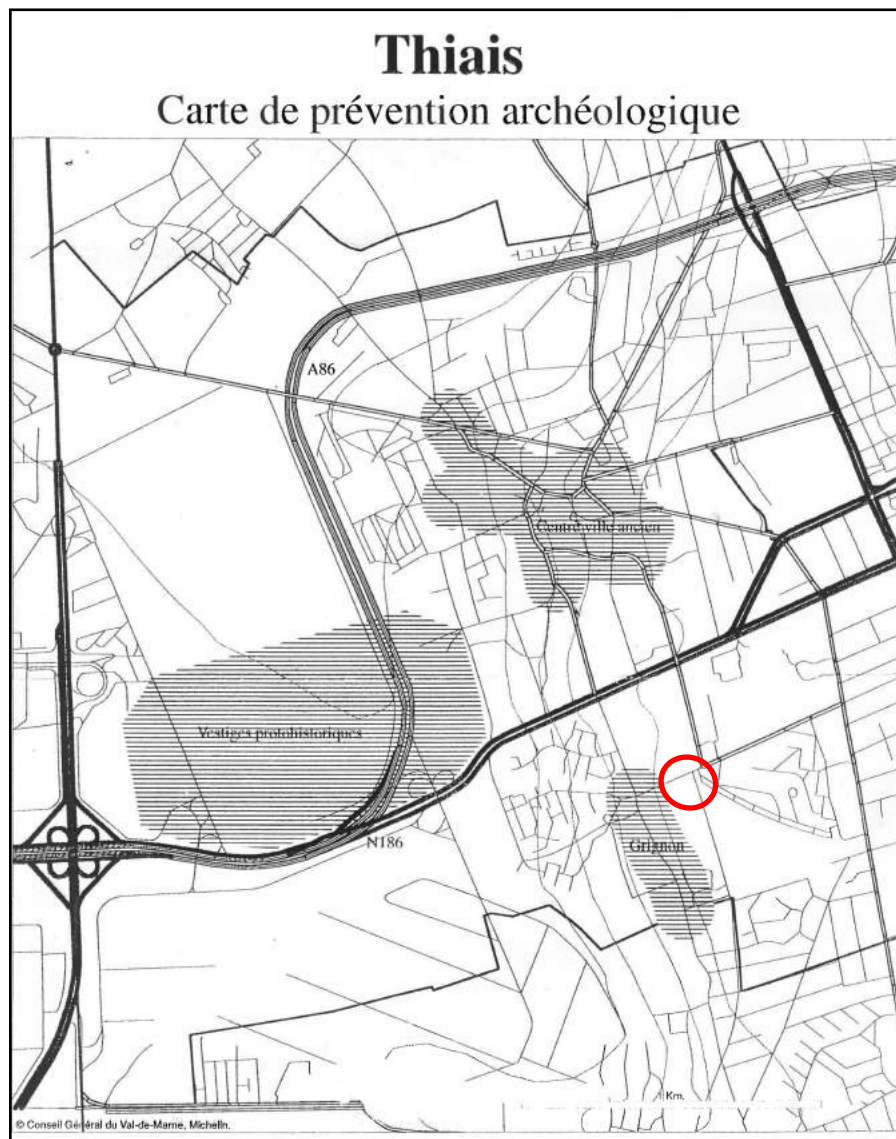
- **Le patrimoine d'intérêt local**

En plus des édifices recensés monuments historiques, la commune de Thiais possède un patrimoine bâti d'intérêt local, lié à l'histoire de la ville, à son développement au fil du temps, parmi lesquels le Monastère des sœurs de l'annonciade, situé à proximité du projet, celui-ci s'inscrivant dans le parc du Monastère, qui est protégé au titre des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-43 du Code de l'Urbanisme.

**Le projet n'impacte donc pas d'éléments majeurs du patrimoine d'intérêt local et contribuera à financer les travaux du Monastère, nécessaire à sa préservation et valorisation.**

- **Les sites archéologiques**

Plusieurs sites archéologiques sont identifiés sur la ville. Toutefois, **le projet est situé en dehors de ces sites, mais à proximité du site « Grignon ».**



**Sites archéologiques (Ville de Thiais)**

### **4.3) Ressource en eau et assainissement**

- **Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques**

- Masse d'eau souterraine :

Thiais est concernée par la masse d'eau souterrain « *Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix* » (HG 102), dont l'état quantitatif est considéré comme « bon » et l'état chimique comme « médiocre ».

- Masse d'eau superficielle :

Thiais n'est pas concernée par le passage d'une masse d'eau superficielle. La plus proche étant la Seine, à 1,5 km du projet.

- Zone de Répartition des Eaux :

La commune de Thiais est située en Zone de Répartition des Eaux de l'Albien (03001). Ce classement concerne les eaux qui présentent un déséquilibre chronique entre les ressources en eau et les besoins constatés.

- Périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine :

Thiais n'est pas concernée par un périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

**Le projet n'impacte pas la nappe phréatique, ni la qualité des cours d'eau, le site étant en retrait du réseau hydrographique. De plus, le projet n'a pas pour effet d'engendrer des prélèvements d'eau dans les eaux souterraines.**

- **L'alimentation en eau potable :**

L'alimentation en eau potable de la ville de Thiais provient de l'usine de Choisy-le-Roi, traitant l'eau de la Seine, qui présente les capacités suivantes :

- production maximale : 600 000 m<sup>3</sup> par jour ;
- production moyenne : 313 000 m<sup>3</sup> par jour.

Les capacités actuelles de l'usine permettent de répondre aux besoins futurs engendrés par le projet.

- **L'assainissement**

La commune gère uniquement le réseau de transports des eaux usées et pluviales. Les eaux usées collectées par le réseau communal sont déversées dans le réseau d'assainissement départemental, puis acheminées vers la station d'épuration Seine Amont Valenton, gérée par le SIAAP.

La station dispose d'une capacité de traitement de 600 000 m<sup>3</sup> d'eau/jour extensible à 1 500 000 m<sup>3</sup> (capacité DERU : 800 000 m<sup>3</sup>/jour). En 2012, le débit moyen était de 387 000 m<sup>3</sup>/jour.

**Les capacités de traitement de la station d'épuration permettent de répondre aux besoins futurs engendrés par le projet.**

**Le projet n'a pas d'impact sur les rejets dans les milieux, l'opération projetée n'étant pas de nature à engendrer une pollution. De plus, le règlement du PLU de Thiais prévoit que « *tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux* ».**

**Le règlement prescrit également une gestion alternative des eaux pluviales avant rejet dans les réseaux d'assainissement, ce qui limitera les apports d'eaux pluviales dans les réseaux.**

#### **4.4) Qualité de l'air**

La qualité de l'air est principalement connue à travers le réseau AIRPARIF couvrant l'Île-de-France.

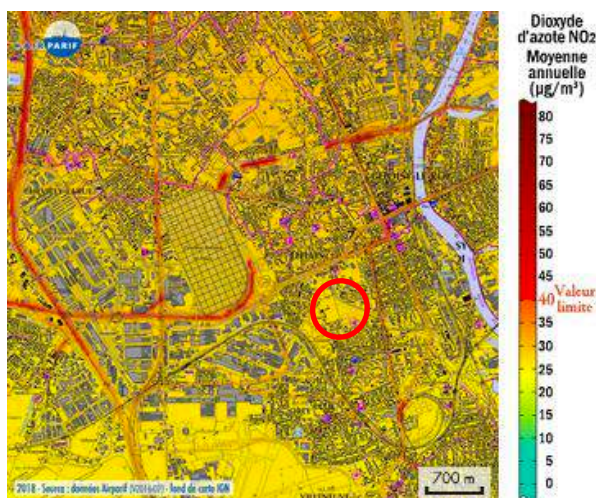
Thiais se situe dans la zone sensible pour la qualité de l'air, défini dans le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) de la Région Île-de-France.

L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre s'est engagé depuis 2017 dans l'élaboration de son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).

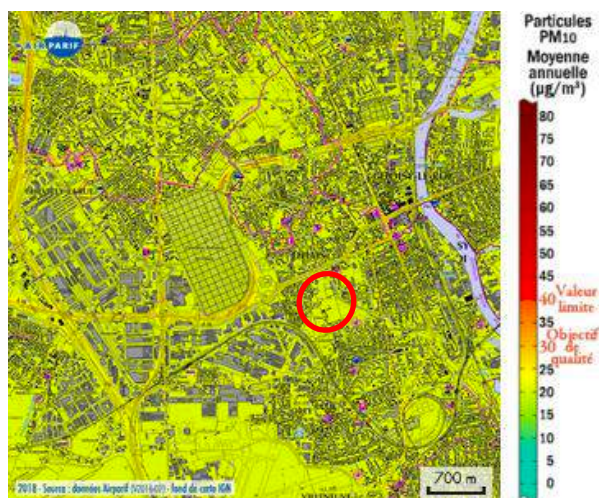
- **La qualité de l'air :**

Les cartes présentées ci-dessous ont été réalisées par Airparif. Ces cartes, à l'échelle des communes, présentent les concentrations annuelles en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et en particules (PM<sub>10</sub>), les deux polluants les plus problématiques dans la région Île-de-France, compte tenu de leur dépassement chronique des valeurs limites réglementaires.

Le périmètre du projet n'est pas concerné par des dépassements de valeur limite pour les Particules PM<sub>10</sub>, ni pour le Dioxyde d'Azote (NO<sub>2</sub>), le projet étant situé à l'écart des principaux axes routiers qui traversent la commune.



**Concentration annuelle de dioxyde d'azote (Airparif 2018)**



**Poussières PM10 (Airparif 2018)**

- **Le potentiel d'énergies renouvelables :**

La ville dispose d'un réseau de chaleur long de 7,5 km et d'une puissance totale de 20 MW qui alimente en chaleur 4 000 équivalents logements.

Ce réseau de chaleur passe sous la rue du Pavé de Grignon et longe donc le projet.



**Extrait du plan du réseau de chaleur (PLU Thiais)**

Le règlement du PLU de Thiais impose « *le raccordement au réseau de géothermie communale si la localisation du projet le permet* », ce qui est le cas du présent dossier.

Compte tenu de son ampleur et sa programmation, le projet n'impacte pas la qualité de l'air. De plus, celui-ci sera raccordé au réseau de chaleur de la ville et le périmètre est situé à proximité des transports en commun, d'une polarité commerciale de proximité et d'équipements scolaires (groupe scolaire, collège et lycée) situés le long de la rue du Pavé de Grignon.

#### 4.5) Risques naturels et technologiques

- **Les risques naturels**

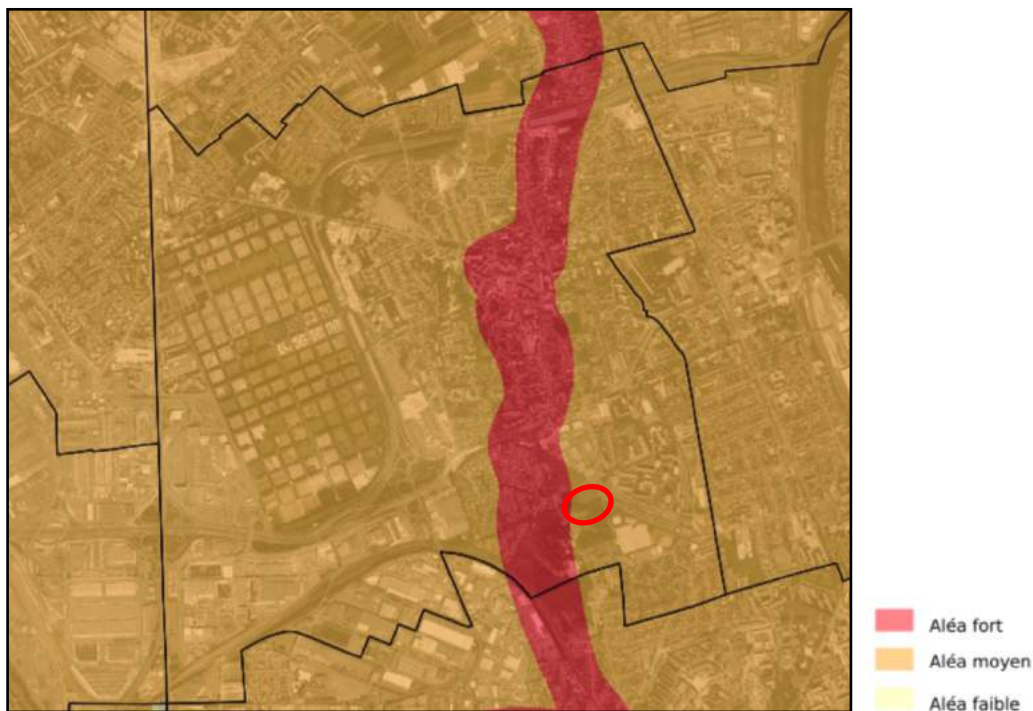
- Le risque de mouvement de terrain :

Thiais est concernée par les risques de mouvements de terrain liés au :

- **affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines** (PPR Prescrit le 01/08/2001 portant sur l'ensemble de la ville) ;
- **retrait-gonflement de sols argileux** : aléa moyen sur la très grande majorité de la ville et aléa fort sur une bande traversant la ville du nord au sud.

**Le projet est concerné par un aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux, mais à proximité d'une zone d'aléa forte. Le règlement du PLU rappelle au pétitionnaire les dispositions à respecter pour prendre en compte ce risque.**

**Le PLU rappelle l'existence du PPR, les informations sur la nature des sols et sur les risques locaux, ainsi que les dispositions à mettre en œuvre afin de limiter l'exposition à ces risques.**



*Aléa lié au retrait gonflement des sols argileux (Géorisques.gouv)*

➤ Risque sismique :

L'évaluation du risque sismique à Thiais correspond à une sismicité très faible (zone de sismicité 1) où il n'y a pas de prescriptions parasismiques particulières pour les ouvrages « à risque normal ».

• **Les risques technologiques**

➤ Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :

Le périmètre n'est concerné par aucune Servitude d'Utilité Publique (SUP). Cependant, **une ligne électrique très haute tension du réseau stratégique Île-de-France** est située à environ 60 mètres de la limite du projet.



*Lignes THT du réseau stratégique IDF (Géoportail)*



➤ Pollution des sols :

La ville ne compte aucun site et sol pollué ou potentiellement pollué identifié dans la base de données BASOL. En revanche, 95 sites BASIAS (Base de données d’Anciens Sites Industriels et Activités de Service) sont référencés. **Toutefois, aucun n’est situé sur le périmètre projet, le plus proche étant à 300 mètres.**



**Carte des anciens sites industriels et activités de services – BASIAS (georisques.gouv.fr – 2019)**

➤ Les Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE) :

Thiais compte plusieurs Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE), mais aucune usine SEVESO.

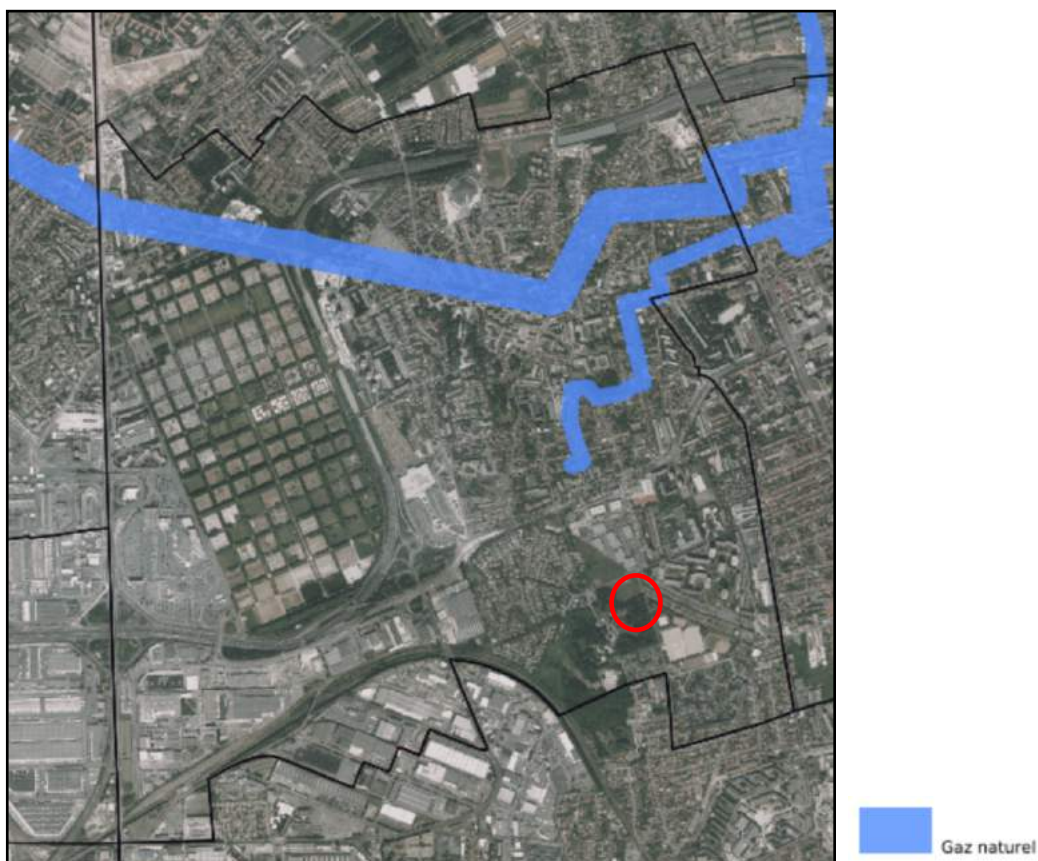
**Aucun ICPE n’est située sur le périmètre projet ou à proximité.**

➤ Le risque de Transport de Matières Dangereuses :

Selon le DDRM du Val-de-Marne, Thiais est concernée par des risques liés au transport de matières dangereuses par :

- la route, sur le réseau autoroutier (A86) et départemental (D86, D87, D153, D160, D225). **Toutefois, le périmètre projet est éloigné du réseau autoroutier et départemental. La D86, la plus proche, est située à 350 mètres du périmètre.**
- par canalisation, transport de gaz. **La plus proche est située est 475 mètres du périmètre du projet.**

À proximité de Thiais, la Seine, située à environ 1,5 km du périmètre projet est également concernée, tout comme la gare de Triage de Villeneuve-Saint-Georges (à environ 3 km). **Le périmètre projet est suffisamment éloigné pour ne pas être concerné.**



*Canalisations de transport de matières dangereuses – gaz naturel (georisques.gouv.fr – 2019)*

#### **4.6) Les nuisances sonores**

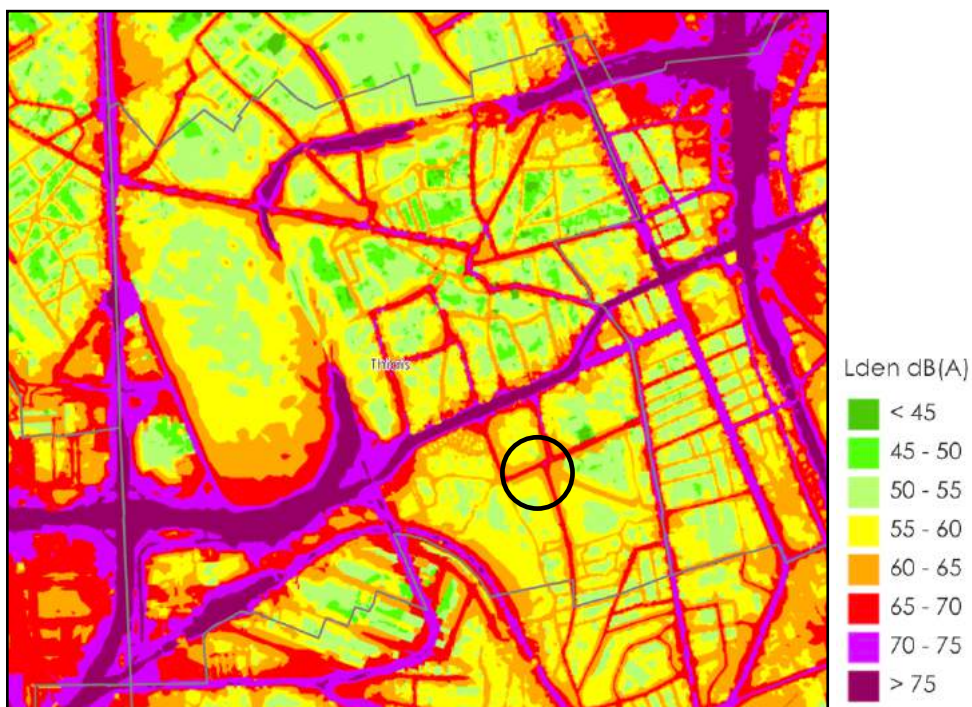
Les nuisances sonores, dans l'agglomération parisienne, sont considérées comme une des premières atteintes à la qualité de vie, avec la pollution de l'air.

➤ **Les causes des nuisances sonores :**

Les principales nuisances sur le périmètre projet sont les nuisances sonores liées au trafic aérien compte tenu de la proximité avec l'aéroport d'Orly et routier. Cependant, les rues du Pavé de Grignon et du 11 novembre, qui longent le périmètre, ne constituent pas des axes structurants à l'échelle communale générant des nuisances sonores importantes.

**Le périmètre projet n'est pas concerné par des dépassements des valeurs limites réglementaires.**

**Compte tenu de la taille relativement modeste de l'opération et de la programmation envisagée (logements et crèche), elle n'est pas susceptible d'avoir des impacts en termes de nuisances sonores.**



**Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète, tous trafics confondus : aérien, routier, ferré (Bruitparis 2017 – Échéance 3**

➤ Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

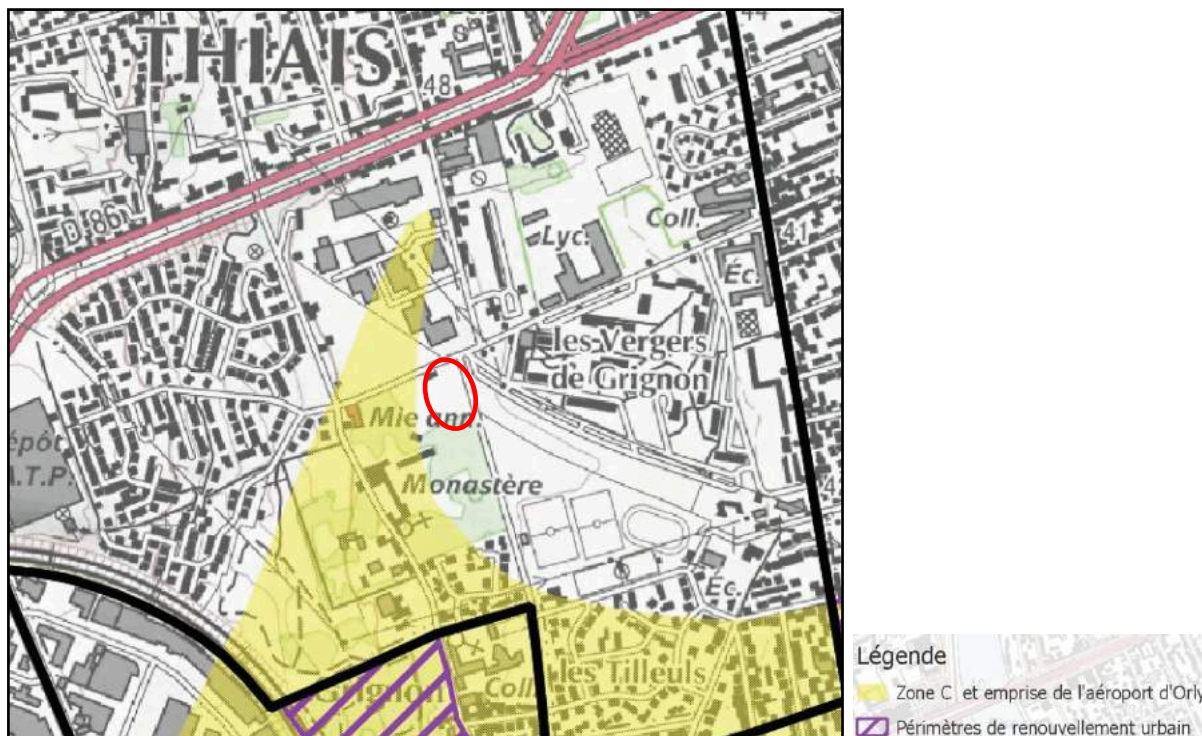
**Aucune voie située aux abords du périmètre projet n'est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.**

Deux voies sont classées à grande circulation à Thiais : l'A86 et la D86. **Toutefois, le périmètre projet est éloigné de ces deux axes.**



**Classement sonore des infrastructures de transports terrestres (PLU Thiais)**

La ville est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly. Toutefois, le périmètre projet n'est pas concerné. Il se situe en limite de la zone C.



*Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport d'Orly (PLU Thiais)*

## **4.7) Synthèse environnementale**

- **Approche environnementale globale**

Le projet est éloigné de tous les périmètres de protection et d'inventaire du milieu naturel recensés sur le territoire ou à proximité pour ne pas avoir d'influence directe ou indirecte sur le fonctionnement écologique des écosystèmes.

Le projet n'accroît pas les risques et nuisances. Ceux qui existent, comme les risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux et aux cavités souterraines sont pris en compte dans le PLU actuel. Les nuisances sonores et la qualité de l'air ne constituent pas des problématiques majeures sur le périmètre qui est situé à l'écart des grands axes de circulation et de la voie ferrée. Des nuisances aériennes liées à la proximité de l'aéroport d'Orly sont toutefois possibles.

En termes de performance énergétique, conformément au règlement du PLU, le projet sera raccordé au réseau de chaleur de la ville.

Enfin les réseaux actuels (eau potable et assainissement) sont en capacité de répondre à la demande qui émanera de ce projet.

Au regard de l'analyse de la sensibilité environnementale du territoire, en particulier du périmètre projet, le projet n'est pas susceptible de créer ou d'accroître les impacts négatifs sur l'environnement et la santé. La principale conséquence du projet est la réduction du périmètre Espaces Verts Protégés (EVP) définie sur le parc du Monastère de l'Annonciade. Toutefois, le périmètre projet s'inscrit en limite du parc et concerne une infime partie de celui-ci. Ainsi, le projet ne remet pas en cause le cœur d'îlot vert. De plus, dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU une partie du parc du Monastère, actuellement non protégée par le PLU, sera inscrite en EVP afin de compenser en partie le périmètre déclassé.

- **Incidences du projet sur les sites Natura 2000**

On rappellera que le site le plus proche est situé à environ 12km du projet (Sites de Seine-Saint-Denis). Le projet n'impacte donc pas le réseau Natura 2000.

## TITRE 2

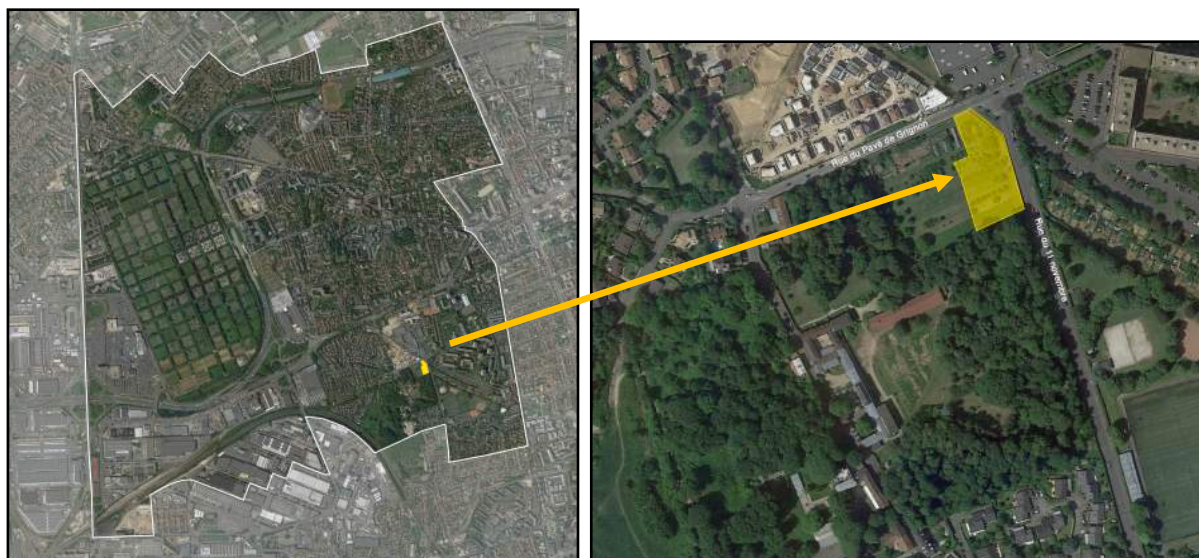
# DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE THIAIS

## 1) Introduction

Thiais est située dans le Département du Val de Marne (94) à sept kilomètres au sud-est de Paris. La commune compte 29 247 habitants (Insee 2017). Elle fait partie de l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre (T12) de la Métropole du Grand Paris.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Thiais a été approuvé en Conseil Municipal le 3 novembre 2015. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 24 juin 2019 par le Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre.

En date du 21 décembre 2019, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a lancé par délibération, une déclaration de projet qui nécessite une mise en compatibilité du PLU de Thiais afin de permettre la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général porté par le Groupe PANHARD, une opération de construction comportant 4 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) de logements, soit environ 76 logements (41% de la SDP dédiés aux logements sociaux), et d'une crèche, à l'angle des rues du Pavé de Grignon et du 11 novembre sur une partie de la parcelle AI, correspondant à l'emprise du Monastère de l'Annonciade, conformément aux articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et R.153-14 du Code de l'Urbanisme.



**Plan de situation du périmètre projet (Google Maps 2019)**

Le présent dossier expose et justifie l'ensemble des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Thiais afin de permettre la mise en œuvre du projet d'intérêt général présenté au Titre I. Il se divise en deux parties présentant :

- la motivation du choix de la procédure et les objectifs des modifications à apporter ;
- les modifications apportées au PLU et leurs justifications.

Au préalable, il convient de souligner que la ville de Thiais ne disposant pas d'un site Natura 2000 sur son territoire, la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale obligatoire, mais à l'examen dit « au cas par cas ». Ce dossier a été adressé à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), qui a décidé que « *la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Thiais est dispensée de la réalisation d'une évaluation environnementale* » (décision n°MRAe IDF-2020-5337).

## 2) Motivations du choix de la procédure et objectifs des modifications à apporter au PLU de Thiais

### • Le choix de la procédure

Plusieurs procédures distinctes permettent de faire évoluer le contenu d'un PLU après son approbation. Elles diffèrent en fonction de la nature des documents concernées et des modifications qui y sont apportées :

- la révision, nécessaire dès lors que les évolutions envisagées portent atteinte à l'économie générale du PADD. Elle est identique à la procédure d'élaboration ;
- la modification et la modification simplifiée, utilisées lorsque la collectivité envisage de modifier le règlement, le plan de zonage ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sans porter atteinte aux orientations du PADD ;
- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. 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 les orientations du PADD, sans remettre en cause son économie générale et de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Le projet de construction de logements et d'une crèche présenté ci-avant au titre I du présent dossier présente des incompatibilités avec certaines dispositions du PLU, dont il est nécessaire de faire évoluer pour la mise en œuvre du projet, sur les points suivants :

- réduire un espace vert à préserver identifié sur la carte de synthèse du PADD, ainsi qu'au plan de zonage, incompatible avec le projet. Toutefois, cette évolution n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD ;
- modifier deux dispositions règlementaires (UA 6 et UA 9).

La mise en compatibilité du PLU est donc un préalable à la réalisation du projet.

Par ailleurs, ce projet répond à l'intérêt général compte tenu de la cohérence du projet avec le parti d'aménagement du projet de ville défini dans le PADD et du contexte supra-communal car il permet de :

- répondre aux besoins en logements, notamment sociaux (41% de la surface de plancher de l'opération) ;
- réaliser une crèche de 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher (25 à 30 berceaux).

Enfin, le projet ne nécessite pas d'expropriation.

Par conséquent, il ne fera pas l'objet d'une procédure de révision ou de modification du PLU (L.153-31 à L.151-36 du Code de l'Urbanisme), mais d'une déclaration de projet.



Cette opération entre bien dans le champ de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme :

**Extrait de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme :**

*« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »*

En effet, cette opération permet en effet de :

- « *mettre en œuvre la politique locale de l'habitat* » définie dans le PADD du PLU, en permettant de maintenir l'équilibre entre logements sociaux et logement en accession libre, d'apporter une réponse aux parcours résidentiels liés notamment au phénomène de desserrement des ménages et de renforcer la mixité sociale dans un secteur où le taux de logements sociaux est quasi-nul.
- « *réaliser des équipements collectifs* », une crèche d'une superficie de 350 m<sup>2</sup> de SDP étant prévue.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est notamment encadrée par l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme :

**Extrait de l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme :**

*« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.*

### **3) Présentation des modifications apportées au PLU**

Le projet projeté s'inscrit en **zone UA** du PLU. « *La zone UA correspond aux bourgs anciens, définis au regard de la morphologie du bâti* ».

Dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Thiais, les évolutions apportées au PLU portent sur :

- la modification de la carte de synthèse du PADD ;
- la modification du plan de zonage Sud ;
- la modification de la rédaction des paragraphes précisant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (UA 6) et de l'emprise au sol (UA 9).

Ces modifications doivent permettre la réalisation de l'opération projetée dans le cadre de la présente déclaration de projet.

La présente mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet est également l'occasion de **mettre à jour les références du code de l'urbanisme** suite à la recodification du livre 1<sup>er</sup> de ce dernier intervenue avec l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015.

#### **3.1) Modification de la carte de synthèse du PADD**

Le périmètre de l'opération est identifié sur la carte de synthèse du PADD de Thiais par l'orientation « *Préserver les espaces verts* ».

Cette orientation étant incompatible avec l'opération projeté (construction de logements et d'une crèche), il est proposé de déclasser les espaces verts à préserver identifiés sur le périmètre de l'opération.

Cette modification ne remet toutefois pas en cause le cœur d'îlot vert du Monastère de l'Annonciade, le projet concernant une faible part et s'inscrivant en frange du parc, ce dernier est grandement préservé.

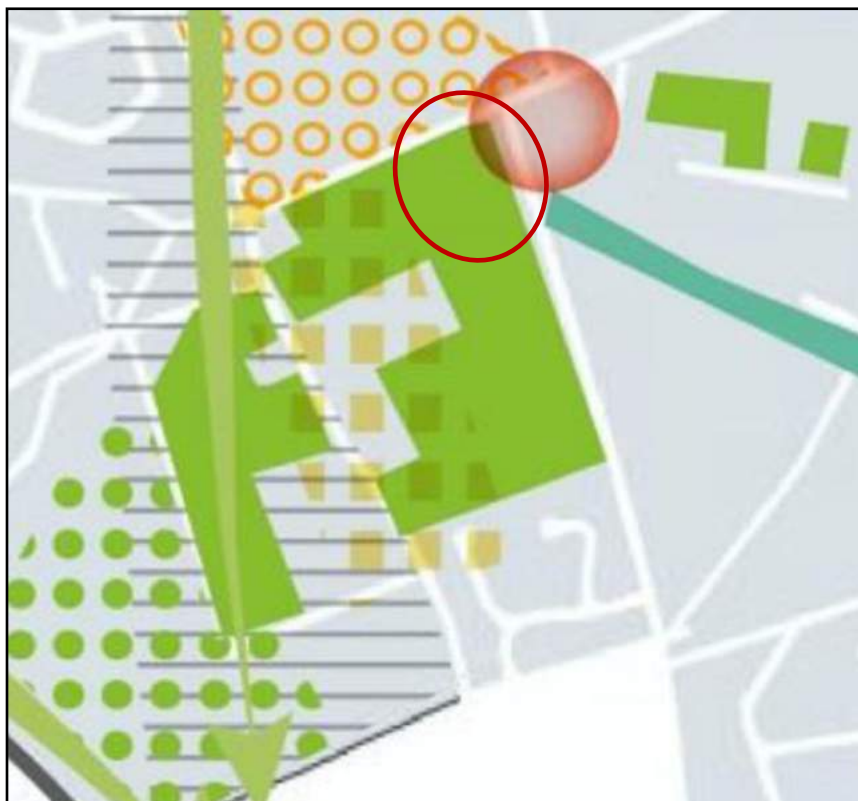
## Carte de synthèse du PADD avant modification



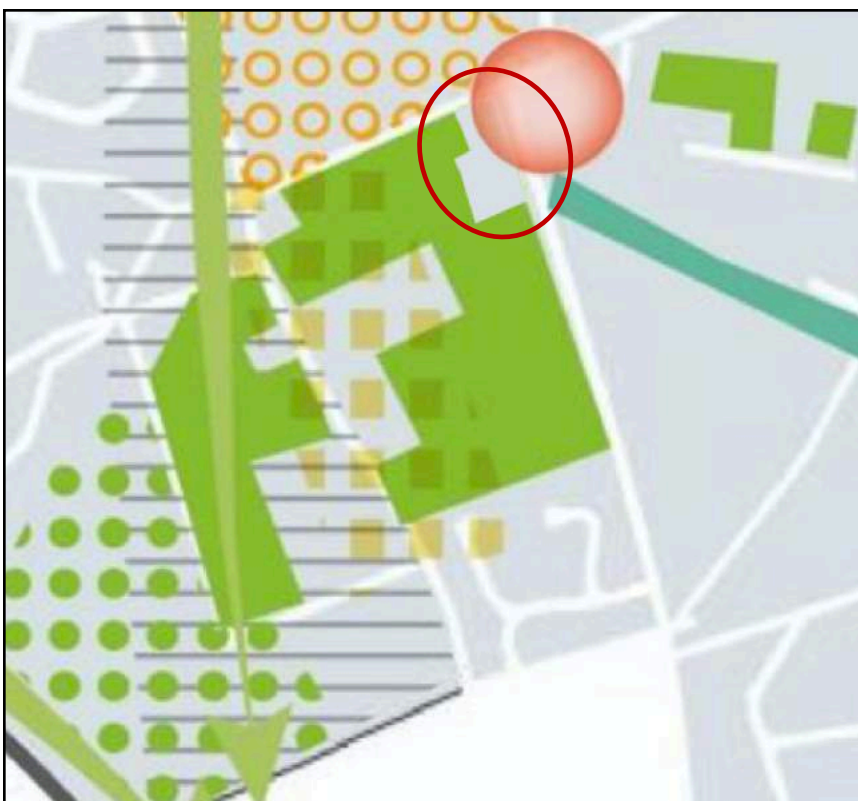
## Carte de synthèse du PADD après modification



**Zoom sur la carte de synthèse du PADD avant modification**



**Zoom sur la carte de synthèse du PADD après modification**



### **3.2) Modification du plan de zonage Sud**

Le périmètre du projet est grevé par un Espace Vert Protégé au titre des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-43 du code de l'urbanisme, dont les règles à respecter sont définies à l'article 13 de la zone UA.

#### **Extrait de l'article 13 de la zone UA :**

*« Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations*

*V. Espaces verts à protéger :*

*Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-43 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.*

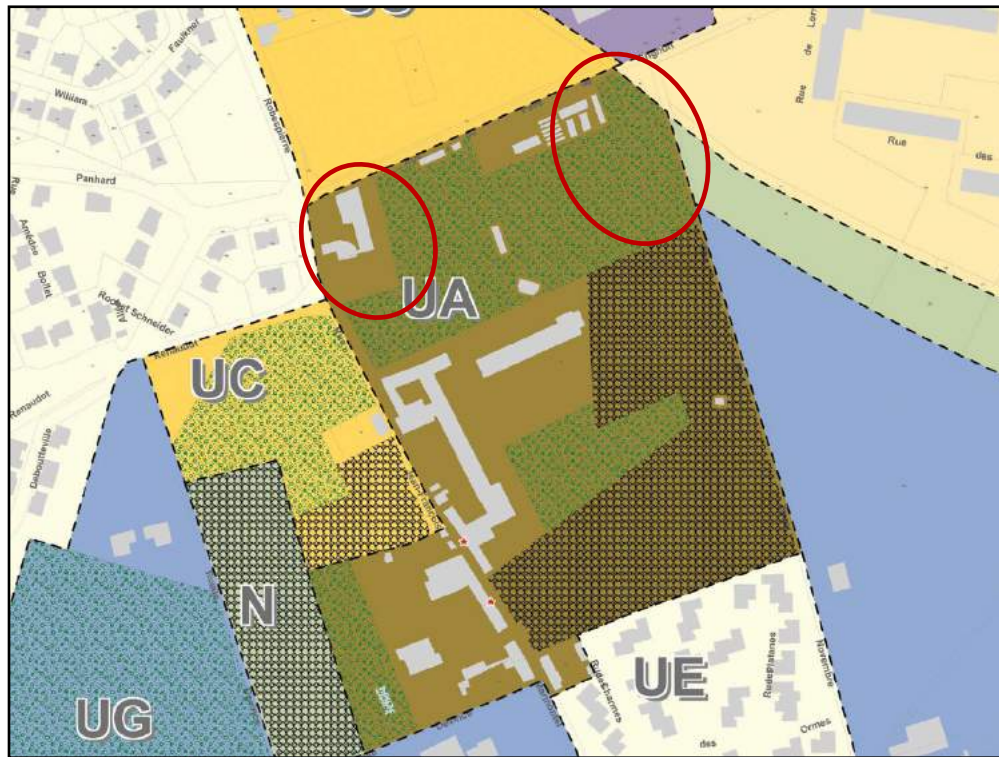
*Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. »*

Les règles relatives à ce classement apparaissent incompatibles avec l'opération projetée, dans la mesure où seules les constructions légères sont autorisées.

Il est donc proposé de supprimer l'espace vert protégé actuellement défini par le PLU sur le périmètre objet de la procédure de déclaration de projet. Cela concerne 3 400 m<sup>2</sup>. Toutefois, une reconstitution sur le site du parc du Monastère de l'Annonciade, sur des espaces végétalisés qui ne font aujourd'hui l'objet d'aucune mesure de protection, est prévue, avec le classement de 650 m<sup>2</sup> d'espaces verts à protéger.

De plus, les articles du Code de l'Urbanisme cités dans la légende sont mis à jour conformément à la recodification du livre 1<sup>er</sup> de ce dernier, intervenue avec l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015.

## Extrait du plan de zonage Sud avant modifications



## Légende du plan de zonage avant modifications

- 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 :

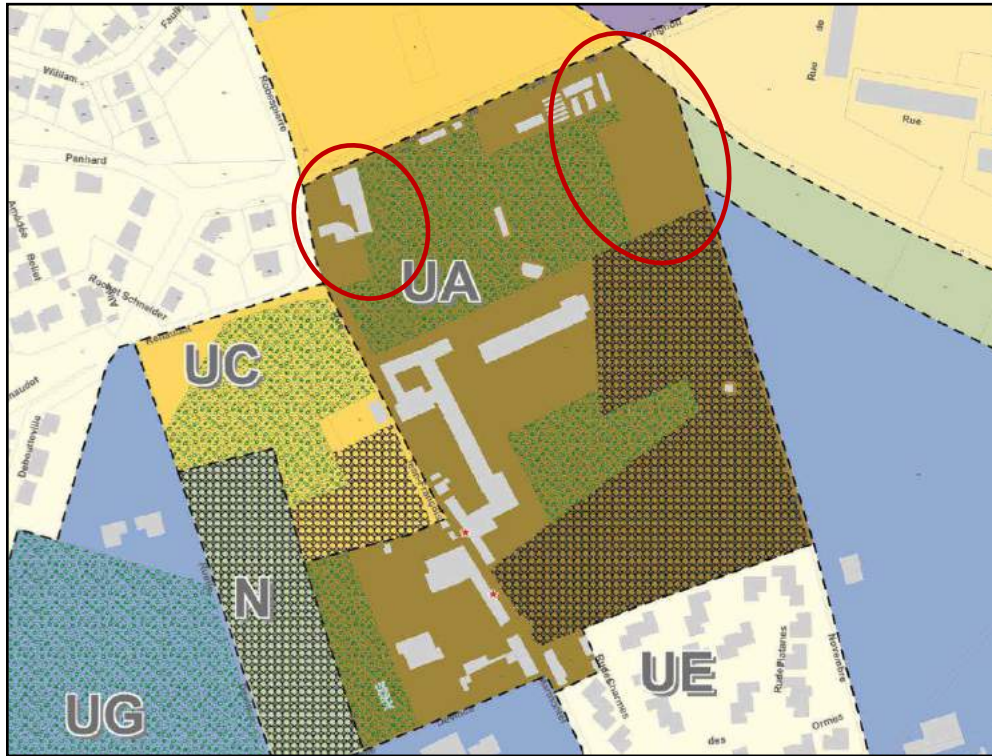
- Elargissement ou aménagement de voirie  
Art. L.123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme - Voir liste jointe au dossier
- Emplacements réservés pour ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts  
Art.L.123-1-5 V du code de l'urbanisme - Voir liste jointe au dossier

### Dispositions réglementaires graphiques :

- Espaces Boisés classés à conserver ou à créer  
Art.L.130-1 du code de l'urbanisme
- Espaces verts à protéger  
Art.L.123-1-5 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 UB10)
- Eléments 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.L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme
- Linéaires de commerces préservés

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

## Extrait du plan de zonage Sud après modifications



## Légende du plan de zonage après modifications

- 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. L.423-1-6-IV-1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme - Voir liste jointe au dossier
  - Emplacements réservés pour ouvrage publics, installations d'intérêt général ou espaces verts  
Art. L.423-1-6-V du code de l'urbanisme - Voir liste jointe au dossier
- } Art. L.151-41 et R.151-48

### Dispositions réglementaires graphiques :

- Espaces Boisés classés à conserver ou à créer  
Art. L.430-4 du code de l'urbanisme → Art. L.113-1
- Espaces verts à protéger  
Art. L.123-1-6-III-2<sup>o</sup> du code de l'urbanisme → Art. L.151-19, L.151-23 et R.151-43
- Secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation
- Secteur UBd d'ajustement des hauteurs  
(cf. article UB10)
- 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. L.123-1-6-III-2<sup>o</sup> du code de l'urbanisme → Art. L.151-19, L.151-23 et R.151-43
- Linéaires de commerces préservés

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



### 3.3) Modification du règlement écrit

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Thiais par Déclaration de projet ne porte que sur la zone UA.

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

- Lexique
- Dispositions générales
- Dispositions réglementaires applicables dans la zone UB
- 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 aérodrômes

#### ***Nota bene :***

**Les articles de la zone UA suivants demeurent inchangés** par rapport au Plan Local d'Urbanisme dont la modification simplifiée n°1 a été approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 24 juin 2019 :

- UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
- UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public
- UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
- UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- UA 8 – Implantation des constructions sur une même propriété
- UA 10 – Hauteur maximale des constructions
- UA 14 – Coefficient d'Occupation des Sols
- UA 15 – Performances énergétiques et environnementales
- UA 16 – Réseaux de communications électroniques

**Seule la rédaction des articles ci-après est modifiée et se substitue** à celle du Plan Local d'Urbanisme dont la modification simplifiée n°1 a été approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 25 juin 2019 :

- UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- UA 9 – Emprise au sol des constructions

⇒ ***La modification de ces articles est directement liée au projet faisant l'objet de la présente procédure.***

- UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – Protection des éléments de paysage
- UA 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- UA 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation

⇒ ***La modification de ces articles est liée à la mise à jour des références du code de l'urbanisme suite à la recodification du livre 1<sup>er</sup> de ce dernier intervenue avec l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015.***

- **Modification de l'article UA 6 « *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* »**

Dans le PLU en vigueur, les dispositions règlementaires de l'article UA 6 impose la réalisation des constructions à l'alignement. Or, afin de tenir compte de l'environnement urbain existant, et notamment de l'opération récemment réalisée de l'autre côté de la rue du Pavé de Grignon, où les constructions sont implantées en recul, il est proposé de modifier l'article UA 6 afin de permettre en bordure de la rue du Pavé de Grignon, dans sa section comprise entre la rue Jean-François Marmontel et la rue du onze novembre, une implantation des constructions en recul de 4 mètres de l'alignement. Cela permettra donc d'avoir une cohérence urbaine.



*Vue depuis le croisement de la rue du Pavé de Grignon et du 11 novembre*



*Vue depuis le croisement de la rue du Pavé de Grignon et Simone Veil*

## **Dispositions actuelles extraites du règlement de la zone UA :**

### **II. Dispositions générales**

*Les constructions doivent être implantées à l'alignement.*

## **Dispositions proposées dans le cadre de la présente procédure :**

### **III. Dispositions générales**

*Les constructions doivent être implantées à l'alignement.*

*Toutefois, en bordure de la rue du Pavé de Grignon, dans sa section comprise entre la rue Jean-François Marmontel et la rue du Onze Novembre, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement ».*

- **Modification de l'article UA 9 « *Emprise au sol des constructions* »**

La règle d'emprise au sol présente une incohérence avec la définition de l'emprise au sol contenue dans le lexique du règlement. À l'article 9, les sous-sols sont comptés, alors qu'ils sont exclus dans la définition de l'emprise au sol. L'objectif est donc de clarifier les espaces comptés dans le calcul de l'emprise au sol, notamment en excluant les sous-sols. Cela permettra donc d'avoir une règle conforme à la définition et conforme au lexique national d'urbanisme, tout en évitant les interprétations de la règle.

**Dispositions actuelles extraites du règlement de la zone UA :**

**I. Dispositions générales**

*L'emprise au sol des constructions en superstructure et sous-sol ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.*

**Dispositions proposées dans le cadre de la présente procédure :**

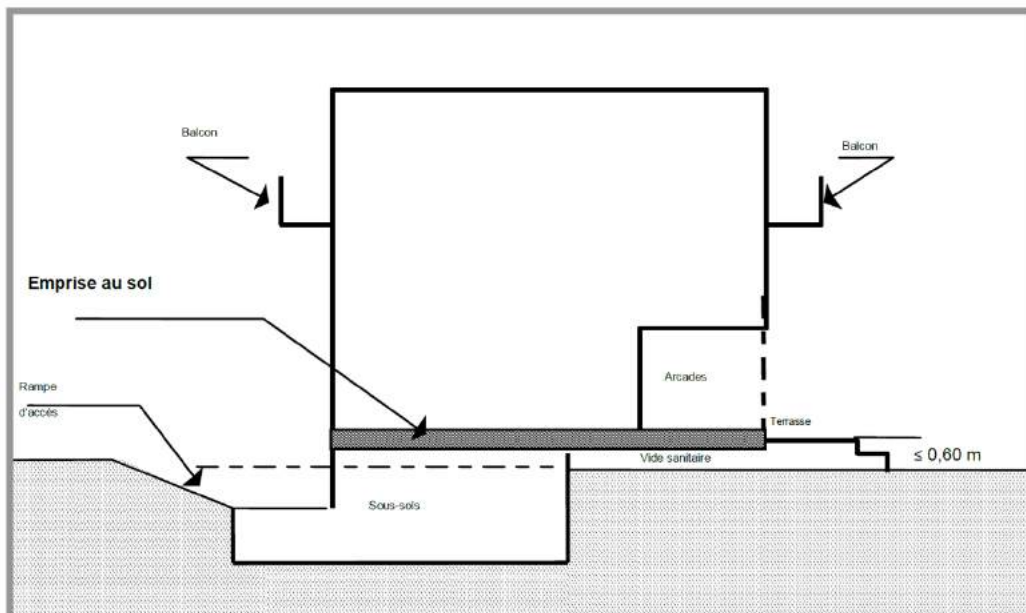
**II. Dispositions générales**

*L'emprise au sol des constructions ~~en superstructure et sous-sol~~ ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.*

**Lexique**

***Emprise au sol :***

*L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons, des éléments techniques de production d'énergie renouvelable ou d'isolation thermique. **Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols** et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du sol avant travaux.*



- **Extrait du règlement (zone UA) intégrant les modifications**

Afin de faciliter la lecture du règlement modifié, un code couleur est employé. Les ajustements apportés au règlement dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Thiais apparaissent en rouge. Les textes en noir sont issus du règlement actuellement en vigueur (Modification simplifiée n°1 approuvée le 24 juin 2019).

Seule la zone UA étant impactée, les autres pages ne sont pas reprises.

# DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UA

La **zone UA** correspond aux bourgs anciens, définis au regard de la morphologie du bâti.

La zone UA est concernée par une zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, approuvé le 21 décembre 2012.

## ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 2) sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre qu'une activité commerciale ou toute construction sans commerce en rez-de-chaussée ;
- 3) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 4) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- 5) les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- 6) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 7) l'ouverture et l'exploitation de carrières.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat ou d'industrie à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- 2) sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à l'activité commerciale. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur de 10 mètres minimum à compter de la façade de la partie des constructions située le long des voies concernées ;
- 3) pour les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage au titre ~~du 2° du III de l'article L.123-1-5~~ des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-43 du code de l'urbanisme, les travaux d'aménagement de restructuration et de restauration sont autorisés, à condition que ces modifications conservent les dispositions architecturales d'origine encore existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ou restituent les dispositions architecturales d'origine ;

- 4) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- 5) les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale ;
- 6) dans les zones de carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnés à des conditions spéciales.

## **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **I. Dispositions générales**

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du code civil.

### **II. Voies de desserte**

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

### **III. Accès**

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, un second accès peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- si le terrain se situe à l'angle de deux voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

### **I. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **II. Assainissement**

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables. Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### ***1) Eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées des installations industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collecteur.

#### ***2) Eaux pluviales***

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Toutefois, la disposition précédente ne s'applique pas dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles reportés sur une carte réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière et annexée au présent règlement et dans la zone des anciennes carrières reportée sur une carte annexée au présent règlement. Dans ces secteurs, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics sans infiltrations préalables, conformément au plan de zonage pluvial.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur mentionnées dans le plan de zonage pluvial.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.



### **III. Réseaux divers**

#### **1) Energies**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

#### **2) Déchets ménagers**

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation comportant au moins 2 logements, des bureaux ou des commerces, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **I. Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées 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**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, en bordure de la rue du Pavé de Grignon, dans sa section comprise entre la rue Jean-François Marmontel et la rue du Onze Novembre, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement ».

### **III. Dispositions particulières**

Une implantation autre peut être autorisée ou imposée, lorsqu'elle poursuit un but d'intégration architecturale, 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) lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en recul de l'alignement. Dans ce cas, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec ces implantations sous réserve d'assurer une continuité visuelle à l'alignement ;
- 3) 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 ;
- 4) 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.

## **ARTICLE UA 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.

### **II. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :
  - les constructions, en tout point, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait ;
  - les constructions peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain uniquement si la construction nouvelle vient s'adosser de manière harmonieuse, à une construction implantée sur le terrain voisin.
- 2) Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :
  - les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ;
  - sauf si la construction nouvelle vient s'adosser de manière harmonieuse sur une de ces limites, qu'elle soit latérale ou de fond de terrain, à une construction implantée sur le terrain voisin.

### **III. Dispositions relatives aux calculs des retraits**

Le retrait doit être au moins égal à :

- 1) 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 ;
- 2) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m :  $L = H/2 \geq 2,50 \text{ m}$  dans le cas de façade sans baie ;
- 3) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m :  $L = H/2 \geq 2,50 \text{ m}$  dans le cas de façade comportant uniquement des baies en rez-de-chaussée lorsque celles-ci font face sur la totalité de leur hauteur à un dispositif pérenne formant écran.

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.

### **IV. Dispositions particulières**

- 1) 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 ;
- 2) 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 ;
- 3) Les annexes ou locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, peuvent être implantés sur les limites séparatives dès lors que ces constructions ne comportent pas de baie en limite ;
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

### **I. Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables en cas d'implantation de plusieurs constructions non contigües sur un même terrain.

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 les débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure et les balcons.

## **II. Règle générale**

La distance comptée perpendiculairement entre deux constructions implantées sur un même terrain doit, au moins, être égale à :

- 1) 8 mètres, lorsqu'au moins une des façades concernées comporte une ou plusieurs baies ;
- 2) 2,50 mètres dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie ;
- 3) 2,50 mètres dans le cas de façade comportant des baies en rez-de-chaussée lorsque celles-ci font face sur la totalité de leur hauteur à un dispositif pérenne formant écran.

## **III. Dispositions particulières**

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante ne respectant pas les retraits définis au II du présent article, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter le retrait défini au 1) du II du présent article.

Il n'est pas fixé de règle :

- 1) dès lors que l'une des constructions est une annexe ;
- 2) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **I. Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions ~~en superstructure et sous-sol~~ ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

### **II. Dispositions particulières**

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 ont en tout ou partie une destination commerciale ou artisanale.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises exigibles 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'emprises exigibles ne sont applicables qu'à la partie du terrain non couverte par les espaces verts.

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 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. Règle générale

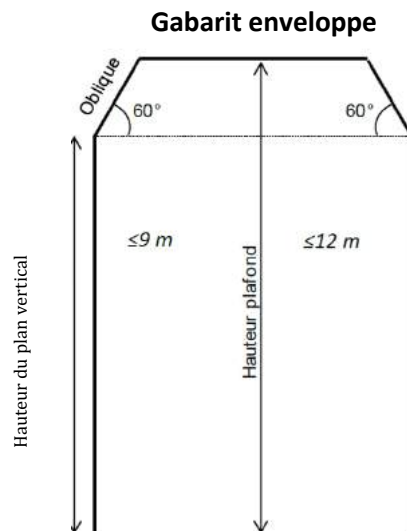
1) Toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 12 mètres et un plan vertical de 9 mètres, surmonté d'une ligne oblique à 60°.

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.

Les lucarnes et ouvertures de toit doivent s'inscrire à l'intérieur de la limite définie par la ligne du nu de la façade.

2) Toutefois, la hauteur de façade d'une construction implantée en bordure d'une voie dont la largeur est inférieure ou égale à 5 mètres, ne pourra pas être supérieure à la distance la plus courte comptée perpendiculairement de tout point de ladite construction au point le plus proche de l'alignement opposé. Dans ce cas, la hauteur plafond est limitée à la hauteur de façade + 3 mètres maximum.



### III. Dispositions particulières

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

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

---

### **I. Règle générale**

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **II. Aménagement des constructions existantes**

#### ***1) Principes généraux***

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

#### ***2) Matériaux et aspect des façades***

Les murs ou ouvrages en pierres de taille, meulières ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

### **III. Éléments de bâtis et de paysage à protéger (articles ~~L.123-1-5~~ III 2° L.151-19, L.151-23 et R.151-43 du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des immeubles ou éléments répertoriés au titre du patrimoine localisés sur le plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre ~~du 2° du III de l'article L.123-1-5~~ des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-43 du code de l'urbanisme (immeubles, cours, clôtures...) doivent être conçus de façon à conserver les dispositions architecturales d'origine et existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ou restituer les dispositions architecturales d'origine.

Les travaux d'isolation sont à privilégier par l'intérieur. En cas d'isolation par l'extérieur, les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) en particulier ceux visibles depuis l'espace public sont à préserver.

### **IV. Constructions nouvelles**

#### ***1) Façades***

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

Lorsque la longueur d'un linéaire de façade dépasse 15 mètres, des ruptures, décrochés ou séquences visuelles doivent être créés.

## **2) Toitures**

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation et assurer une harmonie en respectant les constructions voisines.

Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

## **V. Clôtures**

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains. Leurs matériaux, leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité.

En cas d'implantation des constructions en recul de l'alignement, les clôtures sur voie doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement, notamment par la présence de murs pleins en pierre ou de murs bahuts surmontés de grilles.

La hauteur des clôtures situées à l'alignement ne peut excéder 2 mètres. Les clôtures situées à l'alignement ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers et portails exclus.

Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel, au droit du dispositif de clôture.

## **VI. Dispositions diverses**

### **1) Energies renouvelables**

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Pour le bâti remarquable protégé au titre **du 2° du III de l'article L.123-1-5 des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-43** du code de l'urbanisme, les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être implantés de façon à limiter les impacts visuels perçus depuis l'espace public.

Pour les autres constructions, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

### **2) Antennes et éléments de superstructure**

Les installations techniques établies en toiture doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

### 3) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

## ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées aux I à IV du présent article. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l’une de ces destinations.

L’obligation de réaliser des aires de stationnement n’est pas applicable aux travaux de transformation ou d’amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat conformément à la disposition ~~de l’article L.123-1-13~~ des articles L.151-34 à L.151-36 du code de l’urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

### I. Normes de stationnement

Sans préjudice des dispositions ~~de l’article L. 123-1-13~~ des articles L.151-34 à L.151-36 du code de l’urbanisme, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d’extension, d’aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes.

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafond
<b>HABITATIONS</b>	1 place par tranche de 85m <sup>2</sup> SDP* avec 1 place par logement au minimum	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 85m <sup>2</sup> SDP	Pas de norme définie
<b>BUREAUX</b>	1 place par tranche de 90m <sup>2</sup> SDP	1place place par tranche de 90m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 90m <sup>2</sup> SDP sus	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> SDP
<b>ARTISANAT ET INDUSTRIE</b>	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> SDP sus	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup>
<b>COMMERCES</b>	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> SDP sus	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup>
<b>HEBERGEMENT HOTELIER</b>	1 place pour 2 chambres	1 place pour 2 chambres	normes identiques aux nouvelles constructions	2 places par chambre



	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafond
<b>SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF</b>	déterminé selon les besoins			

*SDP : surface de plancher*

## **II. Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement**

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Une proportion minimale de 75% de places de stationnement doit être réalisée en sous-sol lorsque les constructions sont destinées à l'habitation ou aux bureaux, dès lors que plus de 10 places de stationnement sont exigées (la décimale est arrondie à l'unité supérieure).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de place est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

## **III. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **IV. Le stationnement des cycles**

Les ensembles de constructions nouvelles à destination d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> doivent disposer d'un local couvert, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local doit être au moins égale à 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Les constructions nouvelles à destination de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local ou de cette aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

Les établissements scolaires doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 élèves.

### **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

#### **I. Traitement des espaces libres**

Les espaces libres situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

#### **II. Règle générale**

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 40% de la superficie du terrain.

Toutefois, si la construction, en tout ou partie, est affectée à une destination autre que l'habitation, ces espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain.

Les toitures terrasses végétalisées sont comptabilisées pour 50% de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts à condition qu'ils présentent une épaisseur minimale de terre végétale de 40 cm.

Au moins 10% des espaces verts aménagés doivent être maintenus en pleine terre.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

Il doit être planté au minimum 1 arbre par fraction de 150 m<sup>2</sup> de terrain. La décimale est arrondie à l'unité supérieure.

### **III. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **IV. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés délimités aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles ~~L.130-1~~ L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute opération de défrichement est soumise aux dispositions du code forestier.

### **V. Espaces verts à protéger**

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre ~~du 2° du III de l'article L.123-1-5 des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-43~~ du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées.

## **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi ALUR, les coefficients d'occupation des sols n'existent plus dans les plans locaux d'urbanisme.

## **ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental.

## **ARTICLE UA 16 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE (T12)

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT  
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE  
THIAIS (94)

- - -

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET  
D'UNE CRÈCHE RUE DU PAVÉ DE  
GRIGNON

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement  
Durables (PADD) modifié

MARS 2021

G I  
A K  
C V V  
H  
G R A N D  
F C T C  
- R O R L Y  
S E I N E V  
B M I J È A V R E  
S V





# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>MAINTENIR LES EQUILIBRES DE LA COMMUNE</b>	<b>5</b>
<b>1. TROUVER LES EQUILIBRES ENTRE LES ECHELLES TERRITORIALES</b>	<b>5</b>
INTEGRER LES AMBITIONS DE L'OPERATION D'INTERET NATIONAL ORLY-RUNGIS SEINE-AMONT	5
AFFIRMER LA VOLONTE D'UN URBANISME RATIONNEL ET A ECHELLE HUMAINE	6
<b>2. FAÇONNER UN CADRE DE VIE HARMONIEUX</b>	<b>7</b>
REQUALIFIER L'URBANISATION AUX ABORDS DES AXES STRUCTURANTS BIEN DESSERVIS ET DANS LES SITES POTENTIELS DE RENOUVELLEMENT URBAIN	7
POURSUIVRE L'OUVERTURE DU QUARTIER DES GRANDS CHAMPS SUR LE RESTE DE LA COMMUNE	8
FAVORISER UN URBANISME ECONOMIE EN RESSOURCES FONCIERES ET ENERGETIQUES	8
PRESERVER ET VALORISER LES CARACTERES MARQUANTS DE L'IDENTITE DE THIAIS	10
<b>3. MAINTENIR UNE DYNAMIQUE DE VIE ET D'HABITAT</b>	<b>11</b>
PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENT EN ADEQUATION AVEC LES BESOINS DU TERRITOIRE	11
PERMETTRE A CHACUN DE REALISER SON PARCOURS RESIDENTIEL A THIAIS	11
DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	11
PRODUIRE DU LOGEMENT A FAIBLE EMPREINTE ECOLOGIQUE	12
<b>4. FAVORISER LA PROXIMITE DANS L'EQUILIBRE DU FONCTIONNEMENT URBAIN</b>	<b>13</b>
CONFORTER LA DIVERSITE DES FONCTIONS DE LA VILLE ET L'ANIMATION COMMERCIALE DE PROXIMITE	13
FACILITER LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS, LIEUX D'ECHANGES DES THIAISIENS	13
S'APPUYER SUR LES ESPACES VERTS ET LES ESPACES PUBLICS POUR FACILITER LES LIAISONS	14
<b>5. PROMOUVOIR DES PRATIQUES DE MOBILITES DURABLES</b>	<b>15</b>
LIMITER LES DEPLACEMENTS POLLUANTS	15
ENCOURAGER L'USAGE DES TRANSPORTS COLLECTIFS	15
DEVELOPPER DES DISPOSITIFS ADAPTES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS	16
AMELIORER LA CONTINUTE DES ITINERAIRES POUR LES PIETONS ET LES VELOS	16
<b>6. CONSOLIDER LES EQUILIBRES ECONOMIQUES</b>	<b>17</b>
ACCUEILLIR DE NOUVEAUX EMPLOIS POUR TENDRE VERS UN EQUILIBRE HABITAT-EMPLOI	17
PERMETTRE LA REQUALIFICATION DE LA ZONE D'ACTIVITES SENIA	17
ENTRETIENIR L'ATTRACTIVITE DES POLES COMMERCIAUX METROPOLITAINS	17
MAINTENIR LA DIVERSITE DES FONCTIONS	18
PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES TELECOMMUNICATIONS	18
<b>7. SE DONNER UNE AMBITION TERRITORIALE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>19</b>
RECHERCHER UN JUSTE EQUILIBRE ENTRE VILLE ET NATURE	19
MAITRISER LE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES	20
PROTEGER LES HABITANTS DES RISQUES NATURELS ET INDUSTRIELS	20
ECONOMISER LES RESSOURCES NATURELLES	20

# PREAMBULE

## ***Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dans le PLU***

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), pièce obligatoire du dossier du plan local d'urbanisme (PLU), définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour l'ensemble de son territoire.

**Expression du projet de la commune** pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un **cadre de cohérence interne au PLU**. A ce titre, il guide l'élaboration des règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage) du PLU.

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. **Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations.**

## ***Le PADD, l'expression d'un projet urbain***

Le PADD est l'expression du projet urbain ou parti d'aménagement de la commune. Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durables du territoire. Il est fondé sur un diagnostic territorial et la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supra-communales. Il constitue le support d'une réflexion politique sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal.

Élaboré sur l'ensemble du territoire communal, **le PADD définit un cadre de référence pour l'organisation du territoire.**

La commune est libre de retenir les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés. Elle doit cependant répondre aux objectifs fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

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

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

# MAINTENIR LES EQUILIBRES DE LA COMMUNE

*Tel est le fondement du projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Thiais, qui se décline en plusieurs orientations thématiques.*

## 1. TROUVER LES EQUILIBRES ENTRE LES ECHELLES TERRITORIALES

Le contexte d'élaboration du projet de ville pour Thiais intervient à une période particulièrement riche de réflexions croisées et élargies aux territoires, de la métropole parisienne, de la région francilienne, sans omettre les enjeux nationaux et internationaux en regard notamment des problématiques environnementales (Kyoto, conférence de Copenhague, Grenelle de l'Environnement).

L'objectif est de permettre à Thiais de tenir pleinement sa place et de créer une dynamique dans un cadre en mouvement qui déborde largement ses limites communales.

Le positionnement de Thiais est donc fondamental dans les réflexions engagées dans le cadre métropolitain.

C'est en identifiant, en valorisant et en communiquant ses propres spécificités et ses propres atouts que la commune pourra s'inscrire dans une dynamique réfléchie et maîtrisée afin de bénéficier - et de ne pas les subir - des apports du « Grand Paris », du schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF), de l'opération d'intérêt national (OIN) Orly-Rungis Seine-Amont.

### Intégrer les ambitions de l'opération d'intérêt national Orly-Rungis Seine-Amont

Thiais fait partie intégrante de l'opération « Orly-Rungis Seine-Amont » représentant une superficie de 71 km<sup>2</sup>, 12 communes, 350 000 habitants et 165 000 emplois. Depuis 2007, les principes de la coopération ont été traduits dans le projet stratégique directeur d'Orly-Rungis Seine-Amont.

Les ambitions de cette opération pour les vingt à trente prochaines années engageront progressivement une mutation forte et permettront :

- d'inscrire l'OIN dans les dynamiques urbaines, en rééquilibrant les zones est et ouest de la région parisienne ;
- de renforcer le développement économique (création de 1 000 emplois par an sur l'ensemble du territoire de l'OIN) ;
- d'organiser le développement urbain dans une démarche de développement durable, en promouvant les transports en commun et les circulations douces.

Le PLU d'une part, veillera à inscrire le territoire de Thiais dans la dynamique de cette opération pour la requalification du secteur de la SENIA et d'autre part, pourra s'inscrire dans le cadre d'un projet de territoire actuellement en préfiguration et initié par l'association du Grand Orly.



## **Affirmer la volonté d'un urbanisme rationnel et à échelle humaine**

---

La mise en œuvre du projet stratégique directeur de l'OIN sur le territoire communal sera engagée dans le respect de son document d'urbanisme et avec les réserves suivantes :

- éviter une construction massive de logements sur-densifiant le territoire qui altérerait le tissu urbain ;
- maintenir la vocation à forte dominante économique des zones d'activités situées en bordure de la D7 et en partie ouest de SENIA ;
- conserver la destination exclusivement économique de la partie est de SENIA.

## 2. FAÇONNER UN CADRE DE VIE HARMONIEUX

Située aux franges de l'agglomération parisienne marquée par un tissu urbain dense, Thiais n'est pourtant pas une « banlieue anonyme ». Forte de multiples particularités, la commune s'inscrit dans un espace géographique stratégique.

Thiais, commune constituée au fil du temps, revêt des fonctions, des formes urbaines et des paysages diversifiés. Son cadre bâti est celui d'une ville composite où se côtoient des tissus urbains et des architectures nuancés.

Maintenir cette diversité urbaine est un enjeu dans une logique de développement et de renouvellement urbains équilibrés.

### **Requalifier l'urbanisation aux abords des axes structurants bien desservis et dans les sites potentiels de renouvellement urbain**

---

La commune est desservie par des axes structurants qui bordent et irriguent le territoire. Marqué par un profil assez large, ces axes sont le support de nombreux déplacements automobiles. Ils accueillent ou ont la capacité d'accueillir à terme des lignes de transports en commun en site propre (bus ou tramway) ainsi que des aménagements pour les déplacements à vélos et à pieds.

Ces trois axes, que sont la D7 (avenue de Fontainebleau), D5 (avenue de Stalingrad), D86 (avenue de Versailles), par leur fonction support pour les transports en commun se doivent d'accueillir un cadre bâti qualifié afin de composer de nouveaux boulevards urbains. Cependant, si le renouvellement de l'urbanisation aux abords de ces axes structurants semble cohérent, il devra essentiellement et prioritairement s'effectuer sur les potentiels de requalification les plus pertinents le long de ces voies : en continuité de la ZAC d'Allia sur la D5, en entrée de ville sur la D7 et la D86, à proximité de l'ancienne usine Ricard sur la D86 où les formes urbaines sont sous-dimensionnées par rapport au gabarit de la voie.

La RD 60 (avenue du Général de Gaulle, avenue Léon Marchand et avenue René Panhard) constitue également un axe structurant qui traverse diamétralement la commune et articule de nombreuses fonctions urbaines. Toutefois, il est possible de distinguer plusieurs séquences de morphologie urbaine sur cette avenue : la partie ouest située dans un cadre urbain à revaloriser ; la partie centrale à proximité des Grands Champs où l'on retrouve un tissu urbain plus lâche avec une densité moyenne ; et la partie est jusqu'à Choisy-le-Roi très urbanisée, parfois de manière décousue et avec une physionomie diversifiée. Le PLU intégrera la diversité de ces « séquences urbaines ».

L'avenue de la République s'affirme en tant qu'axe structurant à l'échelle du fonctionnement local. Pénétrante vers le centre-ville, cette avenue dessert de nombreux équipements collectifs et lieux de vie. Son intégration dans le réseau de transports collectifs pourrait être améliorée. Marqué par un tissu urbain ancien et un paysage structuré par les alignements d'arbres, cet axe présente des potentiels de recomposition urbaine dans sa partie nord, en marge de l'A86.

Certains espaces de transition, de friches ou de « dents creuses<sup>1</sup> » constituent des sites où des opérations de composition urbaine pourraient être envisagées. Dans ces secteurs, les projets devront assurer une cohérence avec l'échelle des tissus urbains environnants, dans un principe de « couture urbaine ».

Le long des axes structurants et dans les sites de renouvellement urbain, il s'agit donc de conforter

---

<sup>1</sup> Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties.

les vocations résidentielles et économiques. Les pôles d'intermodalité qui devraient voir le jour à partir des infrastructures de transports en commun participeront à la définition d'un nouveau cadre de vie.

## **Poursuivre l'ouverture du quartier des Grands Champs sur le reste de la commune**

Construit dans les années 1960, le quartier des Grands-Champs pâtit d'une composition urbaine typique de cette période de construction qui, au fil de temps, a favorisé son enclavement. Depuis 2009, une vaste opération de renouvellement urbain est menée avec le soutien de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Il s'agit d'intégrer les avancées de ce projet urbain et d'assurer la mise en œuvre des objectifs qu'il poursuit, à savoir :

- **Désenclaver le quartier par :**
  - un nouveau réseau viaire avec la création de trois nouvelles entrées sur le quartier, à l'architecture soignée
  - un nouveau maillage urbain
  - l'ouverture du quartier : à l'ouest par une traversée piétonne et un transport en commun léger vers le tramway sur la D7, à l'est vers le centre-ville
  - l'aménagement d'espaces verts et de l'espace public.
  
- **Réaffirmer le caractère résidentiel du quartier par :**
  - la construction de logements à statuts variés : programmes d'accession et de logements à loyers libres
  - la construction de bâtiments à taille humaine à l'architecture soignée
  - une typologie des logements assurant la mixité de l'habitat.
  
- **Renforcer l'offre d'équipements publics et de services par :**
  - la construction au bord de l'avenue du Général-de-Gaulle, d'un groupe scolaire, d'une halte-garderie et d'un gymnase ;
  - la réinstallation de la ludothèque ;
  - l'aménagement d'un nouveau linéaire de commerces en rez-de-chaussée des immeubles en construction sur l'avenue du Général-de-Gaulle pour renforcer l'attractivité du quartier ;
  - la création d'un espace vert à l'ouest.

## **Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques**

### ***Des objectifs de modération de la consommation de l'espace***

Depuis de nombreuses années, la commune poursuit un développement continu et mesuré. Plusieurs opérations d'aménagement, notamment sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC), ont permis de créer de nouveaux quartiers aux formes urbaines diversifiées, allant du lotissement pavillonnaire aux logements collectifs.

Jusqu'au début des années 2000, ce développement a été le résultat conjoint d'opérations d'urbanisation nouvelle et d'opérations de renouvellement urbain. Depuis la réalisation de la ZAC du Moulin à Cailloux (2002), la commune de Thiais ne dispose plus d'importants réservoirs fonciers. Ainsi, depuis un peu plus de 10 ans, la ville s'est construite sur elle-même, uniquement par le biais d'opérations de renouvellement.

L'enveloppe urbaine à Thiais est ainsi largement définie. Selon l'institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France (IAURIF) en 2012, les espaces dits naturels ne représentent plus que 0,5% du territoire soit 3,3 hectares. La commune est en revanche riche de ses espaces ouverts artificialisés qui représentent 30 % du territoire soit 189,5 hectares.

Les espaces considérés comme naturels sont situés sur deux emprises au sud de la commune, au sein du quartier Grignon :

- Le « triangle Grignon » (environ 2,2 hectares)
- Le secteur de l'Annonciade, au nord du centre équestre « Poneyland » (environ 1,3 hectares).

Le secteur Grignon est repéré comme opportunité pour le développement d'une opération de logements de très faible densité. Compte tenu des contraintes liées au plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly (zone C), le potentiel de développement résidentiel est limité sur ce terrain.

Conformément à l'article 166 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR », les possibilités d'accueil de population nouvelle seront définies dans le cadre du contrat de développement intercommunal territorial (CDIT) du Grand Orly.

A Thiais, compte tenu de la faiblesse des emprises concernées (2,2 ha), la consommation d'espaces naturels ne constitue pas un enjeu de développement. En revanche, la préservation des espaces ouverts artificialisés (189,5 ha) est au cœur des préoccupations de la commune de Thiais.

Ces espaces concernent en premier lieu le cimetière parisien (env. 100 ha), les parcs et jardins (env. 20 ha), les jardins familiaux (env. 10 ha) et les espaces sportifs extérieurs. Ces espaces seront préservés. Quelques « dents creuses » ou cœurs d'îlots verts sont également repérés comme espaces ouverts artificialisés. Les plus intéressants, d'un point de vue écologique, seront protégés.

La commune limitera sa consommation d'espaces ouverts artificialisés à 5 hectares à horizon 10 ans.

### ***Des objectifs d'optimisation de l'espace***

Les opportunités foncières pour mener des opérations d'aménagement sont rares. Leur identification s'accompagne du souci de les optimiser tout en poursuivant une exigence d'intégration urbaine.

Dans ces secteurs, la mobilisation de la ressource foncière passe par la mise en œuvre d'un nouveau système urbain aux morphologies durables et innovantes.

La commune contient également des opportunités ponctuelles et diffuses à fort potentiel de requalification ou de régénération au sein de son tissu urbain, telles que les « dents creuses », des boxes de parking dégradés ou des activités en fin d'exploitation, etc. Il s'agit de permettre la conception d'opérations imbriquées dans un environnement bâti pour proposer des formes urbaines à échelle humaine tout en mettant en œuvre les principes d'un urbanisme durable.

Tant dans le premier cas (optimisation de la ressource foncière) comme dans le second cas (opportunités ponctuelles et diffuses) la commune privilégiera, autant que faire se peut, le mode opératoire garantissant une approche maîtrisée de l'urbanisme et la mise en œuvre de projets urbains d'ensemble. Ces derniers seront guidés par la recherche d'un développement cohérent et de qualités architecturale et environnementale.

L'amélioration de la performance thermique par une meilleure isolation des bâtiments s'avère prioritaire et incontournable pour réduire les consommations d'énergies. Les constructions neuves devront répondre aux normes prévues par le code de la construction et de l'habitation (bâtiment basse consommation, très haute performance énergétique).

Pour les constructions existantes, il est nécessaire de prévoir l'amélioration de l'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments selon les cas. L'enjeu est de rendre compatible, voire de stimuler à travers le règlement d'urbanisme du PLU, la réalisation par les constructeurs et

propriétaires publics et privés de ces nouvelles exigences thermiques et de mise en valeur du cadre bâti.

Le recours aux nouvelles sources d'énergie sera également encouragé pour réduire l'utilisation et la dépendance aux énergies fossiles. Les systèmes fonctionnant grâce aux énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire ou la géothermie devront être prioritairement étudiés et pourront être mis en œuvre sur les constructions existantes et futures.

## **Préserver et valoriser les caractères marquants de l'identité de Thiais**

---

Les paysages d'une ville sont des marqueurs grâce auxquels se perçoivent les différences avec les communes voisines, les traces laissées par l'histoire locale, l'identité et les spécificités du territoire.

Il s'agit d'inscrire la volonté de préserver et de valoriser les éléments singuliers marquant le paysage et le patrimoine local, en référence au passé de la commune et qui s'offre à la vue pour signer l'âme du territoire thiaisien par distinction avec les autres communes, ce patrimoine singulier que partageront les générations futures.

Outre ses monuments historiques protégés, la commune compte différents secteurs riches en patrimoine bâti d'intérêt local tels que :

- le centre ancien ;
- les abords du boulevard Stalingrad avec ses bâtisses bourgeoises ;
- les quartiers pavillonnaires de la fin du XIX<sup>ème</sup> et du début du XX<sup>ème</sup> siècle avec des architectures typiques en meulières ;
- le quartier du Hameau de Grignon avec son ancienne ferme, le monastère des sœurs de l'Annonciade et le paysage des rues encadrés par leurs anciens murs en pierre.

En outre, la ville offre des paysages urbains particuliers liés à l'implantation et au gabarit des constructions, à la composition des clôtures et à leur végétalisation. L'objectif est de mettre en valeur les composantes essentielles de la qualité paysagère et d'en permettre l'évolution dans le respect de leurs caractéristiques intrinsèques. Le long de certains axes, les fronts urbains seront confortés et structurés alors que les cœurs d'îlots seront davantage préservés. Il s'agit de poursuivre l'organisation traditionnelle du bâti sur les îlots, notamment le long des axes nord-sud historiques de la commune comme la rue Victor Basch ou la rue Victor Hugo.

Enfin, la ville compte également un patrimoine végétal abondant formé par des espaces verts privés comme publics et par des secteurs cultivés sous la forme de jardins familiaux. L'objectif poursuivi est de viser au maintien de ces éléments de patrimoine végétal et d'assurer autant que faire se peut leur partage et leur accessibilité pour tous les habitants.

### **3. MAINTENIR UNE DYNAMIQUE DE VIE ET D'HABITAT**

La ville souhaite poursuivre un développement maîtrisé de sa population tout en prenant davantage en compte les besoins liés au desserrement des ménages (vieillesse, départ des enfants, séparations, etc.). Cette ambition n'est pas sans exigence en matière de création de logements. En effet, la diminution de la taille moyenne des ménages génère des besoins différenciés et croissants de logements.

La commune de Thiais s'est dotée d'un programme local de l'habitat (PLH), document essentiel d'observation, de définition et de programmation des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire. Pour atteindre un objectif de croissance démographique maîtrisée et répondre aux besoins du territoire, le PLH fixe un objectif de construction de l'ordre de 200 logements par an pour la période 2011-2017. Le PLU s'assurera d'être compatible avec le PLH et traduira la mise en œuvre de ces actions.

#### **Proposer une offre de logement en adéquation avec les besoins du territoire**

---

L'évaluation des besoins en logement est fondée sur quatre types de besoins :

- les besoins de desserrement traduisant l'évolution de la structure des ménages ;
- les besoins en renouvellement du parc (remplacement des logements détruits ou ayant changé de destination), y compris la reconstitution des logements concernés par l'opération de rénovation urbaine des Grands Champs ;
- les besoins liés à une croissance démographique maîtrisée ;
- les besoins de fluidité nécessaire au marché.

Le PLH décline par grandes catégories qualitatives de logements (locatif très social, locatif social, locatif intermédiaire, accession sociale, accession intermédiaire aidée, logement libre) pour répondre aux besoins identifiés à Thiais.

Afin d'atteindre les objectifs du PLH et notamment en matière de production de logements aidés, la commune devra veiller à mettre en œuvre une politique foncière favorable à la diversité de l'habitat et accompagner celle-ci par la mise en évidence des potentialités que pourrait receler le foncier communal.

#### **Permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel à Thiais**

---

Pour rester une ville animée, riche de la diversité de ses classes d'âges et de ses catégories socioprofessionnelles, Thiais doit favoriser le déroulement d'un parcours résidentiel complet pour chacun et à chaque étape de la vie, par une offre de logements diversifiée.

Cela suppose de disposer de logements adaptés aux besoins spécifiques de certaines catégories de populations : étudiants, personnes à mobilité réduite, personnes nécessitant un accompagnement étroit.

Aussi, afin de tenir compte du cycle de vie des familles, il est nécessaire de porter une attention aux possibilités de faire évoluer le bâti existant, notamment dans le cadre d'extensions maîtrisées des maisons individuelles.

#### **Diversifier la production de logements**

---

Le programme local de l'habitat (PLH) propose une ventilation de la production annuelle de logements afin d'améliorer la prise en compte de la réalité des besoins de la population.

Parmi les différents types de logements, le parc locatif social représente 28,86% du parc des résidences principales. Cette proportion est supérieure au pourcentage minimum de 25% imposé par la loi solidarité renouvellement urbains (SRU). La commune de Thiais restera vigilante sur l'équilibre entre production de logements libres et production de logements aidés pour maintenir un taux minimum de 25% de logements sociaux.

Le PLH, document cadre de la politique communale de l'habitat prévoit de répartir la production annuelle de logements en différents segments de marché :

- 30% de logements locatifs sociaux, pour maintenir le taux de logement social actuel et apporter une réponse aux ménages locaux, en particulier dans le cadre des décohabitations ;
- 10% de logements en accession sociale pour permettre aux ménages du territoire aux revenus moyens à modestes d'évoluer dans leur parcours résidentiel en devenant parfois propriétaires ;
- 12% de logements en accession maîtrisée pour que les ménages intermédiaires notamment les primo-accédants trouvent des produits adaptés à leur budget ;
- 47% de logements libres en accession et en location pour développer le parc de logements de la commune.

Ces objectifs constituent un cadre pour la production de logements de la commune dans les prochaines années.

La mise en œuvre de cette mixité sociale et générationnelle s'opérera de manière équilibrée dans la commune.

## **Produire du logement à faible empreinte écologique**

---

Dans la perspective d'une « ville durable », cette nouvelle offre de logements devra pouvoir se mettre en œuvre :

- de façon préférentielle dans les secteurs bénéficiant d'une bonne desserte par les transports en commun et d'une proximité avec des commerces et services pour privilégier les modes de déplacements alternatifs à la voiture ;
- par des formes bâties diversifiées (habitat individuel dense ou petit collectif) qui permettent de combiner intimité, compacité et qualité architecturale,
- par des opérations à faible impact environnemental : réduction des consommations d'eau potable, recours aux énergies renouvelables, utilisation de matériaux de construction peu émetteurs de gaz à effet de serre, fortes performances d'isolation thermique, préservation-aménagement d'espaces verts (puits de carbone et sites de biodiversité, etc.).

## **4. FAVORISER LA PROXIMITE DANS L'EQUILIBRE DU FONCTIONNEMENT URBAIN**

La qualité de vie est amplifiée par une offre urbaine de proximité : offre de commerces, de services, d'équipements collectifs, d'espaces de loisirs et d'espaces verts. Ce choix de la « ville des courtes distances » repose sur la mise en œuvre de liaisons, de continuités facilitant l'accessibilité aux pôles de centralité, d'animation.

### **Conforter la diversité des fonctions de la ville et l'animation commerciale de proximité**

---

La mixité des fonctions au sein du tissu urbain et des quartiers rend possible une proximité permettant d'éviter des déplacements inutiles. Il s'agit donc de préserver la mixité des fonctions dans les secteurs où elle existe et de soutenir la vitalité des pôles de quartiers.

En premier lieu dans le centre-ville, il s'agit de permettre le maintien, le développement et la diversification du commerce, facteur d'animation, de lien social et d'attractivité.

De la même façon, l'attractivité commerciale doit être maintenue dans les pôles de quartiers (Porte du Levant, Trou aux Renards, Grands Champs,...).

Dans le système urbain, « Thiais Village » s'inscrit comme pôle de proximité largement fréquenté par les Thiaisien(ne)s qui peuvent s'y rendre à pied ou en transports en commun. Il convient de maintenir cette fonction de pôle d'animation, de commerces et de loisirs.

### **Faciliter le développement des équipements, lieux d'échanges des Thiaisien(ne)s**

---

Il s'agit de permettre la réalisation ou l'amélioration de l'offre existante en matière d'enseignement, de lieux de rencontres et d'échanges culturels et de façon générale, permettre l'adaptation des équipements d'intérêt collectif à l'évolution de la ville et aux besoins des habitants.

Les habitants doivent bénéficier de lieux de détente, de sports, de loisirs de proximité qui peuvent valoriser des espaces naturels et s'insèrent dans les quartiers de la commune.

L'amélioration de l'offre en équipements passe par plusieurs axes :

- poursuivre les actions de réhabilitation des équipements publics, permettre leurs évolutions et faciliter la création des nouveaux équipements nécessaires notamment en matière de cimetière communal ;
- introduire des dispositions en faveur des équipements publics et privés d'intérêt collectif dans le PLU avec pour corollaire, le renforcement de leur attractivité par la qualité de leur fonctionnement ;
- prendre en compte dans tous les cas, leur facilité d'accessibilité, en particulier par des aménagements favorables aux vélos ;
- mettre en œuvre des équipements peu consommateurs d'espaces et de ressources en énergie ;
- favoriser la réversibilité.



## **S'appuyer sur les espaces verts et les espaces publics pour faciliter les liaisons**

---

Les éléments composants la trame verte (alignements d'arbres, parcs, jardins...) doivent être intégrés et prendre part à la géométrie de la proximité. Ils participent à la qualité de vie au sens large et peuvent être le support d'un maillage attrayant combinant les pôles de proximité.

L'espace public est l'ensemble des espaces de circulation et de rassemblement ouverts à tous, ce qui en fait l'élément urbain par excellence. C'est donc un élément déterminant dans les choix d'aménagement et de composition urbaine.

La poursuite de la qualification et de la mise en cohérence des espaces publics contribuera à renforcer l'attractivité des pôles de centralité et des secteurs d'aménagement.

## 5. PROMOUVOIR DES PRATIQUES DE MOBILITES DURABLES

Dans un contexte de raréfaction progressive des énergies fossiles et de volonté affirmée de réduction des émissions de gaz à effet de serre (CO<sup>2</sup>), le fonctionnement de la ville nécessite de s'adapter à un usage renforcé des transports collectifs et des modes de déplacements diversifiés tels que la marche et le vélo. Il s'agit aussi de favoriser l'usage de véhicules moins polluants tout en raccourcissant et réduisant les déplacements contraints.

### **Limiter les déplacements polluants**

---

De façon générale, les actifs thiaisiers travaillent en faible nombre sur le territoire communal. En effet, l'adéquation entre les emplois présents sur la commune et les actifs résidents est assez faible. Certaines catégories socioprofessionnelles comme les ouvriers ou les cadres ont plus de difficultés à trouver un emploi à Thiais. Ceci a pour effet de générer des flux importants liés aux déplacements domicile-travail.

Afin de limiter les migrations alternantes, une attention particulière sera apportée pour rechercher une meilleure adéquation entre d'une part, les produits logements proposés à Thiais (pour loger les actifs stables) et d'autre part, les emplois accueillis (pour employer les catégories socioprofessionnelles résidant à Thiais).

La recherche de davantage de proximité pour les pôles de commerces et d'équipements permettra également d'inciter à la diminution des déplacements liés aux achats et aux loisirs qui représentent une part prépondérante dans les déplacements quotidiens.

### **Encourager l'usage des transports collectifs**

---

Thiais bénéficie d'une bonne desserte par les transports collectifs, notamment grâce au tramway T7, au TVM (Trans-Val-de-Marne), au réseau de bus et au RER C présent au Sud du territoire dans la zone Sénia. Cette qualité de desserte est cependant inégale sur le territoire et parfois faussée par les coupures urbaines. La navette mise en place en 2014 par la commune s'attache à offrir aux habitants de tous les quartiers un accès facilité au réseau de transports en commun et de relier les quartiers sud aux quartiers nord de la ville.

Dans les années à venir, la desserte sera considérablement renforcée par l'arrivée du tramway T9 sur la D5, le prolongement de la ligne 14 de métro (avec la gare Pont de Rungis sur Thiais et la gare MIN Porte de Thiais sur Chevilly-Larue) et par l'aménagement projeté d'un transport en commun en site propre (TCSP) pour la desserte de la zone SENIA.

Pour encourager l'usage des transports en commun, le PLU doit prévoir d'accompagner l'évolution des quartiers situés à proximité de ces transports en commun pour en rapprocher de futurs habitants ou emplois. Il s'agit donc d'accompagner le développement de la commune avec des exigences qualitatives d'insertion dans les quartiers existants aux abords de l'Avenue de Versailles empruntée par le TVM ainsi qu'aux abords de la D7 et de la D5.

Dans le cadre d'une desserte plus équilibrée du tissu urbain, l'avenue de la République constitue un enjeu particulier.

## **Développer des dispositifs adaptés pour le stationnement des véhicules et des vélos**

---

L'offre en stationnement sera adaptée aux besoins et aux fonctions de chaque secteur.

Pour les véhicules à deux roues non motorisés, il s'agit de prévoir une offre en stationnement de qualité et suffisante en incitant l'aménagement de locaux aisément accessibles spécifiquement dédiés au stationnement de ces véhicules dans les nouvelles constructions de logements collectifs et bureaux préférentiellement.

## **Améliorer la continuité des itinéraires pour les piétons et les vélos**

---

Thiais bénéficie d'un réseau cyclable et piéton qui traverse la commune d'est en ouest, mais qui reste incomplet, dû notamment à un relief peu propice au vélo sur certains secteurs. Il s'agit de poursuivre l'aménagement de cheminements spécifiques dans une logique d'itinéraires complets permettant de rejoindre différents pôles attractifs de la commune. Une trame verte pourrait y participer.

Le PLU peut y contribuer en inscrivant plusieurs objectifs :

- Requalifier certaines liaisons existantes et les connecter à de futurs secteurs attractifs, comme par exemple entre Grands Champs et la D7 via le cimetière parisien ou entre Grignon et Thiais Village via le mail planté ;
- Imaginer un réseau de circulations douces qui rabat vers les arrêts du TVM, les stations de tramway, les équipements collectifs et les pôles de centralité de Thiais ;
- Relier les espaces verts de la commune entre eux par des cheminements piétons et cyclistes.

## **6. CONSOLIDER LES EQUILIBRES ECONOMIQUES**

Cet objectif peut être partagé avec l'opération d'intérêt national (OIN) qui prévoit de « conforter les secteurs d'activités gros pourvoyeurs d'emplois existants sur le territoire et de développer les secteurs à forte valeur ajoutée ». Il s'agit de valoriser les différents secteurs qui font la réalité de l'économie thiaisienne, de revaloriser ses formes, ses paysages et les espaces qu'elle occupe et de diversifier l'offre en immobilier d'entreprise.

### **Accueillir de nouveaux emplois pour tendre vers un équilibre habitat-emploi**

---

Bien que bénéficiant d'une bonne vitalité économique, Thiais n'offre pas autant d'emplois qu'elle loge de personnes actives. En outre, il y a une synergie peu importante entre les emplois offerts à Thiais et les actifs présents sur la commune.

L'objectif est de tendre vers un taux d'emploi de 1, ce qui signifie d'augmenter sensiblement le nombre d'emplois et ce, dans des secteurs de type tertiaire (bureaux) qui sont peu développés à Thiais.

La commune dispose de nombreux atouts pour développer l'emploi et l'économie locale, notamment dans des secteurs bien desservis par les transports en commun comme le long de la D7. Ce développement pourra contribuer au rapprochement souhaitable entre résidence et emploi, et réduire d'autant les besoins en transports.

### **Permettre la requalification de la zone d'activités SENIA**

---

Occupant environ 10% de la superficie de la commune, la zone SENIA accueille de nombreuses entreprises aux activités de plus en plus variées. Ce « bout de ville » fonctionne quelque peu en « vase clos ». Il est marqué par un paysage urbain peu qualifié.

Le projet de nouvelles gares et stations doivent permettre la requalification de la partie ouest de la zone SENIA aux abords de la RD7. Il convient de tenir compte de ces enjeux d'envergure métropolitaine en rendant possible la mixité des fonctions intégrées notamment tertiaires, commerciales, de logements et d'équipements.

Tout en confirmant la vocation exclusivement économique pour la partie est de ce secteur de la commune, le PLU pourra mettre en place certaines règles de requalification urbaine pouvant porter sur le traitement des clôtures ou la gestion des espaces libres.

### **Entretenir l'attractivité des pôles commerciaux métropolitains**

---

Les centres commerciaux Belle-Epine et Thiais Village sont deux pôles d'envergure régionale. Ils contribuent à la renommée de Thiais et sont pourvoyeurs de nombreux emplois.

Il s'agit de poursuivre leur bonne intégration dans le fonctionnement urbain, à la fois en desserte par les transports en commun mais également par des cheminements piétons-vélos.

## **Maintenir la diversité des fonctions**

---

Le tissu économique local, inséré dans les quartiers, répond aux besoins des habitants et des entreprises de proximité.

Le PLU offrira les conditions nécessaires au maintien de ce tissu artisanal et de services dans les quartiers résidentiels, y compris les professions libérales, à condition que leur implantation ou leur développement ne génère pas de dysfonctionnement en matière de stationnement ni de risques ou de nuisances pour les riverains.

## **Permettre le développement des télécommunications**

---

Le développement de la ville numérique et de ses services aux habitants et entreprises est un enjeu important. Le renforcement de l'attractivité du territoire passe par le développement des réseaux de communication à très haut débit. L'objectif est de répondre à l'augmentation continue des besoins en échanges d'informations via des supports de plus en plus volumineux des entreprises et des particuliers et de permettre aux entreprises de proposer des services innovants, via un réseau de télécommunications de grande capacité.

Ainsi, le PLU imposera aux constructions, travaux, installations et aménagements de prendre en compte les besoins en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## 7. SE DONNER UNE AMBITION TERRITORIALE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Comme le prévoit l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer « la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

### Rechercher un juste équilibre entre ville et nature

---

Malgré sa localisation en proche couronne de Paris et la pression urbaine que cela suscite, Thiais compte encore de nombreux espaces verts, publics ou privés. Ces espaces jouent des rôles essentiels pour le cadre de vie des habitants, mais aussi au regard des impacts sur la biodiversité et la santé humaine en particulier les rôles de la flore et de la faune sur la qualité de l'air et la chaîne des espèces.

La préservation et la valorisation de ces espaces sont des objectifs majeurs du PLU. Ce dernier prévoira des mesures portant à la fois sur les espaces publics et sur les espaces privés, visant à maintenir les écosystèmes locaux, les continuités écologiques et à préserver le ratio moyen de 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant.

Il s'agit notamment de :

- Préserver les espaces verts publics, les parcs et squares de proximité, tous ces espaces qui sont non seulement des espaces verts profitables à la préservation de la faune et de la flore en ville, mais aussi des espaces de loisirs et de détente pour les habitants, contribuant à la qualité du cadre de vie ;
- Développer l'offre en espaces verts et de loisirs de plein air, notamment en inscrivant cette vocation sur le site dédié aux activités sportives et de loisirs dans le quartier de Grignon ;
- Favoriser la mise en œuvre de liaisons « vertes » par une réflexion sur les plantations, le traitement des cœurs d'îlots, notamment le long des corridors identifiés comme enjeux ;
- Préserver les alignements d'arbres le long des voies publiques et les arbres remarquables sur les espaces publics ou privés, qui offrent des perspectives ou des repères visuels ;
- Favoriser et préserver les espaces plantés en bordure des voies et en cœur d'îlot, au sein des ensembles d'habitations collectifs ou pavillonnaires. En effet, le traitement des espaces privés participe aussi à la qualité de la ville et à sa perception (plantations en front de rues, débordement ou visibilité des frondaisons depuis l'espace public en fonction des types de clôtures, des retraits des constructions, des ouvertures visuelles vers les cœurs d'îlots et les fonds de parcelles,...). Il s'agit également d'accompagner les possibilités de réalisation de toitures terrasses plantées ou de murs végétalisés ;
- Préserver des cœurs d'îlots caractérisés par l'ampleur et la qualité de leurs espaces verts : qualité paysagère, réserves de biodiversité, surfaces de percolation des eaux pluviales et puits de carbone ;
- Protéger les jardins familiaux, réserve botanique et de biodiversité.

## **Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales**

---

La présence de coteaux et l'imperméabilisation des sols sur une grande partie du territoire de la commune la rendent sensible aux inondations par ruissellement dans certains secteurs.

Afin de maîtriser le ruissellement, une politique globale est nécessaire, notamment en poursuivant les objectifs suivants :

- Réaliser un schéma d'assainissement communal ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols par la création d'espaces verts dans les opérations d'aménagement ou le choix des matériaux de la voirie et des aires de stationnement ;
- Maintenir les obstacles aux écoulements tels que la végétation ou les talus, ou tout aménagement ayant pour effet de rallonger le parcours des eaux de ruissellement au cours d'un évènement pluvieux ;
- Maîtriser les débits de rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et le réseau d'assainissement pluvial en privilégiant le recours à des techniques alternatives. Toutefois, la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ne sera pas généralisée mais sera étudiée au cas par cas en fonction de la nature des sols.

## **Protéger les habitants des risques naturels et industriels**

---

Une partie du territoire de Thiais est concernée par un aléa fort de risque de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. Il s'agit d'une bande nord-sud traversant la ZAC des Blanches Lances, le centre-ville et les quartiers pavillonnaires situés entre l'avenue de la République et la rue de Baudemonts. Dans ces secteurs, le PLU s'attachera à renforcer l'information des pétitionnaires et à mettre en œuvre les recommandations permettant d'éviter les variations localisées d'humidité.

Le quadrilatère nord situé entre la limite communale, l'avenue de la République, le centre-ville et le palais omnisport est également concerné par un risque de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières. L'élaboration d'un plan de prévention du risque mouvements de terrain (PPRM) a été prescrite le 1er août 2001 sur 22 communes dont Thiais fait partie. Dans ces secteurs, le PLU portera une attention particulière à la gestion des eaux pluviales, puisque l'infiltration doit y être proscrite.

Enfin, des servitudes d'utilité publique s'imposent aujourd'hui sur certaines parties du territoire communal concernées par des risques tels que ceux liés au transport de matières dangereuses (par voie terrestre ou par canalisation) ou par des contraintes telles que les lignes hautes tensions. Le PLU prendra en compte ces servitudes.

## **Economiser les ressources naturelles**

---

Les objectifs environnementaux posent clairement l'exigence de réduire les consommations des ressources non renouvelables. En lien avec l'aménagement des territoires, il convient de prendre en compte trois types de ressources différentes : l'eau, les sols et les énergies fossiles, notamment le pétrole, à partir duquel les carburants sont fabriqués à ce jour. La question fait référence non seulement au fait que ces ressources sont fragiles et diminuent (eau, sols) mais aussi au fait qu'elles doivent être préservées pour les besoins des générations futures. Ces objectifs sont :

- Favoriser l'économie d'eau : par le recours à des dispositifs économes en eau dès la conception des projets et par la réutilisation des eaux de pluies ;
- Favoriser un mode de développement qui limite l'étalement urbain sur les espaces naturels,

en réinvestissant les « dents creuses » et les sites en mutation insérés dans les espaces urbanisés ;

- Faciliter la mise en œuvre de procédés visant aux économies d'énergie fossile, comme par exemple la réalisation d'opérations plus compactes avec une densité minimale de logements dans les secteurs cibles où le réseau de géothermie peut s'étendre pour inciter à son développement.



# Carte de synthèse des orientations du PADD



- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Requalifier l'urbanisation aux abords des axes structurants bien desservis             |  | Conforter la diversité des fonctions de la ville et l'animation commerciale                          |
|  | Insérer des opérations cohérentes dans les sites de potentiel de renouvellement urbain |  | Entretien l'attractivité des pôles commerciaux métropolitains  |
|  | Poursuivre l'ouverture des Grands Champs   |  | Permettre la requalification de la zone d'activité Sénia   |
|  | Préserver et valoriser les caractères marquants de l'identité de Thiais                |  | Préserver les espaces verts et les jardins familiaux   |
|  | Lignes de transport en commun structurantes  |  | Préserver et aménager des espaces verts de loisirs   |
|  | Projets de gares du Grand Paris Express (2024)   |  | Favoriser la constitution de véritables trames vertes d'échelle locale                               |
|  | Projet de tramway T9 (2020)  |  | Renforcer les liaisons vertes de grande échelle  |
|  | Valoriser les circulations douces et favoriser leur continuité                         |  | Prendre en compte les risques de mouvement de terrain et la probabilité de présence de zones humides |
|  | Créer une liaison à travers le cimetière parisien                                      |  | Compléter l'offre en équipement public   |
|  | Favoriser les liens inter-quartiers  |  |  |



ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE (T12)

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT  
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE  
THIAIS (94)

- - -

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET  
D'UNE CRÈCHE RUE DU PAVÉ DE  
GRIGNON

Pièce n°4 : Règlement de la zone UA modifié

MARS 2021



# DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UA

*La zone UA correspond aux bourgs anciens, définis au regard de la morphologie du bâti.*

*La zone UA est concernée par une zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, approuvé le 21 décembre 2012.*

## **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 2) sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre qu'une activité commerciale ou toute construction sans commerce en rez-de-chaussée ;
- 3) les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 4) les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- 5) les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- 6) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 7) l'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat ou d'industrie à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- 2) sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à l'activité commerciale. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur de 10 mètres minimum à compter de la façade de la partie des constructions située le long des voies concernées ;
- 3) pour les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-43 du code de l'urbanisme, les travaux d'aménagement de restructuration et de restauration sont autorisés, à condition que ces modifications conservent les dispositions architecturales d'origine encore existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ou restituent les dispositions architecturales d'origine ;

- 4) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- 5) les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale ;
- 6) dans les zones de carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnés à des conditions spéciales.

## **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **I. Dispositions générales**

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du code civil.

### **II. Voies de desserte**

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

### **III. Accès**

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, un second accès peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- si le terrain se situe à l'angle de deux voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

### **I. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **II. Assainissement**

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables. Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### ***1) Eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées des installations industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collecteur.

#### ***2) Eaux pluviales***

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Toutefois, la disposition précédente ne s'applique pas dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles reportés sur une carte réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière et annexée au présent règlement et dans la zone des anciennes carrières reportée sur une carte annexée au présent règlement. Dans ces secteurs, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics sans infiltrations préalables, conformément au plan de zonage pluvial.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur mentionnées dans le plan de zonage pluvial.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

### **III. Réseaux divers**

#### **1) Energies**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

#### **2) Déchets ménagers**

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation comportant au moins 2 logements, des bureaux ou des commerces, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **I. Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées 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**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, en bordure de la rue du Pavé de Grignon, dans sa section comprise entre la rue Jean-François Marmontel et la rue du Onze Novembre, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement ».

### **III. Dispositions particulières**

Une implantation autre peut être autorisée ou imposée, lorsqu'elle poursuit un but d'intégration architecturale, 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) lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en recul de l'alignement. Dans ce cas, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec ces implantations sous réserve d'assurer une continuité visuelle à l'alignement ;
- 3) 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 ;
- 4) 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.

## **ARTICLE UA 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.

### **II. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1) Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

- les constructions, en tout point, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait ;
- les constructions peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain uniquement si la construction nouvelle vient s'adosser de manière harmonieuse, à une construction implantée sur le terrain voisin.

2) Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

- les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ;
- sauf si la construction nouvelle vient s'adosser de manière harmonieuse sur une de ces limites, qu'elle soit latérale ou de fond de terrain, à une construction implantée sur le terrain voisin.



### **III. Dispositions relatives aux calculs des retraits**

Le retrait doit être au moins égal à :

- 1) 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 ;
- 2) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m :  $L = H/2 \geq 2,50 \text{ m}$  dans le cas de façade sans baie ;
- 3) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m :  $L = H/2 \geq 2,50 \text{ m}$  dans le cas de façade comportant uniquement des baies en rez-de-chaussée lorsque celles-ci font face sur la totalité de leur hauteur à un dispositif pérenne formant écran.

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.

### **IV. Dispositions particulières**

- 1) 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 ;
- 2) 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 ;
- 3) Les annexes ou locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, peuvent être implantés sur les limites séparatives dès lors que ces constructions ne comportent pas de baie en limite ;
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

### **I. Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables en cas d'implantation de plusieurs constructions non contigües sur un même terrain.

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 les débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure et les balcons.

## **II. Règle générale**

La distance comptée perpendiculairement entre deux constructions implantées sur un même terrain doit, au moins, être égale à :

- 1) 8 mètres, lorsqu'au moins une des façades concernées comporte une ou plusieurs baies ;
- 2) 2,50 mètres dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie ;
- 3) 2,50 mètres dans le cas de façade comportant des baies en rez-de-chaussée lorsque celles-ci font face sur la totalité de leur hauteur à un dispositif pérenne formant écran.

## **III. Dispositions particulières**

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante ne respectant pas les retraits définis au II du présent article, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter le retrait défini au 1) du II du présent article.

Il n'est pas fixé de règle :

- 1) dès lors que l'une des constructions est une annexe ;
- 2) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **I. Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

### **II. Dispositions particulières**

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 ont en tout ou partie une destination commerciale ou artisanale.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises exigibles 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'emprises exigibles ne sont applicables qu'à la partie du terrain non couverte par les espaces verts.

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 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. Règle générale

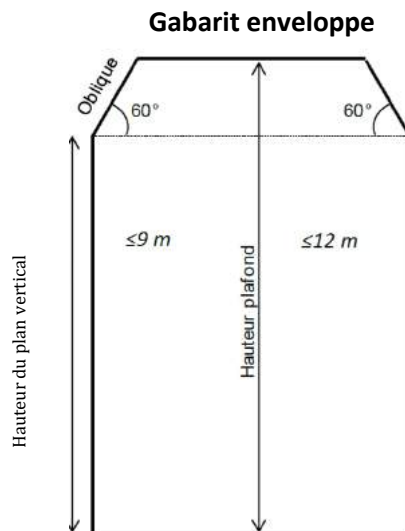
1) Toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 12 mètres et un plan vertical de 9 mètres, surmonté d'une ligne oblique à 60°.

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.

Les lucarnes et ouvertures de toit doivent s'inscrire à l'intérieur de la limite définie par la ligne du nu de la façade.

2) Toutefois, la hauteur de façade d'une construction implantée en bordure d'une voie dont la largeur est inférieure ou égale à 5 mètres, ne pourra pas être supérieure à la distance la plus courte comptée perpendiculairement de tout point de ladite construction au point le plus proche de l'alignement opposé. Dans ce cas, la hauteur plafond est limitée à la hauteur de façade + 3 mètres maximum.



### III. Dispositions particulières

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

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

---

### **I. Règle générale**

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **II. Aménagement des constructions existantes**

#### ***1) Principes généraux***

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

#### ***2) Matériaux et aspect des façades***

Les murs ou ouvrages en pierres de taille, meulières ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

### **III. Éléments de bâtis et de paysage à protéger (articles L.151-19, L.151-23 et R.151-43 du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des immeubles ou éléments répertoriés au titre du patrimoine localisés sur le plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-43 du code de l'urbanisme (immeubles, cours, clôtures...) doivent être conçus de façon à conserver les dispositions architecturales d'origine et existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ou restituer les dispositions architecturales d'origine.

Les travaux d'isolation sont à privilégier par l'intérieur. En cas d'isolation par l'extérieur, les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) en particulier ceux visibles depuis l'espace public sont à préserver.

### **IV. Constructions nouvelles**

#### ***1) Façades***

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

Lorsque la longueur d'un linéaire de façade dépasse 15 mètres, des ruptures, décrochés ou séquences visuelles doivent être créés.

## **2) Toitures**

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation et assurer une harmonie en respectant les constructions voisines.

Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

## **V. Clôtures**

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains. Leurs matériaux, leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité.

En cas d'implantation des constructions en recul de l'alignement, les clôtures sur voie doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement, notamment par la présence de murs pleins en pierre ou de murs bahuts surmontés de grilles.

La hauteur des clôtures situées à l'alignement ne peut excéder 2 mètres. Les clôtures situées à l'alignement ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers et portails exclus.

Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel, au droit du dispositif de clôture.

## **VI. Dispositions diverses**

### **1) Energies renouvelables**

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Pour le bâti remarquable protégé au titre des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-43 du code de l'urbanisme, les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être implantés de façon à limiter les impacts visuels perçus depuis l'espace public.

Pour les autres constructions, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

### **2) Antennes et éléments de superstructure**

Les installations techniques établies en toiture doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

### **3) Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées aux I à IV du présent article. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat conformément à la disposition des articles L.151-34 à L.151-36 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

### **I. Normes de stationnement**

Sans préjudice des dispositions des articles L.151-34 à L.151-36 du code de l'urbanisme, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes.

	<b>normes minimales nouvelles constructions</b>	<b>normes minimales changement de destination sans augmentation SDP</b>	<b>normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP</b>	<b>Normes plafond</b>
<b>HABITATIONS</b>	1 place par tranche de 85m <sup>2</sup> SDP* avec 1 place par logement au minimum	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 85m <sup>2</sup> SDP	Pas de norme définie
<b>BUREAUX</b>	1 place par tranche de 90m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 90m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 90m <sup>2</sup> SDP sus	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> SDP
<b>ARTISANAT ET INDUSTRIE</b>	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> SDP sus	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup>
<b>COMMERCES</b>	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> SDP sus	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup>
<b>HEBERGEMENT HOTELIER</b>	1 place pour 2 chambres	1 place pour 2 chambres	normes identiques aux nouvelles constructions	2 places par chambre

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafond
<b>SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF</b>	déterminé selon les besoins			

*SDP : surface de plancher*

## **II. Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement**

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Une proportion minimale de 75% de places de stationnement doit être réalisée en sous-sol lorsque les constructions sont destinées à l'habitation ou aux bureaux, dès lors que plus de 10 places de stationnement sont exigées (la décimale est arrondie à l'unité supérieure).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de place est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

## **III. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **IV. Le stationnement des cycles**

Les ensembles de constructions nouvelles à destination d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> doivent disposer d'un local couvert, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local doit être au moins égale à 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Les constructions nouvelles à destination de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local ou de cette aire de stationnement doit être au moins égale à 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

Les établissements scolaires doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 élèves.

### **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### **I. Traitement des espaces libres**

Les espaces libres situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

#### **II. Règle générale**

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 40% de la superficie du terrain.

Toutefois, si la construction, en tout ou partie, est affectée à une destination autre que l'habitation, ces espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain.

Les toitures terrasses végétalisées sont comptabilisées pour 50% de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts à condition qu'ils présentent une épaisseur minimale de terre végétale de 40 cm.



Au moins 10% des espaces verts aménagés doivent être maintenus en pleine terre.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

Il doit être planté au minimum 1 arbre par fraction de 150 m<sup>2</sup> de terrain. La décimale est arrondie à l'unité supérieure.

### **III. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **IV. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés délimités aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute opération de défrichement est soumise aux dispositions du code forestier.

### **V. Espaces verts à protéger**

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-43 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées.

## **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi ALUR, les coefficients d'occupation des sols n'existent plus dans les plans locaux d'urbanisme.

## **ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental.

## **ARTICLE UA 16 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale  
après examen au cas par cas dispensant de la réalisation d'une  
évaluation environnementale la mise en compatibilité par  
déclaration de projet (construction de 76 logements et d'une  
crèche) du plan local d'urbanisme de Thiais (94),  
en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme**

n°MRAe IDF-2020-5337

## **La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,**

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19, entrée en vigueur le 24 mars 2020 et notamment son article 4 ;

Vu l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures prévoit notamment la suspension des délais à l'issue desquels une décision, un accord ou un avis des administrations de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics administratifs ainsi que des organismes et personnes de droit public et de droit privé chargés d'une mission de service public administratif, y compris les organismes de sécurité sociale, peut ou doit intervenir ou est acquis implicitement, et notamment ses articles 6 et 7 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté par arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2001/2822 du 1<sup>er</sup> août 2001 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles « affaissements et effondrements de terrain » ;

Vu le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Orly approuvé par arrêté préfectoral n°2012/4640 du 21 décembre 2012 ;

Vu les arrêtés des 12 mai 2016, 17 avril 2018, 28 juin 2018, 30 avril 2019, 18 octobre 2019 et 11 décembre 2019 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 31 octobre 2019 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, annulant et remplaçant la décision du 12 juillet 2018 sur le même objet ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Thiais approuvé le 3 novembre 2015 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité par déclaration de projet (construction de 76 logements et d'une crèche) du PLU de Thiais, reçue complète le 2 mars 2020 ;

Vu la délégation de compétence donnée par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à son président pour le présent dossier, lors de sa réunion du 27 mars 2020 ;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France en date du 11 mars 2020 ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France faite par son président le 27 avril 2020 ;

Considérant que l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 s'applique aux délais d'émission des décisions au cas par cas des MRAe qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 (article 7) , qu'elle s'applique donc à la présente décision, la MRAe ayant été saisie le 2 mars 2020 par l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, et que, de ce fait, le délai de deux mois dont dispose la MRAe pour notifier sa décision a été suspendu ;

Considérant que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Thiais vise à permettre la réalisation de 76 logements et d'une crèche, sur des terrains d'une superficie totale de 3 400 m<sup>2</sup> situés rue du Pavé de Grignon, et constituant aujourd'hui des jardins, potagers et vergers du parc du monastère de l'Annonciade ;

Considérant que, dans le PLU en vigueur, ces terrains sont classés en zone urbaine UA (correspondant au bourg ancien défini par la morphologie du bâti), assortie d'une protection au titre des espaces verts protégés, et que la présente mise en compatibilité a pour principaux objectifs :

- la suppression de la protection au titre des espaces verts protégés dans la limite du périmètre de projet ;
- en compensation, le classement en espaces verts protégés a minima de 650 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés du parc du monastère ;
- l'évolution des dispositions réglementaires de la zone UA afin d'autoriser principalement un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement ;

Considérant que le parc du monastère constitue un espace vert de 53 534 m<sup>2</sup> participant à la qualité du cadre de vie au sein d'un secteur urbanisé et que la consommation autorisée sur la partie actuellement protégée de ce parc par la présente mise en compatibilité porte sur 3 400 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le règlement de la zone UA impose 20 à 40 % d'espaces verts et le maintien en pleine terre d'au moins 10 % des espaces verts aménagés, dispositions qui s'appliquent aux constructions envisagées ;

Considérant que le périmètre de projet est concerné par des enjeux environnementaux liés aux risques naturels de mouvements de terrain (cavités souterraines, phénomène de retrait-gonflement des argiles) et aux nuisances sonores (proximité zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly et de voies de transport bruyantes) qualifiés de faibles et pris en compte dans le dossier présenté à l'appui de la présente demande d'examen au cas par cas (prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2001/2822 susmentionné, dispositions du règlement du PLU en vigueur relatives à la prise en compte du phénomène de retrait-gonflement des argiles etc) ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la mise en compatibilité par déclaration de projet (construction de 76 logements et d'une crèche) du PLU de Thiais n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

## DÉCIDE

### Article 1er :

La mise en compatibilité par déclaration de projet (construction de 76 logements et d'une crèche) du plan local d'urbanisme (PLU) de Thiais n'est pas soumise à évaluation environnementale.

### Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le PLU peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de PLU de Thiais mis en compatibilité est exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme viennent à évoluer de manière substantielle.

### Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris, le 4 mai 2020

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,  
son président délégué,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jean-Paul Le Divenah', is written over a faint circular stamp.

Jean-Paul Le Divenah

#### Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.



ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC TERRITORIAL  
*Bâtiment Askia*  
11 rue Henri Farman  
BP748  
94398 Orly aéroport cedex

## **PROCES-VERBAL**

De la réunion d'examen conjoint des Personnes  
Publiques associées

Du 28 septembre 2020 de 15h à 16h

Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local  
d'Urbanisme de Thiais (Val-de-Marne) pour le projet de logement et de  
crèche sur la parcelle AI48.

**Personnes présentes :**

R. Dell'Agnola – Maire – Ville de Thiais

B. Tugene – Directeur Général des Services – Ville de Thiais

A. Mehdid – Responsable du service Application du droit des sols – Ville de Thiais

E. Seremet – Cheffe de missions urbanisme/aménagement - EPT Grand-Orly Seine Bièvre

O. Compagnet – Adjoint au chef du service de la planification et de l'aménagement durable - DRIEA / UTEA

G. Finaz – Cheffe de pôle adjointe – Architecte des Bâtiments de France – DRAC – SMAP94

V. Toullec – Chargé d'études – CCI 94

**Invités excusés :**

Ville d'Orly

Île-de-France Mobilités



## **1. Présentation du projet**

La présentation du projet est assurée par la Ville de Thiais.

Richard DELL'AGNOLA, Maire de Thiais, remercie les participants présents à la séance du jour. Il rappelle ensuite les éléments calendaires de la procédure, soient :

- la délibération initiale du Conseil Territorial,
- la saisine et la décision de l'Autorité Environnementale,
- et la future enquête publique.

Monsieur le Maire donne ensuite la parole à Monsieur Bernard TUGENE, Directeur Général des Services de la Ville.

Celui-ci présente le projet, le caractère d'intérêt général qu'il revêt ainsi que les modifications induites au PLU. Il rappelle, à cet effet, le contenu de la politique menée sur le secteur de la petite enfance, et notamment la volonté de proposer le spectre le plus large d'offres de garde des plus jeunes enfants. Il relève l'intérêt d'augmenter le nombre de mise à disposition de berceaux. Sur le volet plus social, il souligne la volonté de la Ville de maintenir le logement social à un taux supérieur à 25% sur le territoire communal. A ces titres, le projet s'inscrit dans le prolongement du niveau d'exigence attendu par les usagers thiaisais avec l'édification d'une crèche de 25 à 30 berceaux (350m<sup>2</sup> de SDP), et une réponse aux objectifs supra-communaux en matière de logements caractérisée par la réalisation de logements sociaux, à hauteur de 41%, destinée à rétablir une meilleure parité entre accession et locatif social dans le secteur.

Enfin, Monsieur le Maire détaille le travail mis en œuvre par la Ville de Thiais, à la fois délicat et précis, dans la recherche d'un équilibre fin entre la nécessaire urbanisation de la Ville et la protection de l'environnement, tout autant architectural que paysager, afin de se prémunir contre toute forme de sur-densification ou de gigantisme.

Suite à la présentation, un temps d'échange a eu lieu entre les participants.

## **2. Remarques des personnes publiques associées à l'issue de la présentation**

- *UTEA-94* : Le représentant indique qu'il émet un avis favorable au projet. Il fait néanmoins deux observations :
  - o Le PADD prévoit une limite maximale de consommation d'espaces ouverts artificialisés à 5Ha, à horizon de 10 ans. Or, le dossier ne fait pas apparaître de chiffrages de la consommation effectuée depuis 2015.
  - o La rédaction du PLU de Thiais semble incompatible avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) concernant les règles de stationnement, avec la mention d'un seuil de 200m<sup>2</sup> pour les nouvelles constructions en deçà duquel il n'y a pas de normes imposées. Cela pourrait créer des problématiques en matière de stationnement.

Sur la première observation, le Maire de Thiais répond que le dossier détaille une consommation de 0,34Ha d'espaces ouverts artificialisés, en prenant le soin d'indiquer qu'aucun espace vert n'a été consommé depuis l'instauration du PADD, en 2015 ; Il admet que le dossier pourra utilement être amendée afin d'apporter cette dernière précision.

Quant à la seconde observation, Monsieur le Maire indique que le PLU de Thiais précise que toute construction nouvelle d'habitations doit prévoir une place par logement au minimum et une place par tranche de 85m<sup>2</sup> de SDP, soient des seuils supérieurs aux exigences légales.

- *DRAC-SMAP94* : le représentant indique qu'il n'émettra pas d'avis sur le projet, celui-ci ne se situant pas en secteur protégé. Deux observations ont tout de même été formulées :
  - L'Architecte des Bâtiments de France relève le caractère « superbe » de la parcelle, objet de la procédure, ainsi que la très bonne position des constructions. Un regret est émis quant à la compensation, seulement partielle, de l'espace vert protégé.
  - Un second regret concerne la clôture : le monastère possède un très beau mur en pierre en séparation. Il est donc noté qu'il est regrettable que ce mur ne soit pas conservé, y compris avec des parties ajourées, en ce qu'il participe de la qualité urbaine des abords et du patrimoine de la Ville. De plus, en ce qui concerne le traitement des toitures, le projet prévoit un R+2 + attique, hors, la copropriété qui fait face est édifié en toiture terrasse, et le monastère, en toiture. Dès lors, pourquoi ne pas imaginer une mixité dans les esthétiques, afin de faciliter l'intégration de la future architecture dans la parcelle

Comme évoqué précédemment, Monsieur le Maire rappelle que la Ville n'a pas consommé d'espaces ouverts artificialisés malgré cette possibilité, offerte par le PADD de 2015. Il relève également que la Ville n'est pas en reste en matière d'espaces verts avec, en plus des nombreux parcs et espaces paysagers, la présence du cimetière parisien de Thiais qui représente plus de 15% de la superficie de la Commune (105 Ha sur 633 Ha).

En ce qui concerne le regret lié à la clôture, Monsieur le Maire atteste de la beauté et l'élégance du mur d'enceinte du Monastère, notamment sur la rue Jean-François de Marmontel, qui sera conservé. En ce qui concerne les aspects esthétiques du projet, il rappelle que le projet viendra se positionner en miroir avec l'autre côté de la rue et que le charme des futures bâtisses ne pourra être relevée, avec un maintien du mur actuel. Il précise néanmoins que cette remarque pertinente sera transmise au porteur du projet.

### **3. Remarques écrites**

Par un courrier du 14 septembre 2020, la Ville d'Orly a informé que le projet n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

**DECLARATION DE PROJET**

**EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME**

**DE LA VILLE DE THIAIS (VAL DE MARNE)**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

Du Lundi 25 janvier 2021  
au  
jeudi 25 février 2021

***Rapport d'enquête du Commissaire Enquêteur  
Conclusions et avis motivé***

## SOMMAIRE

### 1<sup>ère</sup> PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

#### I – GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

11 – Objet de l'enquête -----	Page 4
12 – Cadre juridique de l'enquête -----	Page 4
13 – Contexte et caractéristiques du projet de PLU -----	Page 5
14 – Concertation préalable et consultations légales -----	Page 6
15 – Contenu du dossier soumis à enquête -----	Page 6

#### II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

21 – Désignation du Commissaire Enquêteur (CE) -----	Page 8
22 – Modalités de l'enquête -----	Page 8
23 – Déroulement de l'enquête -----	Page 9
24 – Clôture de l'enquête -----	Page 9

#### III – OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES

31 – Les PPA -----	Page 10
32 – Le public -----	Page 10

Examen du mémoire en réponse de la Ville et observations du  
Commissaire Enquêteur ----- Pages 13 à 16

### 2<sup>ème</sup> PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

pages : Pages 17 à 22

# **1<sup>ère</sup> PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE**

## I - GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

### 11 - Objet de l'enquête

La présente enquête concerne une DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU de la ville de THIAIS (Val de Marne)

### 12 – Cadre juridique

#### 121 – Textes qui régissent l'enquête publique en cause :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-54 à L153-59 et R 153-14.
- Le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L 122-1 et suivants et R126-1 et suivants.

#### 122 – Insertion de cette enquête dans la procédure administrative

Le PLU en vigueur de la ville de THIAIS a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 3 novembre 2015. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée le 24 juin 2019 par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre.

La ville de THIAIS fait partie de l'Agglomération « Grand-Orly Seine-Bièvre » depuis 2016, et lui a délégué ses compétences en matière d'urbanisme. C'est donc sous l'autorité de l'Etablissement Public que la présente procédure est prescrite.

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Territorial du 21 décembre 2019.

#### 123 – Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme :

Des documents de planification supracommunaux s'imposent au PLU de THIAIS:

- Les lois d'aménagement et d'urbanisme permettant la mise en œuvre des principes généraux énoncés par l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme,
- Le SDRIF, (Schéma Directeur Régional)
- Le PDU Ile-de-France, (Plan de déplacement Urbain).

L'opération faisant l'objet de la présente enquête entre dans le champ de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, et est encadrée notamment par l'article L 153-54 du Code de l'urbanisme.

### 13 – Contexte et caractéristiques du projet :

#### 131 : Contexte géographique et administratif :

- **La commune de THIAIS** est située dans le val de Marne.

Située à vol d'oiseau à 11,4 kilomètres au sud-sud-est de Paris, elle fait partie de la métropole du Grand Paris, au cœur du bassin d'emploi du centre commercial de Belle Épine, du Marché d'intérêt national de Rungis, et de l'aéroport de Paris-Orly.

Elle compte 29 247 habitants au recensement 2017.

- **Le site :**

Le projet est situé à l'angle des rues du pavé de Grignon et du 11 novembre, au sud de la ville, dans le quartier dit « de Grignon ».

Ce quartier est composé d'une juxtaposition de différents tissus : le grand ensemble Grignon, des zones pavillonnaires, des grands équipements scolaires et sportifs, un secteur d'activités, et le « hameau Grignon », qui constitue le second secteur historique de la commune, et de plus récentes constructions situées face au projet en cause.

Le projet porte plus particulièrement sur une surface de 3400 m<sup>2</sup>, issue d'une plus grande parcelle arborée de plus de 5 hectares constituant la propriété du parc du Monastère de l'Annonciade.

#### 132 – Contenu du projet :

La présente enquête concerne :

- **Une Déclaration de projet** visant à déclarer l'intérêt général d'un projet de construction de 76 logements environ, 76 places de stationnement et d'une crèche, à l'angle de la rue du pavé de Grignon et de la rue du 11 novembre, sur la commune de Thiais ; projet porté par un opérateur privé, le groupe PANHARD.

- **La mise en compatibilité du PLU** de la commune de Thiais, nécessaire à la réalisation de ce projet ; mise en compatibilité consistant

- En une réduction partielle de 3400 m<sup>2</sup> d'un espace vert protégé,
- et en une modification de 2 articles de la zone UA du PLU

## 14 – Concertations préalables et consultations légales :

### 141 : la concertation préalable avec les habitants :

Il n'y a pas eu de concertation préalable avec le public sur ce projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Il convient de noter que cette concertation n'est pas obligatoire.

### 142 : Consultations légales :

#### ➤ L'autorité environnementale :

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France a été consultée par courrier du 2 mars 2020, dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas.

Le 4 mai 2020, elle a décidé que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Thiais n'était pas soumise à évaluation environnementale.

#### ➤ Les Personnes Publiques Associées (PPA)

- Les PPA sollicitées : 30 PPA ont été consultées sur ce projet : (liste en annexe)
- Les réponses : Outre la MRAE Ile-de-France, seule la ville d'Orly a répondu à la demande d'avis.
- La réunion d'examen conjoint : Elle s'est tenue le 28 septembre 2019 sous la présidence de Monsieur le Maire de Thiais.

Participaient à cette réunion :

- > Outre les représentants de la ville et de l'EPT
- > Un représentant de la DRIEA/UTEA 94
- > Un représentant des Architectes des Bâtiments de France DRAC SMAP94
- > Un représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie CCI94

Ile-de-France mobilités et la ville d'Orly, se sont fait excuser.

## 15 - CONTENU DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE :

Le dossier soumis à enquête se présente sous la forme d'un dossier unique comprenant 4 chemises, outre le registre d'enquête :

1ere chemise : comprenant :

- > Pièce n° 1 : Rapport de présentation



- > Pièce n° 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) modifié
- > Pièce n° 3 : extrait du plan de PLU modifié
- > Pièce n° 4 : règlement de la zone UA modifiée.

2ème chemise : Avis émis sur le projet, comprenant :

- > Le procès verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA
- > La réponse à consultation de la ville d'Orly.

3eme chemise : Affichages et publications

4ème chemise : Décision de dispense de réalisation d'une évaluation environnementale.

L'ensemble de ces éléments était disponible également sur le site de la Mairie et de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre.

## II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 21 : Désignation du Commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun n° E20000052 du 24 aout 2020 (annexe n°1)

### 22 : Modalités de l'enquête :

A réception de l'arrêté de désignation, le Commissaire enquêteur s'est rapproché de l'Etablissement Public et de la Mairie, afin de fixer les conditions de l'enquête.

La réunion de travail s'est déroulée le 12 octobre 2020 avec :  
Madame SEREMET, chef de mission urbanisme aménagement de l'Etablissement Public Territorial.  
Monsieur TUGENE, Directeur des services de la Ville de Thiais,  
Monsieur NICOLI Directeur Affaires Générales.

Cette réunion a permis aux représentants des collectivités de présenter le projet faisant l'objet de l'enquête ainsi que son contexte, et d'arrêter les dates d'enquête et de permanences.

### 221 : Durée de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée **du lundi 25 janvier 2020 à 9h au jeudi 25 février 2020 à 17h30**, soit 32 jours consécutifs. Elle s'est tenue en Mairie de Thiais, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.

### 222 : Permanences du Commissaire enquêteur :

Il a été convenu entre le Commissaire enquêteur et la Ville que 3 permanences se tiendraient :

- > Le lundi 25 janvier 2020 de 9h à 12h, en l'Hôtel de Ville,
- > Le vendredi 12 février 2020, de 13h30 à 17h30, en l'Hôtel de Ville,
- > Le jeudi 25 février 2020, de 13h30 à 17h30, en l'Hôtel de Ville.

### 223 : Informations du public :

Un affichage de l'enquête publique a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête :

- > Sur les panneaux administratifs de la commune, dont 1 situé à quelques dizaines de mètres du projet,
- > Devant la mairie.

Selon l'arrêté d'ouverture d'enquête, le public pouvait intervenir sur la boîte mail fonctionnelle de la ville de Thiais à l'adresse suivante : [contact@ville-thiais.fr](mailto:contact@ville-thiais.fr) ; les observations du public étant ensuite consultables à l'adresse suivante : <https://www.ville-thiais.fr/enquete-publique-amenagement/>.

#### **224 : Insertions dans la presse :**

L'arrêté d'ouverture d'enquête a fait l'objet des parutions suivantes :

LE PARISIEN : du jeudi 7 janvier 2021 et du mardi 26 janvier 2021

LES ECHOS : du jeudi 7 janvier 2021 et du mardi 26 janvier 2021.

#### **23 : Déroulement de l'enquête :**

##### **231 : Entretien préalable avec le maître d'ouvrage :**

La réunion du 12 octobre 2020 avec les services a permis au Commissaire Enquêteur de mieux appréhender le contenu de la présente enquête publique.

Les éléments essentiels du dossier lui avaient été transmis par mail quelques jours précédant cet entretien. Le « dossier papier » a été transmis par courrier avant le début de l'enquête.

Le Commissaire enquêteur a effectué la visite du site concerné par ses propres moyens à l'issue de cette rencontre et au fur et à mesure des permanences.

Par la suite, le commissaire enquêteur a demandé à pouvoir rencontrer les représentants du Monastère, et visiter le site, ce qui a été fait le 23 février 2021, sous la conduite de Sœur Marie des Béatitudes, mère supérieure de la Communauté.

##### **232 : Conditions matérielles de l'enquête :**

Les permanences se sont tenues dans la salle des mariages de la mairie. Toute discrétion était assurée. Le personnel était très accueillant et coopératif.

#### **24 : Clôture de l'enquête :**

Le dossier et le registre ont été emportés par le Commissaire enquêteur le 25 février 2021 à 17h30.

Pendant l'enquête, une note a été transmise par mail du commissaire enquêteur le 1<sup>er</sup> février à la ville afin de faire préciser certains éléments du dossier. La ville y a répondu le 22 février. La note et sa réponse sont joints au PV de synthèse définitif. (Annexe 2)

Le rapport de synthèse a été transmis par mail par le Commissaire enquêteur le 28 février 2021. (Annexe 3)  
La ville y a répondu par mail le 5 mars 2021. (Annexe 4)

### III OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES :

#### 31 - Les Personnes Publiques Associées (PPA):

Sur les 30 PPA consultées, 1 seule a répondu par écrit, (Ville d'Orly) sans avoir fait aucune observation.

Toutefois, lors de la réunion d'examen conjoint, 3 représentants de PPA se sont exprimés sur le projet.

#### UTA 94 : Avis favorable, avec commentaires :

- > Demande que les chiffres de consommation d'espaces ouverts artificialisés depuis 2015, soient mieux précisés
- > Relève une incompatibilité du PLU avec le PDUIF concernant le stationnement .

→ *Commentaires du commissaire enquêteur :*

*J'ai pris note que la ville allait adapter le dossier pour répondre à la 1ere demande, et que, comme l'article L.151-34 du CE le permet, la règle de stationnement du PLU s'imposera également aux logements sociaux.*

#### DRAC SMAP 94 : Pas d'avis sur le projet (pas situé en secteur protégé), mais OBSERVATIONS :

- > Regrette la compensation, seulement partielle de l'espace vert protégé.
- > Suggère que le mur d'enceinte, qui est de « qualité remarquable », soit au moins en partie conservé.
- > Suggère une mixité dans les esthétiques des architectures (notamment au niveau des toitures) pour que ce projet établisse un lien entre les bâtiments récents faisant face au projet, et les bâtiments anciens du monastère.

→ *Commentaires du commissaire enquêteur :*

*J'ai pris note que la ville allait soumettre au porteur de projet la question du maintien au moins partiel du mur.*

*Le problème de la compensation de l'espace vert protégé est également largement évoqué par le public. On pourra s'y référer ci après.*

La CCI, présente, ne semble pas s'être exprimée sur le projet.

#### 32 – Observations du public :

321 - Le public s'est très peu manifesté pendant l'enquête : 7 personnes se sont exprimées, dont 3 se présentant comme élu du Conseil Municipal opposé au projet. 1 personne a surtout posé des questions sans a priori. Les autres ont manifesté une opposition claire au projet.

**322 - Présentation chiffrée de la participation du public :**

N° des intervenants	Venue aux permanences			Envoi mail	Ecrit sur le registre
	1ere permanence	2éme permanence	3éme permanence		
1		X			X
2		X			X
3					X
4					X
5			X	X	
6			X	X	
7			X		X
8			X		X
	0 visite	2 visites	4 visites	2 mails	6 écrits

**323 - tableau analytique des avis du public :**

Les avis du public présentés dans le tableau qui suit, reproduisent de façon la plus fidèle possible l'essentiel de l'expression émise par le public. **Ils ont été répertoriés par thèmes et sous thèmes, et envoyés par mail à la Ville le 28 février 2021 dans le procès-verbal de synthèse. (annexe n° 3)**

**La ville a répondu par mail au Commissaire Enquêteur le 5 mars 2021, (annexe n°4)**

	Information du public	Contestation intérêt général			Compensation Es Verts	Incidences voies sécurité
		construction logements	Construction crèche	Logements sociaux		
1) Mme DA COSTA, engagée dans l'acquisition d'un logement dans la 1ere tranche, s'inquiète des reports de délais dans l'engagement des travaux : Remarque en dehors de la présente procédure Sur l'objet de l'enquête : exprime son désaccord sur le projet. Elle s'inquiète de l'évolution des constructions dans la ville, et plus particulièrement des incidences de cette opération sur les équipements publics, la circulation, la réduction des espaces verts .....		X	X	X		
3) Anonyme : Rappelle l'existence d'une première opération sur le site ; les 2 opérations intensifient la densification de constructions dans le quartier au détriment des espaces verts.		X	X	X		
2) M. ROBILLARD, se présentant comme élu de l'opposition : Signale que le dossier d'enquête n'est pas accessible sur les sites de la ville et de l'EPA. Oralement : Estime que la présente modification du PLU est justifié par un intérêt particulier et non par un intérêt public.	X	X	X	X		
3) Mme HILLION : Apprécie la création de la crèche. Mais met en avant les problèmes de circulation et de sécurisation des piétons (notamment les enfants). Demande si des travaux sont prévus pour l'aménagement des trottoirs et du carrefour.  Elle fait également état du manque d'information sur la présente enquête dans le journal de la ville.	X					X
4) M. ROBILLARD (2eme visite) :  Sur la forme : Signale qu'il est impossible de consulter les observations du public sur internet, contrairement à ce qui est indiqué dans l'arrêté. Signale un manque d'informations sur l'enquête (réunion publique préalable) Sur le fond : S'inquiète de la réponse donnée à un besoin de financements privés. Conteste l'intérêt général du projet : les logements sociaux pourraient être faits ailleurs. La crèche n'est justifiée que par la présente opération. La compensation en espaces verts n'est que partielle. Le mur doit être préservé.	X	X	X	X	X	
5) M. LONY : Sur la forme : Signale qu'il est impossible de consulter les observations du public sur internet Signale un manque d'informations sur l'enquête Sur le fond : Pas d'urgence à réaliser ces logements Perte d'espaces verts	X	X			X	
6) Mme LE SOUFFACHE : Se présente comme élue de l'opposition Regrette le manque de communications sur le projet Demande une attention particulière sur les problèmes de sécurité/accès voiture (carrefour accidentogène) Demande le %age de logements sociaux dans le quartier par rapport à celui du centre ville. Demande la justification de la crèche	X	X	X			X

### 323 – Observations du Commissaire Enquêteur :

#### 1) Sur le manque d'information sur le projet :

On ne peut que confirmer les appréciations du public sur le manque de lisibilité sur l'annonce du projet : Il fallait savoir qu'il y avait une modification du PLU pour trouver le dossier adéquat. Aucune annonce n'a été faite dans la page d'accueil du site de la ville, ni dans son journal local.

→ *Commentaire complémentaire du commissaire enquêteur :*

On peut le regretter, mais ceci ne paraît pas constituer un défaut de procédure ; toutes les publicités légales ayant été respectées.

#### 2) Sur la contestation de l'intérêt général/ programmes de logements :

Les personnes qui se sont exprimées ont émis le regret que ce projet ne réponde qu'à une demande émanant d'une personne privée ayant besoin de vendre son terrain pour des raisons financières. Il y aurait donc opposition entre intérêt public et intérêt privé.

Il convient de noter que, dans leur appréciation sur l'opportunité du projet de construction de logements, ces personnes globalisent assez logiquement le projet faisant l'objet de la présente enquête, et le projet de construction mitoyen qui a fait l'objet d'un permis de construire réglementaire ; l'ensemble étant apprécié comme participant de la « bétonnisation » de la ville.

→ *Commentaire du commissaire enquêteur : (Dito PV de synthèse) :*

*Sur le présent projet, on peut se reporter à l'objectif n°2 du PADD, « façonner un cadre de vie harmonieux » et particulièrement à la logique de « conforter les vocations résidentielles et économiques le long des axes structurants et dans les sites de renouvellement urbain ». On peut considérer que la réalisation d'un linéaire construit à l'angle des 2 voies participe de cette logique.*

*Sur la non urgence à réaliser ces logements : Ce projet répond, certes, à une demande exprimée par le Monastère. Mais il répond également à certaines des exigences du PADD (notamment : conforter la diversité des fonctions de la ville et l'animation commerciale de proximité – Maintenir une dynamique de vie et d'habitat), et des obligations du SDRIF. Ces exigences sont d'actualité.*

→ *Commentaire complémentaire du commissaire enquêteur :*

*Outre les incitations réglementaires, le dossier d'enquête fait référence au solde migratoire négatif de la ville, sans doute lié à une offre de logements insuffisante (décohabitation, desserrement des ménages..) ; Ce projet contribue à y remédier.*

*Par ailleurs, ainsi que l'indique le dossier : L'opération « contribue à renforcer l'attractivité résidentielle, alors que cette opération sera intégrée dans le tissu urbain et dans le paysage verdoyant du quartier et offrira un cadre de vie de qualité aux nouveaux résidents ». On peut également en convenir.*

### 3) Sur la contestation de l'intérêt général/ crèche :

Les personnes qui se sont exprimées ont estimé que ce projet de crèche n'était justifié que par la construction des logements.

En réponse, la ville indique que « l'intérêt de la réalisation de cette crèche concerne un secteur bien plus large que la simple opération du projet ».

→ *Commentaire complémentaire du commissaire enquêteur :*

*Si on examine la programmation du projet, à savoir « une crèche de 350 m2, permettant d'accueillir 25 à 30 berceaux, et la création de 5 emplois », on peut effectivement penser que cette crèche desservira un périmètre plus large que celui du présent projet. La réalisation de ce programme, de la 1ère tranche de 44 logements, et de celle, récente, de l'opération de l'autre côté de la rue du pavé de Grignon devrait amplement justifier la réalisation de cette crèche.*

### 4) Sur la contestation de l'intérêt général/ logements sociaux :

Les personnes qui se sont exprimées ont estimé que le pourcentage de logements sociaux était déjà très fort dans le quartier (en intégrant le grand ensemble faisant face à l'opération), alors que toutes les opérations réalisées dans le centre ville n'en comportaient aucun.

→ *Commentaire du commissaire enquêteur : (dito PV de synthèse)*

*J'ai pris note que la ville souhaitait maintenir un taux minimum de 25% de logements aidés sur l'ensemble de son territoire, et que la part des propriétaires était de 92% dans le secteur IRIS Le Coulon. Cette programmation de logements aidés répond par ailleurs aux objectifs supra communaux.*

*La question concernant la réalisation de logements aidés dans le centre ville ne concerne pas la présente enquête.*

### 5) Sur la suppression de surfaces d'espaces verts protégés, et leur compensation partielle :

3 400 m2 d'espaces verts protégés vont être supprimés, compensés par la qualification en espaces verts protégés de 650 m2 actuellement arborés sur la parcelle du Monastère. Cette compensation paraît très insuffisante aux personnes qui se sont exprimées. Par ailleurs, la crainte est également exprimée que d'autres surfaces d'espaces protégés soient supprimées au grès d'autres demandes du propriétaire de terrain.

De plus, le projet laisse à penser que le mur d'enceinte de la propriété sera supprimé, alors même que ce mur est en excellent état, précisément sur le linéaire de la future opération



Les réponses de la ville sur ces points consistent à :

- Transmettre au porteur de projet la demande d'un maintien au moins partiel du mur.
- Mettre en avant la politique de la ville en matière de patrimoine vert. Elle indique que plus de la moitié du territoire bénéficie d'un aménagement en biodiversité. Elle fait référence également du projet d'aménagement de la zone Sénia, en cours de concertation, qui permettra la réalisation d'une importante zone de constructions nouvelles, autour d'un grand parc communal de 1,5 hectares.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

- **Concernant le mur :**

*(dito PV de synthèse) : J'observe que ce mur n'est pas représentatif d'un passé historique, puisque, selon les informations émanant des représentants du Monastère, l'angle du mur a été construit assez récemment suite à une cession partielle des terrains pour réalisation du carrefour. Les parties de mur d'origine (19<sup>ème</sup> siècle) sont assez délabrés, mais ne sont pas concernés par la présente enquête.*

→ *Commentaire complémentaire : le recul de 4m des futures constructions semble assez incompatible avec le maintien du mur. La question devant être posée au porteur de projet, il conviendra sans doute de s'en remettre au travail des services instructeurs et de l'architecte du projet pour examiner les possibilités d'un maintien ponctuel du mur.*

- **Concernant les 3400 m<sup>2</sup> d'espaces verts protégés supprimés :**

> *Sur la suppression de ces espaces :*

*J'observe que la surface concernée n'est pas du tout arborée, mais ressemble aujourd'hui plutôt à une friche. Des arbres fruitiers y sont plantés, mais sont très anciens et devraient être remplacés. D'un point de vue visuel, cet espace ne profite pas du tout au public, étant caché par le mur d'enceinte.*

> *Sur la crainte d'une poursuite des opérations de construction et la réduction progressive du parc :*

*Ainsi que j'ai pu l'indiquer à certains participants, les terrains en prolongement de l'opération envisagée sont situés en « espace boisé classé ». Leur déclassement nécessiterait une procédure plus lourde que celle menée actuellement.*

*Lors d'une visite du domaine effectuée le 23 février, la Mère Supérieure du Monastère a présenté au commissaire enquêteur les différents projets de réaménagement des locaux (notamment reconstruction de l'infirmerie et des dortoirs des religieuses), et des espaces (notamment création d'un potager en permaculture au cœur des constructions). D'autres travaux d'extension ne sont pas envisagés, ceci afin de respecter la vocation du monastère lié au silence, à la promenade et à la méditation.*

*Ces 2 éléments peuvent laisser penser que la poursuite d'opérations le long de la rue du 11 novembre n'est pas à envisager.*

> *Concernant la compensation :*

*(dito Pv de synthèse) Il convient d'observer que le seul élément matérialisant cette compensation est le plan de zonage. Le texte (page 30 du rapport de présentation) ne précisant pas la surface, et indiquant même que « d'autres espaces aujourd'hui végétalisés.... seront classés au titre des espaces verts protégés »... Lesquels ? Où ?*

*Dans sa réponse du 22 février, la ville confirme que la compensation ne porte que sur 650 m2, situé derrière le commissariat de police.*

→ *Il serait judicieux que le texte du rapport soit conforme au plan. Il en sera fait une réserve.*

*Par ailleurs, la ville n'a pas donné son avis dans sa réponse au PV de synthèse, sur la possibilité d'inscrire en espaces verts protégés l'ensemble du domaine non construit du monastère (y compris la petite partie près du poste de police). Il a été certes entendu que la biodiversité était bien présente à Thiais. Mais il semble qu'une inscription en espaces verts protégés de l'ensemble non construit de la propriété du monastère permettrait :*

*- D'autre part, de participer au maintien global de cette biodiversité,*

*-D'autre part, de figer au moins à moyen terme le devenir de l'ensemble du monastère, au bénéfice du quartier, et cela sans contrainte pour le Monastère puisque celui-ci n'envisage plus de travaux.*

→ *Il en sera fait une recommandation.*

**6) Incidences du projet sur la voirie et la sécurité des piétons :**

A la crainte exprimée que le projet n'accroisse le caractère accidentogène du carrefour, la ville indique que les études menées dans ce secteur n'amènent pas à revoir les aménagements voitures et piétons. Elle met en avant la mise en place de la navette municipale, et l'élaboration en cours d'un plan vélo.

→ *Commentaire complémentaire du commissaire enquêteur :*

*Il entend les arguments de la ville.*

**7 ) Autres questions :**

➤ *Il a été répondu à la question de savoir si le monastère avait d'autres solutions que celle de vendre une partie de son terrain pour financer ses travaux de réhabilitation : Il s'agit d'un organisme privé qui ne bénéficie pas d'aide publique.*

*Pas d'autre commentaire du commissaire enquêteur*

➤ *Sur l'imperméabilisation des terrains : Il est indiqué que le projet respecte les dispositions du nouveau règlement d'assainissement.*

*J'ajoute que la question évoquée l'a été par une personne demeurant rue Hippolyte Panhard, sur le coteau, ladite propriété étant située dans une zone humide de classe 3, ce qui n'est pas le cas de l'emprise du projet.*

*Pas d'autre commentaire du commissaire enquêteur*

FIN DE LA 1ERE PARTIE

## **2ème PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

Les conclusions qui suivent ont été établies à partir des avis des PPA, des appréciations du public, de la réponse de la Ville aux observations émises et des commentaires éventuels du Commissaire enquêteur.

## **RAPPEL DU CONTEXTE**

### **Rappel de l'objet du dossier et de la situation locale :**

La présente procédure consiste à soumettre à enquête :

➤ UNE DECLARATION DE PROJET, visant à déclarer l'intérêt général d'un projet de construction de 76 logements environ, 76 places de stationnement et d'une crèche de 350 m<sup>2</sup>, à l'angle des rues du 11 novembre et du pavé de Grignon de la ville de Thiais.

➤ LA MODIFICATION DU PLU nécessaire à la réalisation de ce projet, consistant notamment en la suppression d'une surface de 3400 m<sup>2</sup> d'espaces verts protégés, et en une modification de quelques règles de recul.

La commune de THIAIS est située dans le département du Val de Marne. Elle est limitrophe des communes de CHOISY LE ROI, ORLY et RUNGIS et est à proximité du Marché d'Intérêt National (MIN) de Rungis.

La ville compte 29 247 habitants (INSEE 2017). C'est une ville attentive à la biodiversité : Plus de la moitié de son territoire (y compris le grand cimetière parisien) y est consacré.

Le site objet de la présente enquête est situé au sud de la Ville, assez proche de la limite communale avec Orly. Il fait partie du quartier « Grignon », composé d'un ensemble de pavillons sur coteau, un grand ensemble avec quelques commerces, une zone d'activités, des équipements publics, et des nouvelles constructions de logements.

Face à ces nouvelles constructions, le Monastère de l'Annonciade détient un ensemble construit et arboré de 5 hectares, dont elle souhaite extraire une surface de 3400 m<sup>2</sup> pour y réaliser une opération de 76 logements, 76 places de stationnement et une crèche de 350 m<sup>2</sup>.

La surface de terrain à extraire était anciennement affectée à un potager, et quelques arbres fruitiers anciens y perdurent. Cette surface est située en zone verte protégée au PLU. Il est donc demandé de supprimer cette zone verte protégée. En compensation, un espace de 650 m<sup>2</sup> situé dans le périmètre de la propriété serait réaffecté à de l'espace vert protégé.

### Le déroulement de l'enquête :

➤ **3 permanences** ont été organisées. Elles se sont déroulées dans des conditions tout à fait normales.

➤ **Le public :**

7 personnes se sont manifestées sur ce projet (dont 1 à 2 reprises). 1 personne a surtout posé des questions sans à priori. Les autres ont manifesté une opposition claire au projet.

6 observations ont été écrites sur le registre d'enquête par les visiteurs, et 2 mails y ont été insérés.

➤ **Les PPA :** 1 seule PPA a répondu, sans faire d'observation.

Au cours de la réunion des PPA, seules 3 PPA étaient présentes, sans s'opposer au projet.

Après lecture attentive du dossier, des avis du public, et des réponses de la Ville à la note intermédiaire transmise par le commissaire enquêteur et au Procès-Verbal d'enquête rapportant lesdits avis, mes conclusions, en tant que commissaire enquêteur, sont présentées ci-après :

## CONCLUSIONS

Ces conclusions seront formulées sur les 2 aspects du dossier

- L'opération présente-t-elle un intérêt général ?
- La modification du PLU proposée est elle justifiée ?

### **L'opération présente-t-elle un intérêt général ?**

S'il est vrai que ce projet de construction va supprimer un espace « libre » écologique, l'intérêt général du projet est démontré en ce qu'il répond :

- A une nécessité de renforcer l'offre de logements pour remédier à la baisse du solde migratoire de la ville.
- A une certaine mixité dans un secteur où le taux de propriétés privées est de 92%
- A la satisfaction de besoins en équipement de crèche
- A un « aboutissement » de l'aménagement du secteur autour du carrefour rue du 11 novembre /rue du parc de grignon

**Je considère donc que ce projet revêt un intérêt général, et donne une avis favorable au projet.**

### **La modification du PLU proposée est elle justifiée ?**

Cette modification porte sur 2 aspects :

- La suppression de l'espace vert protégé de 3400 m<sup>2</sup>, et l'inscription en espace vert protégé de 650 m<sup>2</sup>, sur une autre partie de la parcelle,
  - Dès lors que l'intérêt général de l'opération envisagé est reconnu, on ne peut s'opposer à la suppression de l'espace vert protégé correspondant à son emprise, soit 3400 m<sup>2</sup>.
  - Toutefois, la réinscription en espace vert protégé de 650 m<sup>2</sup>, situés sur la même parcelle, n'apparaît pas de façon très lisible dans le dossier, puisque seuls les plans indiquent cette modification, et non pas le texte qui laisse simplement entendre que « d'autres espaces aujourd'hui végétalisés » pourraient venir en compensation de cette suppression d'espaces protégés.

**Je donne donc un avis favorable à la suppression de l'espace vert protégé sur 3400 m<sup>2</sup> de la parcelle appartenant au Monastère,**

**Avec la réserve que le dossier écrit soit mis en cohérence avec le plan concernant l'inscription de 650 m<sup>2</sup> en espace vert protégé.**

**Avec une recommandation consistant à étudier la possibilité que tout l'espace non construit du Monastère soit inscrit en espaces verts protégés, afin de garantir la pérennité de ce « poumon vert » au cœur du quartier.**

- La modification des articles UA6, imposant un recul de 4 mètres aux nouvelles constructions, et UA9, concernant un ajustement de la définition de l'emprise au sol.

**Je donne un avis favorable à la modification du règlement du PLU**

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **Sur la forme et la procédure d'enquête publique**

La procédure suivie est conforme aux textes

**Considérant que** les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne :

La publicité (presse, affichages, dématérialisation de l'enquête),

La réception des avis du public.

**Considérant que** le public a été très peu nombreux à se manifester.

Le Commissaire enquêteur soussigné,

**DONNE UN AVIS FAVORABLE AU DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE  
DU PLU DE THIAIS**

**Sous la réserve suivante :**

Que le dossier écrit écrit soit mis en cohérence avec les plans concernant l'inscription de 650 m2 en espace vert protégé.

**Et avec une recommandation :**

Que soit étudiée la possibilité que tout l'espace non construit du Monastère soit inscrit en espaces verts protégés, afin de garantir la pérennité de ce « poumon vert » au cœur du quartier.

Fait à CHAMPIGNY SUR MARNE

Le 9 mars 2021

Le Commissaire enquêteur

Marie Claude Guyomarch

## LISTE DES PPA CONSULTÉES

Monsieur le Préfet du Val-de-Marne ;  
 Madame la Sous-préfète de l'Haÿ-les-Roses ;  
 Monsieur le Directeur de l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France – DRIEA-UD94 (Service de planification et de l'aménagement durable (SPAD), Service de l'environnement et de la réglementation de l'urbanisme (SERU)  
 Madame la Directrice de l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'habitat et du logement d'Ile-de-France – DRIHL-UD94  
 Monsieur le Directeur de l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France – DRIEE-UD94  
 Madame la Directrice de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Val-de-Marne de la Direction régionale à l'action culturelle d'Ile-de-France – DRAC-UDAP94  
 Monsieur le Président de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Val-de-Marne ;  
 Monsieur le Chef de service régional de l'Archéologie préventive de la Direction régionale à l'action culturelle d'Ile-de-France  
 Madame la Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France  
 Monsieur le Président du Conseil Départemental du Val-de-Marne  
 Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris - Val-de-Marne  
 Monsieur le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne  
 Monsieur le Président de la Chambre régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Ile-de-France  
 Madame la Présidente d'Ile-de-France Mobilités  
 Monsieur le Président de la Métropole du Grand-Paris  
 Monsieur le Directeur général de la Société du Grand Paris  
 Monsieur le Maire de Choisy-le-Roi  
 Madame la Maire de Chevilly-Larue  
 Madame la Maire d'Orly  
 Monsieur le Maire de Vitry-sur-Seine  
 Monsieur le Maire de Rungis  
 Madame la Maire de Paray-Vieille-Poste  
 Madame la Maire de Paris  
 Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne et Bois  
 Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir  
 Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Val d'Yerres Val-de-Seine  
 Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Paris Sud Seine Essonne Sénart  
 Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération  
 Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Paris Saclay  
 Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial de la Vallée Sud Grand Paris