

Séance ordinaire du conseil territorial du 28 juin 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-06-28_2856

**Thiais – Bilan de la mise à disposition
du public et approbation de la
modification simplifiée 2 du PLU**

L'an deux mille vingt-deux, le 28 juin à 19h 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 21 juin 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	Mme Labrousse	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	Mme Janodet	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. Sauerbach	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. Dell'Agnola	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	Mme Daumin	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		
Viry-Chatillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMAROND Hélène	Représentée	M. Rabuel	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Représenté	M. Laurent	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. Aggoune	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Absent		
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	M. Bouyssou	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. Conan	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. Bourdon	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Absent		
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme Bensarsa-Reda	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Mme Janodet	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Représenté	M. Taupin	P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. Taupin	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Absent		
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. Bénêteau	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	Mme Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	M. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente ⁽¹⁾		
Fresnes	M. PIROLI Yann	Absent		
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	Mme Sow	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	Mme Leurin-Marcheix	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. Decrouy	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. Aggoune	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme Chavanon	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. Dufour	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprière	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Absent		
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme Kacimi	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	Mme Capelo	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2833

Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			101
1 siège vacant Choisy-le-Roi			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2773 à 2833	54	33	87
2834 à 2862	53	33	86

Exposé des motifs

Par délibération du Conseil territorial en date du 9 novembre 2021 puis du 14 décembre 2021, l'Etablissement public territorial engageait une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Thiais sur le secteur sud de l'avenue de Fontainebleau.

Cette procédure s'inscrit dans le contexte du souhait de la commune de poursuivre les efforts engagés pour qualifier la RD 7 en lui donnant un caractère plus urbain de boulevard apaisé, et en permettant des opérations maîtrisées participant à l'effort de renforcement des équipements publics. Thiais souhaite à cet effet accompagner une opération mixte logements et commerces en rez-de-chaussée sur l'avenue de Fontainebleau (RD 7), sur une parcelle entre l'entrée du cimetière parisien et l'allée Jules verne.

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

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

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

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

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

Le dossier du projet de modification simplifiée du PLU de Thiais a été mis à disposition du public du 7 mars au 8 avril 2022 en mairie et au siège de l'EPT. Le dossier comportait un registre de recueil des informations, les pièces administratives justifiant de la conduite de la procédure, une notice de présentation, un extrait du plan de zonage modifié, un extrait du règlement d'urbanisme faisant apparaître les modifications et des annexes informatives (textes réglementaires, PADD du PLU de la commune de Thiais).

La mise à disposition du projet de modification simplifiée n°2 a fait l'objet des modalités de publicité suivantes :

- parution dans le journal (rubrique des annonces légales) « Le Parisien » édition du Val-de-Marne du 25 février 2022 ;
- parution sur le site internet de la ville et celui de l'EPT ;
- affichage de l'avis de mise à disposition du public sur les panneaux administratifs de la commune, en mairie pendant toute la durée de la mise à disposition ;
- affichage de l'avis de mise à disposition du public à l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre pendant toute la durée de la mise à disposition ;

Par un avis du 10 février 2022, la mission régionale d'autorité environnementale a décidé à l'issue de l'examen au cas par cas que cette modification n'était pas soumise à une évaluation environnementale (avis du 10/02/2022 N° MRAe DKIF-2022-012 pris à l'issue d'une demande d'examen au cas par cas)

Le dossier du projet de modification simplifiée a été transmis aux personnes publiques (Etat, Région, Département, IDFM, chambres consulaires, MGP, SGP, SEDIF, EPA ORSA, établissements publics de coopération intercommunale riverains de Grand-Orly Seine Bièvre, maires des communes riveraines de Thiais). L'EPT a reçu dix avis des personnes publiques dont huit favorables sans réserve sur les modifications souhaitées.

Sur la demande de modification de l'ABF concernant la hauteur de la façade : La protection du cadre de vie des habitants est une préoccupation majeure, dont cette procédure constitue une illustration. Le long de la RD7, la Ville souhaite accompagner le développement de projets de qualité dans une recherche d'équilibre fin entre les fonctions, à l'écriture architecturale soignée. Ainsi, ce secteur a été identifié comme pouvant accueillir des opérations mixtes, permettant de poursuivre la mue de l'avenue de Fontainebleau afin de le transformer en boulevard urbain apaisé, en proximité immédiate d'un maillage de transports conséquent.

Cette modification, et singulièrement la prise en compte de hauteurs équivalentes à R+7, permettent ainsi de mettre en œuvre une nouvelle urbanité, nécessaire au linéaire de la RD7, tout en répondant aux exigences imposées par l'Etat en matière de construction de logements neufs, et en continuant à préserver les autres secteurs de la Ville.

Sur l'observation de la CCI considérant plus pertinent un zonage UB, relevant une incohérence du zonage concernant les logements du 6 allée Jules Verne et demandant une attention particulière sur l'impact sur le foncier économique de la parcelle D160 : il apparaît nettement que ce secteur est une frontière entre les zones à dominante de logements et les secteurs à dominante économique. La recherche d'urbanité, saluée par la CCI dans son avis, implique la présente modification de la zone mise en œuvre par le Territoire et la transformation profonde de la RD7, anciennement dégradée. Les collectivités continueront de rechercher l'équilibre entre activités et habitat, symbolisé par la mixité envisagée sur les terrains d'assiette de la présente modification.

Une observation a été enregistrée dans le registre mis à disposition à la Ville, aucune observation dans le registre de l'EPT.

L'observation portait sur le manque de communication, de prise en compte des impacts et de justification de la procédure de modification n°2 du PLU. En réponse, il est précisé que la présente procédure de modification simplifiée respecte les exigences réglementaires en matière de participation du public. Aucune réunion n'est exigée par les textes en vigueur et, comme détaillé au présent bilan, le dossier complet détaillant la modification a été portée à la connaissance du public :

- par avis dans la presse,
- encart dans le bulletin municipal,
- mise à disposition du dossier complet sur les sites internet de la Ville et du Territoire,
- mise à disposition du dossier complet à l'Hôtel de Ville et au siège du Territoire.

Par ailleurs, la procédure prévoit de modifier le règlement du PLU sur le secteur identifié et change ainsi les règles de constructibilité. Les impacts sur les équipements publics sont pris en compte par la Ville qui étudie notamment le redimensionnement de l'école Charles Péguy, les travaux d'aménagement de l'accès à ce groupe scolaire par la RD7 étant d'ores et déjà programmés au troisième trimestre 2022. Les aspects environnementaux sont contenus au dossier, notamment au travers de la décision d'examen au cas par cas, prise par l'autorité environnementale.

Dans ces conditions, il peut être tiré un bilan favorable de cette mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de Thiais.

Considérant le courrier de Mr le Maire de Thiais en date du 8 juin dernier saisissant l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre afin de donner un avis favorable sur le bilan de la mise à disposition et l'approbation du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU et indiquant que cette question passera à son prochain Conseil qui aura lieu le 30 juin 2022, il est proposé de donner un avis favorable au présent CT du 28 juin 2022.

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. 104-2, R. 104-29, L. 153-41, L. 153-45 à L. 153-48 ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu la délibération n°2019-06-29_1547 tirant le bilan de la mise à disposition du public et approuvant de la modification simplifiée n°1 du PLU sur le secteur de l'avenue de Fontainebleau ;

Vu les délibérations du Conseil territorial de l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre en date du 9 novembre 2021 puis du 14 décembre 2021 portant prescription des mesures de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée [n°2 du PLU de Thiais] sur le secteur sud de l'avenue de Fontainebleau ;

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

Considérant que le zonage actuel du PLU (UFb) à vocation exclusivement économique ne permet pas la réalisation d'une opération mixte logements avec commerces en rez-de-chaussée ;

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

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

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

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

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

Considérant que le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Thiais a été notifié aux personnes publiques associées ou consultées ;

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

Considérant que le dossier du projet de modification simplifiée n°2 du PLU du Thiais a été tenu à disposition du public en mairie de Thiais et au siège administratif de l'EPT du 7 mars au 8 avril 2022 ;

Considérant les avis de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, des Ville d'Orly, Chambre d'agriculture d'Ile-de-France, Société du Grand Paris, DRIEAT, DIRIF, du SEDIF et du Conseil Départemental du Val-de-Marne ne demandant pas de changement des règles du projet de modification.

Considérant l'avis des Architectes des Bâtiments de France, et de la Chambre de Commerces et d'Industrie, pour lesquels il n'est pas donné de suite favorable aux demandes de modifications ;

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

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

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Tire un bilan favorable de la mise à disposition au public du dossier de projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Thiais, tel qu'il est annexé à la présente délibération.
2. Approuve le dossier de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Thiais, tel qu'il est joint à la présente délibération, dont le plan de zonage et règlement modifiés seront versés au plan local d'urbanisme.
3. Précise que la présente délibération, le bilan de la mise à disposition au public et le dossier approuvé de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Thiais sont tenus à la disposition du public en mairie de Thiais et au siège administratif de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre aux jours et heures habituels d'ouverture au public des services.
4. Précise qu'en application des articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, les mesures de publicité de la présente délibération sont :
 - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Thiais pour une durée d'un mois ;
 - mention de cet affichage insérée dans un journal diffusé à l'échelle du département.
5. 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 d'Ile-de-France.
6. 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).
7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 86

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 06 juillet 2022
ayant été publiée le 06 juillet 2022



A Vitry-sur-Seine, le 4 juillet 2022
Le Président

Michel LEPRETRE

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

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU LUNDI 7 MARS 2022 AU VENDREDI 8 AVRIL 2022 DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLU DE THIAIS SUR LE SECTEUR SUD DE L'AVENUE DE FONTAINEBLEAU

I- Les principes de la mise à disposition

1.1. Les dispositions règlementaires applicables

La procédure de modification simplifiée du PLU est règlementée par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Au titre de l'article **L.153-47** du code de l'urbanisme, la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une mise à disposition du public dans les conditions suivantes :

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

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

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

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.»

1.2. L'objet de la modification simplifiée

Par une délibération du 12 novembre 2021 (n°2021-11-09_2533) et du 14 décembre 2021 (n° 2021-12-14_2608), le conseil territorial a prescrit la modification simplifiée du PLU de la commune de Thiais sur le secteur UFb au sud de l'avenue de Fontainebleau.

Il ressort de cette délibération les motifs suivants :

Le plan local d'urbanisme de la commune de Thiais a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 3 novembre 2015 puis a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 29 juin 2019. Cette procédure a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale en date du 4 mai 2020 (décision n°MRAe IDF-2020-5337) et a été soumise à enquête publique du 25 janvier au 25 février 2021.

Thiais compte 29 295 habitants en 2016 répartis sur 642 hectares. La ville occupe une position stratégique au sein du pôle Orly-Rungis dont elle accueille de grandes zones industrielles (SENIA) ou commerciales (Belle-Epine, Thiais Village). Elle se structure autour d'un centre-ville ancien réhabilité et situé en haut du coteau du plateau de Longboyau, d'importantes zones résidentielles pavillonnaires et de densité modérée. La présence de nombreux espaces verts et d'équipements publics participent à la qualité du cadre de vie. Le territoire communal est cependant soumis à d'importantes coupures et enceintes urbaines qui segmentent les tissus urbains : fossé des voies ferrées (ligne C du RER, fret et liaison TGV), autoroute A 86, cimetière parisien. Elle est desservie par d'importants axes : avenue de Fontainebleau (ex-RN7) qualifiée en partie par la ligne 7 du tramway, avenue de Stalingrad (RD 5 qui accueillera à partir de 2020 la ligne TRAM 9) et avenue de Versailles (RD 86) qui dispose de plusieurs bus en site propre dont le TVM.

Thiais est située à proximité d'opérations d'urbanisme majeures, notamment le long de la RD 7 : cité de la gastronomie, écoquartier des portes d'Orly, requalification du domaine Chérioux, etc. Elle est concernée par de futurs projets d'enjeux métropolitains, notamment avec la requalification du SENIA : prolongation de la ligne 14 du métro, prolongation de la ligne de bus 393 en site propre, deux sites retenus à l'appel à projets IMGP qui accueilleront un équipement sportif majeur innovant.

Dans ce contexte la commune souhaite poursuivre les efforts engagés pour qualifier la RD 7 en lui donnant un caractère plus urbain, en boulevard urbain apaisé, et en permettant des opérations maîtrisées participant à l'effort de mixité. Thiais souhaite à cet effet accompagner une opération mixte logements et commerces en rez-de-chaussée sur l'avenue de Fontainebleau (RD 7), sur une parcelle entre l'entrée du cimetière parisien et l'allée Jules verne.

Le zonage actuel du PLU (UFb) à vocation exclusivement économique ne permet pas la réalisation d'une telle opération. Une modification du zonage pour introduire plus de mixité urbaine est donc nécessaire.

La modification consiste en la création d'un zonage UFd (zone de logements et de commerces) sur la partie Ouest de la parcelle D160 (1330 m2) sur une partie initialement en zone UFb.

La modification porte sur le rapport de présentation (complément), sur le plan de zonage et sur le règlement de la zone UF en conséquence de ce sous-secteur :

- **Article 2 :** L'article est modifié afin d'autoriser la construction de tous logements et non les seuls nécessaires à la surveillance et la direction des activités. L'article prévoit cependant que, le long de l'avenue de Fontainebleau, les rez-de-chaussée devront accueillir des commerces. Cette modification est indispensable à la mise en œuvre de la mixité urbaine souhaitée pour ce secteur et de répondre à la pénurie de logements dont souffre la commune de Thiais.

- **Article 6** : L'article est modifié afin d'autoriser l'implantation des constructions à l'alignement. Il est à noter que cet alignement n'est pas situé en limite de la voirie actuelle mais le long d'une servitude d'urbanisme destinée à l'élargissement de la voie.
- **Article 9** : L'article considère que l'emprise au sol concerne les éléments de superstructure et du sous-sol tandis que le lexique du règlement considère que les éléments du sous-sol ne sont pas à prendre en compte s'ils ne dépassent pas de plus de 60 cm le niveau naturel du sol. L'article est donc modifié pour lever cette ambiguïté.
- **Article 10** : L'article est modifié en faisant passer la hauteur maximale du bâti de 21 à 24 mètres. Cette différence correspond à la construction d'un étage supplémentaire, dans un souci de densification de l'habitat conformément aux besoins de la commune. Cette modification vise également à donner une façade plus urbaine à cette zone périphérique dégradée de Thiais.

Par un avis du 10 février 2022, la MRAe a décidé à l'issue de l'examen au cas par cas que cette modification n'était pas soumise à une environnementale (avis du 10/02/2022 N° MRAe DKIF-2022-012 pris à l'issue d'une demande d'examen au cas par cas).

1.3. Les modalités de la mise à disposition

Par délibérations en date du 12 novembre (n°2021-11-09_2533) et du 14 décembre 2021 (n°2021-12-14_2608), le Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a approuvé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de Thiais :

-le dossier du projet de modification simplifiée sera mis à disposition du public et librement consultable du lundi 7 mars 2022 au vendredi 8 avril 2022 au siège de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en son site de Cœur d'Orly (Bâtiment Askia - 11, avenue Henri Farman – 94398 Orly Aéroport Cedex) et en Mairie de Thiais aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public ;

- le dossier mis à disposition comprendra un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé sous la responsabilité de Monsieur le Président de l'Établissement public territorial, dans lequel seront enregistrées et conservées les observations du public ;

- la mise à disposition du public et ses modalités seront portées à la connaissance du public huit jours au moins avant le début de la mise à disposition par voie d'affiche au siège de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et sur les panneaux administratifs de la commune, et par une annonce à paraître dans le journal Le Parisien ;

- les sites Internet de l'Établissement public territorial et de la commune seront mis à jour pour faire mention de cette mise à disposition et permettre au public de consulter les éléments du dossier ;

- le bulletin municipal de Thiais comprendra un encart précisant les modalités de mise à disposition du public du dossier.

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

1.5. Le contenu du dossier de mise à disposition

Le dossier qui a été mis à disposition du public comprend les documents suivants :

- Les deux délibérations du conseil territorial de l'EPT,
- La notice explicative de la modification comprenant un complément au volet 2 du rapport de présentation sur l'état initial, les choix retenus et les incidences sur l'environnement et la santé humaine,
- le règlement de la zone UF du PLU avec l'indication en « rouge » des modifications apportées,
- La modification du plan de zonage,
- La demande d'examen au cas par cas,
- L'avis de l'autorité environnementale du 10/02/2022 dispensant la modification simplifiée n°2 d'une évaluation environnementale,
- Les avis des personnes publiques associées réceptionnés.

II- Les outils de la mise à disposition

2.1. La publicité de la mise à disposition

8 jours au moins avant début de la consultation, un avis a été publié par voie :

- D'affichage au siège de l'EPT à compter du 21 février et jusqu'à la fin de l'enquête ;
- D'affichage sur les panneaux administratifs de la commune à compter du 23 février 2022 ;
- D'annonce dans le journal Le Parisien le 25 février 2022.

Sur le site internet de l'EPT et de la commune : une mention de la mise à disposition a été publiée sur les deux sites et le public a pu également consulter le dossier en ligne sur les deux sites (<https://www.grandorlyseinebievre.fr/> et <https://www.ville-thiais.fr/>).

Le bulletin municipal intégrait un encart sur les modalités de mise à disposition.

2.2. La notification aux PPA

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, l'EPT a notifié, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU de la ville le projet de modification par courrier recommandé aux PPA mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Les PPA suivantes ont été consultés :

<ul style="list-style-type: none">- Préfecture du Val-de-Marne- Sous-Préfecture du Val-de-Marne- DRIEA UD 94- DRIHL UD 94- DRIEE UD 94- SDAP Val-de-Marne- DRIAAF Ile-de-France- DIRIF- CRIF- CD Val-de-Marne- CCI Val-de-Marne- CMA Val-de-Marne- CRIAAF- IDFM- MGP- SGP	<ul style="list-style-type: none">- Mairie de Paris- EPT Paris Est Marne et Bois- EPT Grand Paris Sud Est Avenir- CA Val d'Yerres Val de Seine- CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart- Cœur d'Essonne Agglomération,- CA Paris Saclay- EPT Vallée Sud Grand Paris- Commune de Vitry-sur-Seine- Commune de Choisy-le-Roi- Commune d'Orly- Commune de Paray Vielle Poste,- Commune de Rungis- Commune de Chevilly-Larue- SEDIF- EPA ORSA
--	---

2.3. Le registre de la mise à disposition

Conformément à la délibération CT précitée un registre (à feuillets non mobiles) était tenu à la disposition du public au siège de l'EPT et à la mairie de THIAIS aux jours et heures d'ouverture habituels pendant toute la durée de la mise à disposition afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

III- LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS EMISES AU COURS DE LA MISE A DISPOSITION

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

La mise à disposition du dossier s'est déroulée du lundi 7 mars 2022 à 09h00 au vendredi 8 avril 2022 à 17h30.

3.1. Les observations et avis des PPA

Sur l'ensemble des PPA consultées, les PPA suivants ont émis un avis :

- EPT Grand Paris Sud Est Avenir,
- Architecte des Bâtiments de France,
- Ville d'Orly,
- Chambre de l'agriculture d'Ile-de-France,
- CCI,
- SEDIF,
- DRIEAT,
- DIRIF,
- Conseil Départemental du Val-de-Marne,
- Société du Grand Paris.

- 1- **Accusé de réception** de Grand Paris Sud Est Avenir (courrier du 13 décembre 2021) et **absence de remarques particulières** (courrier du 1^{er} mars 2022).

- 2- L'architecte des bâtiments de France a **émis l'avis suivant** (courrier du 23 décembre 2021) :

La parcelle D160 concernée par la modification de zonage et de règlement n'est pas située dans un espace protégé au titre du code du patrimoine.

Néanmoins, la formulation p 95 : « Dans le secteur UFd, la hauteur plafond est limitée à 24 mètres avec une hauteur de façade limitée à 24 m » encourage les promoteurs à faire une toiture terrasse sans faciliter la création d'une toiture en pentes ce qui serait regrettable. Il faudrait plutôt compléter la phrase avec « Dans le secteur UFd, la hauteur plafond est limitée à 24 mètres avec une hauteur de façade limitée à 21 m ». Ainsi les acrotères règneraient à hauteur d'égout de toit pour une ligne de ciel dans la ville plus satisfaisante.

Si l'introduction d'une mixité fonctionnelle dans ce secteur est bienvenue, l'augmentation de 3 m de la hauteur de faîtage, soit un étage supplémentaire, n'est pas souhaitable si l'on veut conserver une ville à taille humaine (21m correspondant déjà à un R+6).

- 3- Accusé de réception et **absence de remarque de la Ville d'Orly** après examen du dossier adressé (courrier du 20 décembre 2021).
- 4- **Absence de remarque particulière** de la Chambre de l'agriculture de Région Ile-de-France (courrier du 5 janvier 2022).
- 5- La Chambre du commerce et de l'industrie de Paris Ile-de-France a **émis un avis favorable avec réserve moyennant l'attention de la ville sur l'impact de l'évolution de la parcelle D160** (courrier du 25 janvier 2022) :

La volonté d'améliorer l'urbanité de ce secteur est notable, cependant ce secteur restera bloqué entre une zone commerciale, le MIN de Rungis et le cimetière de Thiais, limitant la continuité du tissu urbain. La ligne 7 du tramway apporte de la connectivité mais la station la plus proche est à 10 minutes à pied. De plus l'usage de la zone UF a pour vocation d'accueillir principalement des activités économiques. Comme la zone adjacente, et au vu du projet, un zonage UB serait plus pertinent. Nous remarquons également une incohérence sur le zonage actuel, l'immeuble d'habitation aux 2,4 et 6 allée Jules Verne est situé en zone UFb et devrait alors être également reconsidéré pour être intégré dans le nouveau secteur UFd.

Enfin en 2018, la Chambre de commerce et d'industrie de Paris Ile-de-France a évalué les besoins en immobilier pour les activités productives entre 1,5 million et 1,9 million de mètres-carrés par an équivalant à 240 / 300 ha de foncier par an. Les espaces d'activités existants situés en zone urbaine et à proximité de futures infrastructures de transport ont un fort potentiel d'attractivité pour les secteurs de la logistique et du BTP notamment.

Le secteur que la ville de Thiais souhaite développer en logement est particulièrement attractif pour du foncier à vocation économique, il est connecté à l'A86, à proximité du MIN de Rungis et très enclavé par rapport au centre-ville de Thiais.

Dans ce contexte, la CCI Val-de-Marne attire l'attention de la ville sur l'affectation de la parcelle D160 de la présente modification simplifiée du PLU dans un sens défavorable au maintien du foncier économique.

Après étude du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que la Chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne émet un avis favorable avec réserve moyennant l'attention particulière de la ville sur l'impact de l'évolution de la parcelle D160 de la présente modification.

- 6- Le SEDIF a **émis l'avis suivant** (courrier du 8 février 2022) :

Compte tenu des aménagements et constructions projetés, je me permets d'attirer votre attention sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'adaptation (renforcement ou extension) du réseau public de distribution d'eau, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie. Un renforcement de deux canalisations de 100 mm de diamètre, situées rue du Cimetière Parisien et avenue du Luxembourg, par deux conduites de diamètre plus important sera probablement nécessaire pour subvenir aux besoins incendie de l'opération de construction de logements, objet de la présente modification.

Je vous invite donc à prendre en compte les dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol prévues par le Code de l'urbanisme, visant à donner aux communes les moyens de financer lesdites infrastructures.

L'instruction des autorisations d'urbanisme étant confiée au délégataire du SEDIF, Veolia Eau d'Ile-de-France, un exemplaire des documents doit lui être envoyé pour avis. Ses coordonnées sont :

VEOLIA EAU D'ILE DE FRANCE
Service Etudes et Canalisations
4 avenue Denis Papin
92350 LE PLESSIS-ROBINSON
urbanisme-sec-seine.vedif@veolia.com

**E.P.T. Grand
Seine Bièvre**
Arrivé le
09 FEV. 21

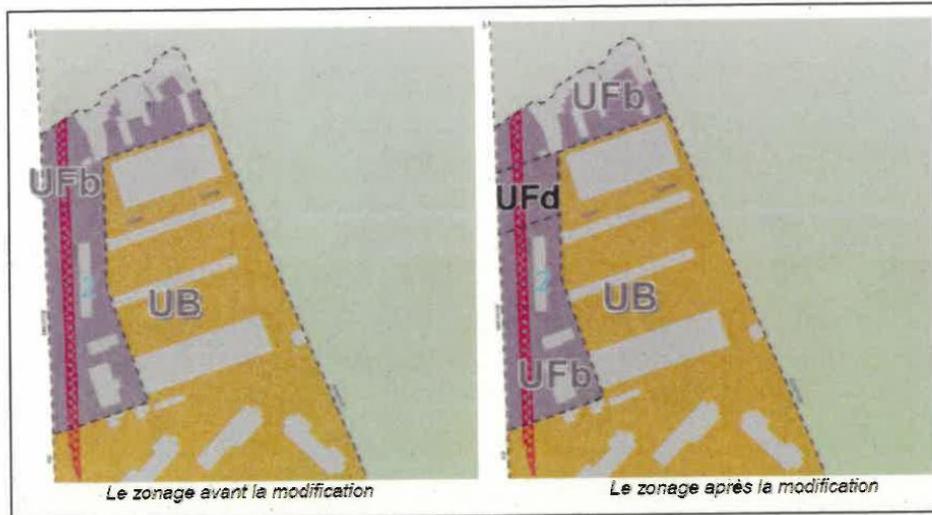
- 7- La DREAT d'Ile-de-France **n'a pas de remarque** sur la modification simplifiée (mail du 28 janvier 2022).
- 8- La DIRIF **n'a pas d'observation** (mail du 21 décembre 2021).
- 9- Le Conseil Départemental du Val-de-Marne **a émis l'avis suivant** (courrier du 28 février 2022) :

Cette modification permet l'augmentation et la diversification de l'offre de logements, ainsi que le développement de la mixité fonctionnelle sur cette partie de l'avenue de Fontainebleau, en pleine reconfiguration urbaine depuis l'arrivée du tramway T7. Ce projet participera ainsi au développement d'un territoire équilibré, avec une nouvelle offre de logements diversifiée afin de faciliter les parcours résidentiels. Il est à noter que le Département souhaite accompagner, en matière d'habitat, les communes afin d'atteindre les objectifs de logements locatifs sociaux (le taux SRU de la ville de Thiais est de 23,88%).

Il est, par ailleurs, rappelé que les constructions édifiées le long de l'avenue sont concernées par une servitude d'utilité publique imposant le respect des normes d'isolement acoustique.

Cette modification simplifiée, n'appelle pas de remarques particulières de la part du Département.

Cependant, il est rappelé la présence, au droit de l'emprise foncière impactée par l'objet de cette modification, d'un emplacement réservé au bénéfice du Département du Val-de-Marne pour un élargissement à 40 mètres le long de la RD7 (ER n°2 et 3 « Requalification de la RD7 », cf schéma ci-dessous). Ainsi, tout projet de construction devra être réalisé en retrait de l'emplacement réservé.



Par ailleurs, le Code de la Voirie Routière ainsi que le règlement de voirie départemental restent applicables. Toute modification ou création de bateau d'accès sur les routes départementales sont soumises à l'accord préalable du Département en tant que gestionnaire de ces voies.

10- La société du Grand Paris indique que le projet de modification simplifiée n°2 est compatible avec le projet de Grand Paris Express et **n'appelle donc pas d'observation de la part de la société du Grand Paris** (courrier du 1^{er} mars 2022)

Réponse et prise en compte des avis réceptionnés :

Sur les 10 avis réceptionnés, 2 avis demandent des modifications du règlement et du zonage.

- Sur la demande de modification de l'ABF concernant la hauteur de la façade :
La protection du cadre de vie des habitants est une préoccupation majeure, dont cette procédure constitue une illustration. Le long de la RD7, la Ville souhaite accompagner le développement de projets de qualité dans une recherche d'équilibre fin entre les fonctions, à l'écriture architecturale soignée. Ainsi, ce secteur a été identifié comme pouvant accueillir des opérations mixtes, permettant de poursuivre la mue de l'avenue de Fontainebleau afin de le transformer en boulevard urbain apaisé, en proximité immédiate d'un maillage de transports conséquent.
Cette modification, et singulièrement la prise en compte de hauteurs équivalentes à R+7, permettent ainsi de mettre en œuvre une nouvelle urbanité, nécessaire au linéaire de la RD7, tout en répondant aux exigences imposées par l'Etat en matière de construction de logements neufs, et en continuant à préserver les autres secteurs de la Ville.
- Sur l'observation du CCI considérant plus pertinent un zonage UB, relevant une incohérence du zonage concernant les logements du 6 allée Jules Vernes et demandant une attention particulière sur l'impact sur le foncier économique de la parcelle D160 : il apparaît nettement que ce secteur est une frontière entre les zones à dominante de logements et les secteurs à dominante économique. La recherche d'urbanité, saluée par la CCI dans son avis, implique la présente modification de la zone mise en œuvre par le Territoire et la transformation profonde de la RD7, anciennement dégradée.
Les collectivités continueront de rechercher l'équilibre entre activités et habitat, symbolisé par la mixité envisagée sur les terrains d'assiette de la présente modification.

3.2. Observations et propositions sur le registre mis à disposition

Le dossier a fait l'objet d'une consultation durant toute la durée de la mise à disposition en mairie (aucun avis et aucune consultation au siège de l'EPT).

Une observation a été déposée sur le registre disponible en mairie, et aucune au siège de l'EPT :

« Pourquoi cette modification du PLU portant sur plus de XXXX logements ne prévoit ni réunion publique (virtuelle, le cas échéant), ni exposition permettant d'expliquer le projet ? L'impact sur les équipements publics (écoles, gymnase,...) n'est pas suffisamment explicité, ni l'impact (positif ou négatif) sur le milieu environnemental.

Pourquoi aucun dossier n'est-il joint à ce registre d'enquête ?

La cohérence de tous ces projets le long de la RD7 n'est pas non plus démontrée. Une modification de PLU permettant l'intervention d'un promoteur déjà connu est-elle moralement acceptable ? »

Aucun courrier n'a été réceptionné par l'EPT et la Ville concernant cette mise à disposition.

Réponse et prise en compte de l'avis réceptionné :

La présente procédure de modification simplifiée n°2 respecte les exigences réglementaires en matière de participation du public. Aucune réunion n'est exigée par les textes en vigueur et, comme détaillé au présent bilan, le dossier complet détaillant la modification a été portée à la connaissance du public :

- par avis dans la presse,
- encart dans le bulletin municipal,
- mise à disposition du dossier complet sur les sites internet de la Ville et du Territoire,
- mise à disposition du dossier complet à l'Hôtel de Ville et au siège du Territoire.

La présente procédure prévoit de modifier le règlement du PLU sur le secteur identifié et change ainsi les règles de constructibilité. Les impacts sur les équipements publics sont pris en compte par la Ville qui étudie notamment le redimensionnement de l'école Charles Péguy, les travaux d'aménagement de l'accès à ce groupe scolaire par la RD7 étant d'ores et déjà programmés au troisième trimestre 2022. Les aspects environnementaux sont contenus au dossier, notamment au travers de la décision d'examen au cas par cas, prise par l'autorité environnementale.

Le dossier concerne la modification des règles applicables à l'échelle des terrains, objets du dossier, et intègre le sujet de la cohérence d'ensemble du secteur, sans en être l'objet.

3.3. Conclusion de la mise à disposition du public

Le dispositif mis en place a permis à chaque personne intéressée de pouvoir être informée et de participer de manière effective.

Le public a pu disposer d'un délai raisonnable pour formuler ses observations et propositions.

La faible participation démontre que la modification n'est pas contestée par les personnes pouvant être concernées par la modification projetée.

Le bilan de cette mise à disposition est donc positif.

ANNEXES :

- 1/ Les deux délibérations de l'EPT portant les modalités de la mise à disposition du public
- 2/ Courriers et mails de réponses des personnes publiques associées
- 3/ Décision de l'autorité environnementale après examen au cas par cas



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 09 novembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-11-09_2533

**Thiais – Prescription des mesures de mise à disposition
du public du projet de modification simplifiée n°2
sur le secteur sud de l'avenue de Fontainebleau**

L'an deux mille vingt et un, le 09 novembre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 03 novembre 2021.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absent		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	M. Dufour	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	M. Bounegta	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	Mme Janodet	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	M. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. Vilain	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Absente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent ⁽³⁾	Mme Cabillic ⁽⁴⁾	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Absente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	M. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Absente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Représenté	M. Beucher	P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme Troubat	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme Daumin	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme Linek	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P

Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	M. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Lipietz	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. Beneteau	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. Segura	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	M. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	Mme Vermillet	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. Mradi	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Absente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent ⁽¹⁾	M. Id Elouali ⁽²⁾	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. Maitre	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représentée	Mme Osterrmeyer	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme Gaulier	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. Lafon	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme Boivin	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. Lerude	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	M. Taupin	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	Mme Bensarsa Reda	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	M. Conan	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Présent		P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. Aggoune	P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	M. Delort	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	Mme Spano	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. Thiam	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

(1) jusqu'à la délibération n° 2531 / (2) à partir de la délibération n° 2532

(3) jusqu'à la délibération n° 2533 / (4) à partir de la délibération n° 2534

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire 6 sièges vacants : 1 Arcueil / 5 Savigny-sur-Orge			96
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2493 à 2531	53	37	90
2532 à 2533	52	38	90
2534 à 2541	51	39	90

Exposé des motifs

Le plan local d'urbanisme de la commune de Thiais a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 3 novembre 2015 puis a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 29 juin 2019. Cette procédure a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale en date du 4 mai 2020 (décision n°MRAe IDF-2020-5337) et a été soumise à enquête publique du 25 janvier au 25 février 2021.

Thiais compte 29 295 habitants en 2016 répartis sur 642 hectares. La ville occupe une position stratégique au sein du pôle Orly-Rungis dont elle accueille de grandes zones industrielles (SENIA) ou commerciales (Belle-Epine, Thiais Village). Elle se structure autour d'un centre-ville ancien réhabilité et situé en haut du coteau du plateau de Longboyau, d'importantes zones résidentielles pavillonnaires et de densité modérée. La présence de nombreux espaces verts et d'équipements publics participant à la qualité du cadre de vie. Le territoire communal est cependant soumis à d'importantes coupures et enceintes urbaines qui segmentent les tissus urbains : fossés des voies ferrées (ligne C du RER, fret et liaison TGV), autoroute A 86, cimetière parisien. Elle est desservie par d'importants axes : avenue de Fontainebleau (ex-RN7) qualifiée en partie par la ligne 7 du tramway, avenue de Stalingrad (RD 5 qui accueillera à partir de 2020 la ligne TRAM 9) et avenue de Versailles (RD 86) qui dispose de plusieurs bus en site propre dont le TVM.

Thiais est située à proximité d'opérations d'urbanisme majeures, notamment le long de la RD 7 : cité de la gastronomie, écoquartier des portes d'Orly, requalification du domaine Chérioux, etc. Elle est concernée par de futurs projets d'enjeux métropolitains, notamment avec la requalification du SENIA : prolongation de la ligne 14 du métro, prolongation de la ligne de bus 393 en site propre, deux sites retenus à l'appel à projets IMGP qui accueilleront un équipement sportif majeur innovant.

Dans ce contexte la commune souhaite poursuivre les efforts engagés pour qualifier la RD 7 en lui donnant un caractère plus urbain, en boulevard urbain apaisé, et en permettant des opérations maîtrisées participant à l'effort de mixité. Thiais souhaite à cet effet accompagner une opération mixte logements et commerces en rez-de-chaussée sur l'avenue de Fontainebleau (RD 7), sur une parcelle entre l'entrée du cimetière parisien et l'allée Jules verne.

Le zonage actuel du PLU (UFb) à vocation exclusivement économique ne permet pas la réalisation d'une telle opération. Une modification du zonage pour introduire plus de mixité urbaine est donc nécessaire.

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

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

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

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

Le dossier technique et son suivi administratif seront réalisés par les services de l'EPT.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour prescrire les objectifs de la modification simplifiée du PLU et préciser les mesures de mise à disposition du public.

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. 104-2, R. 104-29, L. 153-41, L. 153-45 à L. 153-48 ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu la délibération n°2019-06-29_1547 tirant le bilan de la mise à disposition du public et approuvant de la modification simplifiée n°1 du PLU sur le secteur de l'avenue de Fontainebleau

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

Considérant que le zonage actuel du PLU (UFb) à vocation exclusivement économique ne permet pas la réalisation d'une opération mixte logements avec commerces en rez-de-chaussée ;

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

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

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

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

Entendu le rapport de M. Camille Vielhescaze,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Prescrit la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Thiais sur le secteur UFb au sud de l'avenue de Fontainebleau.
2. Précise que le dossier de projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Thiais comportera les actes administratifs relatifs à cette modification (délibérations, avis des personnes publiques), une notice de présentation, un extrait du document graphique modifiant le zonage, un extrait du règlement d'urbanisme modifié, tout document utile en annexe.
3. Précise les mesures de mise à disposition du dossier de projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Thiais :
 - le dossier du projet de modification simplifiée sera mis à disposition du public et librement consultable du lundi 6 décembre 2021 au jeudi 20 janvier 2022 au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en son site de Cœur d'Orly (Bâtiment Askia - 11, avenue Henri Farman – 94398 Orly Aéroport Cedex) et en Mairie de Thiais aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public ;
 - le dossier mis à disposition comprendra un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé sous la responsabilité de Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial, dans lequel seront enregistrées et conservées les observations du public ;
 - la mise à disposition du public et ses modalités seront portées à la connaissance du public huit jours au moins avant le début de la mise à disposition par voie d'affiche au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et sur les panneaux administratifs de la commune, et par une annonce à paraître dans le journal Le Parisien ;
 - les sites Internet de l'Etablissement public territorial et de la commune seront mis à jour pour faire mention de cette mise à disposition et permettre au public de consulter les éléments du dossier ;
 - le bulletin municipal de Thiais comprendra un encart précisant les modalités de mise à disposition du public du dossier.
4. Rappelle qu'à l'issue de cette mise à disposition, Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en présentera le bilan au Conseil territorial qui débâtera alors de son approbation par délibération motivée.
5. 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.

6. 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.
7. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
8. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Votes : Pour 90



A Vitry-sur-Seine, le 12 novembre 2021

Le Président

Michel LEFRETRE



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 décembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-12-14_2608

Thiais
Modification simplifiée N°2 du PLU portant sur le
secteur Sud de l'avenue de Fontainebleau :
modification de la délibération n°2021-11-09_2533
du Conseil territorial du 9 novembre 2021

L'an deux mille vingt et un, le 14 décembre à 18h30 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 8 décembre 2021. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le caractère public de la séance est respecté par la retransmission de la séance 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	Représentée	P. Garzon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	P. Gaudin	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	G. Conan	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	A. Benbetka	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	S. Daumin	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		-
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	C. Lefebvre	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	R. Marchand	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présent		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. Vielhescaze	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	S. Bénéteau	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	JP. Vic	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	C. Pecqueux	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	T. Panetta	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	P. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	C. Delahaie	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	A. Benbetka	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	I. Lorand	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. Mraïdi	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	C. Vala	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	S. Bénétiau	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	C. Janodet	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	AG. Leydier	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	C. Pecqueux	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	L. Dexavary	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	F. Sourd	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	T. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	A. Troubat	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	R. Marchand	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	M. Leprêtre	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	J. Berenger	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	.A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	D. Beucher	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	I. Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. Berenger	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	A. Troubat	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

Secrétaire de Séance : Monsieur Clément Pecqueux

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire 5 sièges vacants : 1 Arcueil / 4 Savigny-sur-Orge			97
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2548 à 2633	46	47	93

Exposé des motifs

La commune souhaite poursuivre les efforts engagés pour qualifier la RD 7 en lui donnant un caractère plus urbain, en boulevard urbain apaisé, et en permettant des opérations maîtrisées participant à l'effort de mixité. Thiais souhaite à cet effet accompagner une opération mixte logements et commerces en rez-de-chaussée sur l'avenue de Fontainebleau (RD 7), sur une parcelle entre l'entrée du cimetière parisien et l'allée Jules verne.

Le Conseil Territorial du 9 novembre dernier a délibéré pour prescrire la modification simplifiée du PLU de Thiais permettant ce projet, il a été indiqué une mise à disposition du dossier à partir du 6 décembre. La procédure de modification simplifiée du PLU est règlementée par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme. Considérant que le dossier qui sera mis à disposition du public doit comprendre les avis des personnes publiques associées (mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme) et qu'elles ont trois mois pour le donner à compter de leur saisine, il y a lieu de modifier la date de mise à disposition du dossier.

Les autres modalités de mise à disposition précisées par le Conseil territorial ne sont pas modifiées, elles seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

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

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour modifier les dates de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 portant sur le secteur Sud de l'avenue de Fontainebleau.

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. 104-2, R. 104-29, L. 153-41, L. 153-45 à L. 153-48 ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu la délibération n°2019-06-29_1547 tirant le bilan de la mise à disposition du public et approuvant de la modification simplifiée n°1 du PLU sur le secteur de l'avenue de Fontainebleau

Vu la délibération n°2021-11-09_2533 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU sur le secteur sud de l'avenue de Fontainebleau

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

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

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

Entendu le rapport de M. Camille Vielhescaze,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Modifie la délibération n°2021-11-09_2533 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU sur le secteur sud de l'avenue de Fontainebleau concernant les dates de mise à disposition du dossier :
 - le dossier du projet de modification simplifiée sera mis à disposition du public et librement consultable du lundi 7 mars 2022 au vendredi 8 avril 2022 au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en son site de Cœur d'Orly (Bâtiment Askia - 11, avenue Henri Farman – 94398 Orly Aéroport Cedex) et en Mairie de Thiais aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public ;
2. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Thiais pour une durée d'un mois.
3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à 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 93



A Vitry-sur-Seine, le 20 décembre 2021
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 22 décembre 2021
ayant été publiée le 21 décembre 2021

EPT 12
 K A2107991 KFK
 u le 15/12/2021

Créteil, le 13/12/2021

DAUPHIN PASCALE, GRAND ORLY SEINE
 BIEVRE
 BP748 94398 ORLY AÉROGARE CEDEX
 11 RUE HENRI FARMAN
 94310 ORLY

**Objet : Accusé de réception
 de votre courrier**

THIAIS - MODIFICATION SIMPLIFIÉ DU PLU N°2 - CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES

Madame, Monsieur,

Je vous informe que nous avons bien enregistré le courrier que vous nous avez adressé en date du 13/12/2021 sous la référence 2021-00034675.

Le Président Laurent Cathala m'a demandé qu'il soit examiné dans les meilleurs délais par les services du Territoire. Nous ne manquerons pas de revenir vers vous au terme de cette instruction.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur général des services,



Fabien TASTET

Alfortville
 Boissy-Saint-Léger
 Bonneuil-sur-Marne
 Chennevières-sur-Marne
 Créteil
 La Queue-en-Brie
 Le Plessis-Tréville
 Limeil-Brevannes
 Mandres-les-Roses
 Marolles-en-Brie
 Noisieu
 Ormesson-sur-Marne
 Périgny-sur-Yerres
 Santeny
 Sucy-en-Brie
 Villecresnes

E.P.T. Grand-Orly Seine Bièvre		
Arrivé le		
15 DEC. 2021		
	Pour	Info
Président		<input checked="" type="checkbox"/>
Cabinet		
DG		
DGA FI & Com. pub.		
DGA RH & Moy gén.		
DGA Esp. pub		
DGA Dev. Ter		
DGA Pro. Ter	<input checked="" type="checkbox"/>	
DGA Cult, Sport, Patrim. Bât.		
DG		



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France**

Service : SMAP 94
Affaire suivie par : Ghislaine FINAZ
Tél : 01-43-65-25-34
Courriel : ghislaine.finaz@culture.gouv.fr

Référence: 2021/279/GF/PR

E.P.T. Grand-Orly Seine Bièvre	
Arrêté le	
28 DEC. 2021	
	Pour : Info
Président	
Cabinet	
DG	
DGA FI & Com. pub.	
DGA RH & Moy gén.	
DGA Esp. pub	
DGA Dev. Ter	
DGA Pro. Ter	X
DGA Cult, Sport, Patrim. Bât.	
SG	

EPT 12
N° A2108354 KFK
du le 28/12/2021

L'architecte des bâtiments de France

à

Monsieur Michel LEPRETRE
GOSB
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP748
94398 Orly aérogare cedex

Vincennes, le 23 décembre 2021.

Objet : Avis de l'architecte des bâtiments de France - Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Thiais.

Vos références : 2021.12.01 DTE/PU/ ZA/ DP /VB-D2101597

Affaire suivie par Pascale Dauphin

Votre courrier reçu le 13 décembre 2021.

Monsieur le Président,

La parcelle D160 concernée par la modification de zonage et de règlement n'est pas située dans un espace protégé au titre du code du patrimoine.

Néanmoins, la formulation p 95 : « Dans le secteur UFd, la hauteur plafond est limitée à 24 mètres avec une hauteur de façade limitée à 24 m » encourage les promoteurs à faire une toiture terrasse sans faciliter la création d'une toiture en pentes ce qui serait regrettable. Il faudrait plutôt compléter la phrase avec « Dans le secteur UFd, la hauteur plafond est limitée à 24 mètres avec une hauteur de façade limitée à 21 m ». Ainsi les acrotères règneraient à hauteur d'égout de toit pour une ligne de ciel dans la ville plus satisfaisante.

Si l'introduction d'une mixité fonctionnelle dans ce secteur est bienvenue, l'augmentation de 3 m de la hauteur de faitage, soit un étage supplémentaire, n'est pas souhaitable si l'on veut conserver une ville à taille humaine (21m correspondant déjà à un R+6).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Madame Ghislaine FINAZ
Architecte des bâtiments de France
Adjointe à la cheffe de service du SMAP pôle 94

Copie : M. le Maire de Thiais

Direction générale adjointe aménagement-développement
Direction urbanisme et habitat

Service urbanisme
Centre administratif municipal
7 avenue Adrien Raynal
94 310 Orly Cedex
01 48 90 22 10
fabien.chebaut@mairie-orly.fr

Dossier suivi par Fabien Chébaud
Directeur de l'urbanisme et de l'habitat
Réf. : FS/FC/2021-d-562
Objet : Modification simplifiée n° 2 PLU Thiais
Date : 20 décembre 2021

EPT 12
IK A2108427 KFK
du le 30/12/2021

Monsieur Michel Leprêtre
Président
Établissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman - BP 748
94 398 Orly aéroport cedex

E.P.T. Grand-Orly Seine Bièvre		
Arrivé le		
30 DEC. 2021		
	Four	Info
Président		X
Cabinet		
DG		
DGA FI & Com. pub.		
DGA RH & Moy gén.		
DGA Esp. pub		
DGA Dev. Ter		
DGA Pro. Ter		X
DGA Cult, Sport, Patrim. Bât.		
SG		

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu votre courrier du 1^{er} décembre 2021 relatif au projet de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thiais.

Après examen du dossier adressé, je vous informe que ce projet de modification simplifiée n'appelle pas de ma part de remarque particulière.

Mes services se tiennent à votre disposition si besoin.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.



Christine JANODET

Maire

Conseillère départementale du Val-de-Marne



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
DE RÉGION
ILE-DE-FRANCE

Service Territoires

Adresse postale :
19 rue d'Anjou
75008 PARIS
Tél. : 01 39 23 42 00
territoires@idf.chambagri.fr

E.P.T. Grand-Orly Seine Bièvre		
Arrivé le		
11 JAN. 2022		
	Sur	Info
Président		
Cabinet		
DG		
DGAFI & Com. pub.		
DGARH & Moy gén.		
DGA Esp. pub		
DGA Dev. Ter		
DGA Pro. Ter		
DGA Cult, Sport, Patrim. Bât.		
SG		

Paris, le 5 janvier 2022

EPT 12
DK A2200293 KFK
çu le 13/01/2022

2520071604L00001

GRAND ORLY SEINE BIEVRE
Monsieur Le Président
M Michel LEPRETRE
Bâtiment Askia
11 RUE HENRI FARMAN BP 748
94398 ORLY AEROGARE CEDEX

N/ Réf. : 2022_ST_009_PS_ES

Objet : Modification simplifiée du PLU de THIAIS
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de THIAIS.

Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 15 décembre 2021. Il consiste en plusieurs évolutions graphiques et réglementaires.

En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification simplifiée du PLU de Thiais ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le Président,

Bin cadidet

Signé par Christophe HILLAIRET

✓ Signed and certified by **yousign**



2520071604L000120101



CCI VAL-DE-MARNE
PARIS ILE-DE-FRANCE

EPT 12
K A2200914 KFK
le 04/02/2022

Monsieur Michel LEPRETRE
Président
GRAND-ORLY SEINE BIEVRE
11 rue Henri Farman
BP 748
94398 Orly Aéroport CEDEX

E.P.T. Grand-Orly Seine Bièvre		
Arrivé le		
04 FEV. 2022		
	Pour	Info
Président		<input checked="" type="checkbox"/>
Cabinet		<input checked="" type="checkbox"/>
DG		<input checked="" type="checkbox"/>
DGA FI & Com. pub.		
DGARH & Moy gén.		
DGA Esp. pub		
DGA Dev. Ter		
DGA Pro. Ter		<input checked="" type="checkbox"/>
DGA Cult, Sport, Patrim. Bât.		
SG		

2022/010/GD/JL/CP

Créteil, le 25/01/2022

Dossier suivi par Joey Larhant
☎ : 06 31 18 34 87 / ilarhant@cci-paris-idf.fr

Vos réf : 2021-12-01 DTE / PU / ZA / DP / VB - D2103066

Lettre recommandée avec AR

Objet : Observations sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Thiais.

Monsieur le Président,

Par courrier reçu par mes services le 30 décembre 2021, vous avez bien voulu nous informer de la réalisation du projet de modification simplifiée du PLU n°2 de la commune de Thiais par délibération n°2021-11-09_2533 en date du 9 novembre.

Ce projet de modification s'intègre dans la poursuite de la requalification de la RD 7 en lui donnant un caractère plus urbain. Pour ce faire, Thiais souhaite accompagner une opération mixte logements et commerces en rez-de-chaussée sur l'avenue Fontainebleau, sur une parcelle actuellement en travaux.

Afin de réaliser cette opération vous envisagez des modifications du règlement applicables à la zone UF et la requalification d'une zone UFb en UFd suite à cette modification. Vous créez un zonage UFd permettant la construction de logement et vous délimitez une zone UFd sur la parcelle D160 située au sud du 273 Av de Fontainebleau.

La volonté d'améliorer l'urbanité de ce secteur est notable, cependant ce secteur restera bloqué entre une zone commerciale, le MIN de Rungis et le cimetière de Thiais, limitant la continuité du tissu urbain. La ligne 7 du tramway apporte de la connectivité mais la station la plus proche est à 10 minutes à pied. De plus l'usage de la zone UF a pour vocation d'accueillir principalement des activités économiques. Comme la zone adjacente, et au vu du projet, un zonage UB serait plus pertinent. Nous remarquons également une incohérence sur le zonage actuel, l'immeuble d'habitation aux 2,4 et 6 allée Jules Verne est situé en zone UFb et devrait alors être également reconsidéré pour être intégré dans le nouveau secteur UFd.

Enfin en 2018, la Chambre de commerce et d'industrie de Paris Ile-de-France a évalué les besoins en immobilier pour les activités productives entre 1,5 million et 1,9 million de mètres-carrés par an équivalent à 240 / 300 ha de foncier par an. Les espaces d'activités existants situés en zone urbaine et à proximité de futures infrastructures de transport ont un fort potentiel d'attractivité pour les secteurs de la logistique et du BTP notamment.

.../...

Le secteur que la ville de Thiais souhaite développer en logement est particulièrement attractif pour du foncier à vocation économique, il est connecté à l'A86, à proximité du MIN de Rungis et très enclavé par rapport au centre-ville de Thiais.

Dans ce contexte, la CCI Val-de-Marne attire l'attention de la ville sur l'affectation de la parcelle D160 de la présente modification simplifiée du PLU dans un sens défavorable au maintien du foncier économique.

Après étude du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que la Chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne émet un avis favorable avec réserve moyennant l'attention particulière de la ville sur l'impact de l'évolution de la parcelle D160 de la présente modification.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.



Gérard DELMAS

Réf. EG/SF 114302
Affaire suivie par Emilie GRONDIN



SEDIF

SERVICE PUBLIC DE L'EAU

EPT 12
DK A2201131 KFK
du le 09/02/2022



Lettre recommandée
avec A.R. 2C 161 157 5231 4

Paris, le

08 FEV. 2022

Objet : Projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de THIAIS – Mise à disposition du public du 7 mars au 8 avril 2022 inclus

Vos réf. : 2021-12-01 – DTE/PU/ZA/DP/VB – D2103066 – Affaire suivie par Pascale DAUPHIN

Monsieur le Président,

Par courrier visé en référence, réceptionné le 13 décembre 2021, vous avez adressé au SEDIF le dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU de Thiais.

Outre des canalisations de transport et de distribution enterrées, le SEDIF possède au 88/90 avenue du Général de Gaulle (parcelle cadastrale A 75 de 4 125 m²) en **zone UC** du PLU :

- **une station de 2^{ème} élévation** qui distribue de l'eau de la Seine en provenance de l'usine de production de Choisy-le-Roi, sur le réseau de 2^{ème} élévation de VILJU150 en équilibre sur les réservoirs de Villejuif,
- **une station de chloration** au chlore gazeux non classée ICPE.

Compte tenu des aménagements et constructions projetés, je me permets d'attirer votre attention sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'adaptation (renforcement ou extension) du réseau public de distribution d'eau, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie. Un renforcement de deux canalisations de 100 mm de diamètre, situées rue du Cimetière Parisien et avenue du Luxembourg, par deux conduites de diamètre plus important sera probablement nécessaire pour subvenir aux besoins incendie de l'opération de construction de logements, objet de la présente modification.

Je vous invite donc à prendre en compte les dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol prévues par le Code de l'urbanisme, visant à donner aux communes les moyens de financer lesdites infrastructures.

L'instruction des autorisations d'urbanisme étant confiée au délégataire du SEDIF, Veolia Eau d'Ile-de-France, un exemplaire des documents doit lui être envoyé pour avis. Ses coordonnées sont :

VEOLIA EAU D'ILE DE FRANCE
Service Etudes et Canalisations
4 avenue Denis Papin
92350 LE PLESSIS-ROBINSON
urbanisme-sec-seine.vedif@veolia.com

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments cordiaux et dévoués.

Le Président,

André Santini

André SANTINI

Ancien Ministre

Maire d'Issy-les-Moulineaux
Vice-président de la Métropole du Grand Paris

Copie au Maire de Thiais

Monsieur Michel LEPRETRE

Président

Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre

Bâtiment Askia

11 rue Henri Farman - BP 748

94398 ORLY AEROGARE Cedex

E.P.T. Grand-Orly Seine Bièvre		
Arrivé le		
09 FEV. 2022		
	Pct	Info
Président		
Cabinet		
DG		
DGA FI & Com. pub.		
DGA RH & Moy gén.		
DGA Esp. pub		X
DGA Dev. Ter		
DGA Pro. Ter	X	
DGA Cult. Sport		
DGA Equip. Pub		
DGA SG		

Pascale DAUPHIN

De: TAUGOURDEAU Morgan - DRIEAT IF/UD94/SPAT/PT
<morgan.taugourdeau@developpement-durable.gouv.fr>
Envoyé: vendredi 28 janvier 2022 11:22
À: Pascale DAUPHIN
Cc: cedric.nicoli@ville-thiais.fr; BRODIN Olivier (Chef de la MT 12) - DRIEA
IF/UD94/SPAD/MT; VENEAU Marie-Christine - DRIEA IF/UD94/SPAD/MT
Objet: Ref : 2021-12-01 DTE/PU/ZA/DP/VB - D2103066 - Avis MS n°2 du PLU de Thiais

Madame Dauphin,

Suite à votre courrier du 21 décembre 2021 par lequel vous avez consulté la DRIEAT en tant que PPA au sujet de la modification simplifiée n°2 du PLU de Thiais, je vous informe que cette procédure n'appelle pas de remarque de notre service.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distingu es.

--

Morgan TAUGOURDEAU

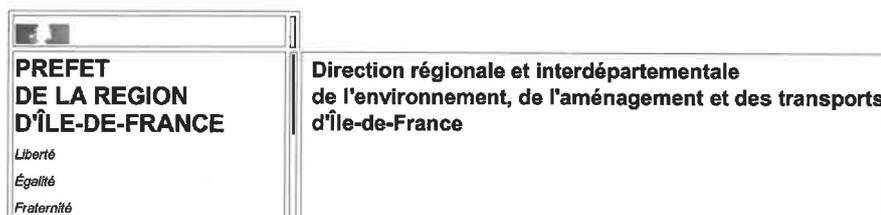
Adjointe au charg e de mission territoriale 12
DRIEAT/UDEAT94/SPAT

12-14 rue des Archives, 94000 Créteil

Tél : 01 49 80 26 70 / Mob :

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



Pascale DAUPHIN

De: MORICEAU Patrice (Chef de l'AGER SUD) - DRIEAT IF/DIRIF/AGER-S
<patrice.moriceau@developpement-durable.gouv.fr>
Envoyé: mardi 21 décembre 2021 12:54
À: cedric.nicoli@ville-thiais.fr; Pascale DAUPHIN
Cc: DRIEAT IF/UD94/SPAT (Service Planification et Aménagement des Territoires);
DRIEAT IF/UD94/SPAT/PT (Pôle Territorial)
Objet: modification simplifiée n° 2 du PLU de Thiais

Bonjour

Par courrier reçu le 13 décembre, vous avez consulté la DIRIF pour avis sur le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de Thiais.

Après examen, la DIRIF, en sa qualité de gestionnaire de l'A86, n'a pas d'observation sur ce projet.

Je précise que la DIRIF est un service de la DRIEAT, mais que le présent avis ne vaut que pour les seules compétences de la DIRIF ; l'avis de la DRIEAT sera élaboré par l'Unité Départementale du Val de Marne (en copie du présent message).

Enfin, aucun courrier de réponse ne vous sera adressé par voie postale, le présent message valant avis de la DIRIF.

A disposition pour tout complément

Cordialement

--

Patrice MORICEAU
Chef d'Arrondissement
Arrondissement de Gestion et d'Exploitation de la Route SUD

Route de Lisses, 91100 VILLABE
Tél : 01 60 91 70 11 / Mob : 06 12 52 67 80
www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr
www.dir.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



Direction de l'aménagement et du développement territorial
Service Aménagement
Affaire suivie par : Olivier Baroux
courriel : olivier.baroux@valdemarne.fr
tél. : 01 49 56 55 88
DADT / SAME – 2022/5

Monsieur Michel Leprêtre
Président de l'Etablissement Public
Territorial Grand Orly Seine Bièvre
Bâtiment ASKIA
11, rue Henri Farman
BP 748
94398 Orly aéroport Cedex

Créteil, le 28 FEV. 2022

Objet : Avis du Conseil départemental du Val de Marne sur le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thiais

Cher Monsieur le Président,

Par courrier du 13 décembre 2021, vous avez bien voulu me transmettre le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Thiais et je vous en remercie.

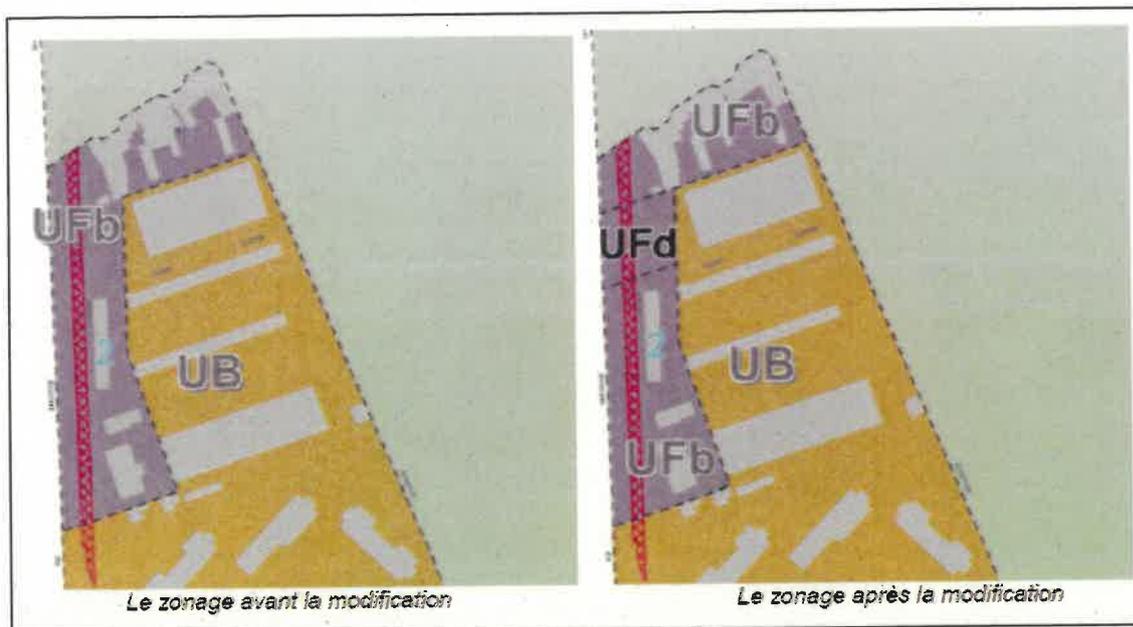
La modification du PLU concerne la création d'un nouveau sous-secteur « UFd » en zone UF, afin de poursuivre la mutation urbaine des secteurs longeant la RD7 (avenue de Fontainebleau) et permettre la construction d'immeubles à destination d'habitation et de commerces en rez-de-chaussée, sur un site actuellement dédié exclusivement à l'activité économique.

Cette modification permet l'augmentation et la diversification de l'offre de logements, ainsi que le développement de la mixité fonctionnelle sur cette partie de l'avenue de Fontainebleau, en pleine reconfiguration urbaine depuis l'arrivée du tramway T7. Ce projet participera ainsi au développement d'un territoire équilibré, avec une nouvelle offre de logements diversifiée afin de faciliter les parcours résidentiels. Il est à noter que le Département souhaite accompagner, en matière d'habitat, les communes afin d'atteindre les objectifs de logements locatifs sociaux (le taux SRU de la ville de Thiais est de 23,88%).

Il est, par ailleurs, rappelé que les constructions édifiées le long de l'avenue sont concernées par une servitude d'utilité publique imposant le respect des normes d'isolement acoustique.

Cette modification simplifiée, n'appelle pas de remarques particulières de la part du Département.

Cependant, il est rappelé la présence, au droit de l'emprise foncière impactée par l'objet de cette modification, d'un emplacement réservé au bénéfice du Département du Val-de-Marne pour un élargissement à 40 mètres le long de la RD7 (ER n°2 et 3 « Requalification de la RD7 », cf schéma ci-dessous). Ainsi, tout projet de construction, devra être réalisé en retrait de l'emplacement réservé.



Par ailleurs, le Code de la Voirie Routière ainsi que le règlement de voirie départemental restent applicables. Toute modification ou création de bateau d'accès sur les routes départementales sont soumises à l'accord préalable du Département en tant que gestionnaire de ces voies.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces remarques et vous prie de bien vouloir me transmettre, sous format numérique, la modification du PLU dès que celle-ci aura été approuvée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Bien à toi,

Le Président du Conseil départemental


Olivier CAPITANIO



Affaire suivie par :
Bérénice LAPORTE
Juriste
01 82 46 21 31
berenice.laporte@societedugrandparis.fr

E.P.T. Grand-Orly Seine Bièvre		
Arrivé le		
03 MAR. 2022		
	Pour	Info
Président		
Cabinet		
DG		
DGA FI & Com. pub.		
DGARH & Moy. gén.		
DGA Esp. pub.		
DGA Dev. Ter		
DGA Pro. Ter	X	
DGA Cult, Sport, Patrim. Bât.		
SG		

EPT 12
K A2201636 KFK
u le 03/03/2022

Monsieur Michel LEPRETRE
Président de l'Etablissement public
territorial Grand Orly Seine Bièvre

Etablissement public territorial Grand Orly
Seine Bièvre
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP 748
94398 Orly aérogare cedex

Saint-Denis, le 01 mars 2022

Lettre recommandée avec AR
1A 173 804 1999 5

Objet : Avis de la Société du Grand Paris relatif à la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Thiais.

Affaire suivie par : Pascale Dauphin

Monsieur le Président,

Par courrier n° 2021-12-01 DTE/PU/ZA/DP/VB - D2103066, vous avez sollicité l'avis de la Société du Grand Paris, en qualité de personne publique associée, sur la modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Thiais.

J'ai le plaisir de vous indiquer qu'en l'état et au vu des documents transmis le projet de modification simplifiée du PLU est compatible avec le projet du Grand Paris Express et n'appelle donc pas d'observation de la part de la Société du Grand Paris.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Cécile VISEUR-FÉRRÉ

Directrice juridique
Pour le Président du directoire et par délégation

Société du Grand Paris

Immeuble « Le MOODS »

2 mail de la petite Espagne - CS10011 - 93212 LA PLAINE SAINT DENIS
Siren n°525 046 017 - RCS Bobigny

07 MAR. 2022

Créteil, le 01/03/2022

Secrétariat Général
Délégation Relations et Appui aux Territoires

Affaire suivie par
Pauline CHALOUPY
01.41.94.32.03

EPT 12
JK A2201667 KFK
du le 07/03/2022

	Pour	Info
Président		
Cabinet		
DG		
DGA FI & Com. pub.		
DGA RH & Moy gén.		
DGA Esp. pub		
DGA Dev. Ter		
DGA Pro. Ter	X	
DGA Cult. Sport, Patrim. Bât.		
SG		

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
GRAND ORLY SEINE BIEVRE**
Monsieur le Président
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman BP 748
94398 ORLY AEROGARE CEDEX

Objet : Modification du PLU de la commune de Thiais

Monsieur le Président,

Par courrier réceptionné en date du 14 décembre 2021, vous nous avez transmis, pour avis, le projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thiais.

Cette modification intervient afin de qualifier la RD 7 pour lui donner un caractère plus urbain et en permettant des opérations maîtrisées participant, et également afin de modifier le zonage.

Après étude du dossier, et considérant que la commune de Thiais n'a pas de limite communale directe avec le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, nous vous informons que ce projet ne nécessite pas de remarques particulières.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de nos sentiments distingués.

Pour le Président et par délégation

La directrice de la Délégation Relations
et Appui aux Territoires



Katia DUTTWEILER



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Décision de dispense d'évaluation environnementale
de la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Thiais (94)
après examen au cas par cas**

**N°MRAe DKIF-2022-012
du 10/02/2022**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégalement le 10 février 2022, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

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 le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 6 octobre 2020, du 11 mars 2021, du 19 juillet 2021 et du 20 décembre 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu la décision du 17 décembre 2020 régissant le recours à la délégation en application de l'article 7 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France abrogeant la décision du 27 août 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Thiais en vigueur ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la modification simplifiée n°2 du PLU de Thiais, reçue complète le 17 décembre 2021 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France ;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France et sa réponse en date du 11 janvier 2022 ;

Vu la délégation de compétence donnée par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à son président lors de sa séance du 27 décembre 2021, pour décider de la suite à donner à la présente demande ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France faite par Ruth Marques le 9 février 2022 ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée du PLU de Thiais, telle que présentée dans le dossier de saisine et dont les principales caractéristiques sont consultables sur le site internet de la MRAe, a pour objet de modifier le règlement écrit et graphique en zone UF, dédiée exclusivement aux activités économiques, afin permettre la mise en œuvre d'une opération mixte de logements et commerces en rez-de-chaussée le long de la RD7 (avenue de Fontainebleau), secteur desservi par le tramway T7 et à proximité d'une future station de la ligne 14 du Grand Paris Express ;

Considérant que pour cela, la procédure de modification consiste à :

- créer un sous-secteur UFd, dédié aux logements et commerces, sur la partie ouest de la parcelle cadastrée en section D160, couvrant une superficie de 1 330 m² ;

- modifier certaines dispositions réglementaires de la zone UFb (zone dédiée « aux abords de la RD7 »), actuellement applicable à la parcelle D160, en particulier :
 - autoriser la construction de logements et pas uniquement ceux nécessaires à la surveillance et la direction d'activités économiques, dès lors que les rez-de-chaussée de ces constructions sont affectés à une activité commerciale ;
 - autoriser l'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait d'un 1 mètre minimum par rapport à l'alignement, situé le long de la servitude d'élargissement de la voie ;
 - modifier la hauteur maximale autorisée à 24 mètres au lieu de 21 mètres.

Considérant que le nouveau sous-secteur UFd créé, est concerné par :

- le bruit généré par le trafic routier de la RD7, classée en catégorie 2 du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ;
- des enjeux de pollution des sols liés à la présence sur la parcelle concernée, l'exploitation d'un ancien garage PSA CITROEN, ayant conduit au déclassement de l'ICPE ;

Considérant que les principaux enjeux environnementaux et sanitaires sont identifiés et que :

- une servitude d'utilité publique au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme, inscrite au plan de zonage, impose le respect des normes d'isolement acoustique,
- un plan de gestion permettra la prise en charge de la pollution diagnostiquée majoritairement sous l'ancien bâtiment ;

Considérant que les évolutions introduites par la présente procédure concernent une surface très circonscrite, qu'elles s'inscrivent dans le contexte d'une requalification d'ensemble du secteur, conformément aux orientations du PADD, notamment l'axe « requalifier l'urbanisation aux abords des axes structurants bien desservis » ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

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 modification simplifiée n°2 du PLU de Thiais n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Décide :

Article 1er :

La modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Thiais , telle que présentée dans le dossier de demande, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Thiais peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Thiais est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière à créer un impact notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.

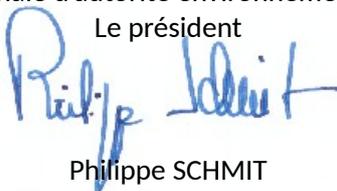
Article 3 :

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 et délibéré en séance le 10/02/2022 où étaient présents :
Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL,
Ruth MARQUES, François NOISETTE, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président



Philippe SCHMIT

Voies et délais de recours :

Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant ou adoptant le plan, schéma ou programme ou document de planification.

Le recours gracieux doit être adressé :

par voie postale à :

Monsieur le président de la mission régionale d'Autorité environnementale
DRIEAT d'Île-de-France

Service connaissance et développement durable

Département évaluation environnementale

12, Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94 307 Vincennes cedex

par voie électronique à : ae-urba.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr

Le recours contentieux doit être adressé :

Au tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte approuvant le document de planification (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative).

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA ZONE UF

La **zone UF** correspond aux secteurs où sont implantées majoritairement des activités économiques.

La **zone UF** est subdivisée comme suit :

- **UFa**: zone « Senia » et parc d'activités « Thiais Activités »
- **UFb** : abords de la RD7
- **UFc** : centres commerciaux Belle Epine et Thiais village.
- **UFd** : zone de logements et commerces

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

ARTICLE UF 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'exploitations agricoles ou forestière ;
- 2) les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets sans rapport avec l'activité autorisée ;
- 3) les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- 4) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 5) l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UF 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 et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, en application des dispositions des articles L.5111 et suivants du code de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;

- 2) dans les **secteurs UFa, UFb et UFc**, les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont indispensables à la surveillance ou la direction et nécessaires au fonctionnement d'une activité et qu'elles ne dépassent pas 100 m² de SHON ;
- 3) dans les **secteurs UFb et UFc**, 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.
- 4) **dans le secteur UFd**, les constructions à usage d'habitation, dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à l'activité commerciale. Cette obligation, exception faite des parties communes, des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur de 8 mètres minimum à compter de la façade de la partie des constructions située le long de l'avenue de Fontainebleau.

ARTICLE UF 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 2 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 UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE 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.

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, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 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

1 – Disposition applicable dans les **secteurs UFa** et **UFc** :

Toute construction, y compris les annexes, doit en tout point être implantée en respectant une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement.

2 – Disposition applicable dans le **secteur UFb** :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

3 – Disposition applicable dans le secteur UFd :

Les constructions peuvent être implantées à l’alignement ou en retrait par rapport à l’alignement, situé le long de la servitude d’urbanisme d’élargissement de la voie telle que figurant au document graphique. Toute construction, y compris les annexes, implantée en retrait de l’alignement doit respecter une marge de recul minimale de 1 mètre.

III. Dispositions particulières

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l’alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée, lorsqu’elle poursuit un but d’intégration architecturale, paysagère, environnementale dans les cas suivants :

- 1) lorsqu’il s’agit de travaux d’extension, de surélévation ou d’amélioration de constructions existantes. Dans ce cas ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ;
- 2) lorsqu’il s’agit de constructions ou d’installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif. Dans ce cas, celles-ci peuvent s’implanter soit à l’alignement, soit en observant un recul ;
- 3) lorsqu’il s’agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d’énergie ou d’un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s’implanter soit à l’alignement, soit en observant un recul.

ARTICLE UF 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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

III. Dispositions relatives aux calculs des retraits

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

- 1) 8 mètres lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies ; 2)
- 2,50 mètres dans le cas de façade sans baie.

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) Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.
- 2) 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.
- 3) 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 ;
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) Dans le **secteur Ufa**, les équipements d'intérêt collectif et métropolitain peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UF 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 contiguës 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 débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

II. Règles générales

Dans les **secteurs UFa, UFb et UFd**, la distance comptée perpendiculairement entre deux constructions implantées sur un même terrain doit, au moins, être égale à 5 mètres.

Dans le **secteur UFc**, la distance comptée perpendiculairement entre deux constructions implantées sur un même terrain doit être égale au moins à :

- a) 8 mètres, lorsqu'au moins une des façades concernées comporte une ou plusieurs baies ;
- b) 2,50 mètres dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie.

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.

Les annexes des constructions et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt collectif et métropolitain peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I. Dispositions générales

Dans le **secteur UFa**, l'emprise au sol des constructions en superstructure et sous-sol ne peut excéder 75% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UFb**, l'emprise au sol des constructions en superstructure et sous-sol ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UFc**, l'emprise au sol des constructions en superstructure et sous-sol ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UFd**, l'emprise au sol des constructions en superstructure ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

II. Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 100 %.

Dans le **secteur UFa**, il n'est pas fixé de règle d'emprise minimale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics d'intérêt collectif et métropolitain.

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 UF 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. Règles générales

Dans le **secteur UFa**, la hauteur plafond est limitée à 21 mètres. Dans le **secteur UFb**, la hauteur plafond est limitée à 21 mètres.

Dans le **secteur UFc**, la hauteur plafond est limitée à 25 mètres avec une hauteur de façade limitée à 22 mètres.

Dans le secteur UFd, la hauteur plafond est limitée à 24 mètres avec une hauteur de façade limitée à 24 mètres.

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

III. Disposition particulière

Dans le **secteur UFa**, il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les équipements publics ou privés, d'intérêt général ou d'utilité publique.

ARTICLE UF 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. 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'un 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 excepté dans le **secteur UFa**, où ces séquences visuelles peuvent adopter un autre rythme.

2) Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

III. Clôtures

1) Traitement entre l'espace public et les constructions

La marge de recul par rapport à l'alignement doit être traitée de façon à participer à la composition du paysage urbain et à son rapport avec l'espace public.

Lorsque cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie et la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

2) 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.

Les parties pleines des clôtures situées sur l'alignement ne peuvent excéder 0,90 mètre de hauteur comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Toutefois, une partie pleine d'une hauteur supérieure peut être autorisée dès lors que la clôture est contigüe à une clôture pleine existante et qu'elle crée par assemblage, un dispositif intégré harmonieux. La hauteur des clôtures situées à l'alignement ne peut excéder 2 mètres.

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

Pour les équipements publics, la hauteur maximum des dispositifs de clôtures est portée à 3,00 mètres.

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

Dans le **secteur UFa**, il n'est pas fixé de règles définissant les dispositifs de clôtures des équipements d'intérêt collectif et métropolitain.

IV. 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.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques 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 UF 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 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 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
HABITATIONS	1 place par tranche de 85m ² SDP* avec 1 place par logement au minimum	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 85m ² SDP	Pas de norme définie

BUREAUX	1 place par tranche de 90m ² SDP	1 place par tranche de 90m ² SDP	1 place par tranche de 90m ² SDP sus	1 place par tranche de 50m ² SDP
ARTISANAT ET INDUSTRIE	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 100m ² SDP	1 place par tranche de 100m ² SDP sus	1 place par tranche de 50 m ²
COMMERCES	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP sus	1 place par tranche de 20 m ²
HEBERGEMENT HOTELIER	1 place pour 2 chambres	1 place pour 2 chambres	normes identiques aux nouvelles constructions	2 places par chambre
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	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 5 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 de la surface d'assiette 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 m² 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 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Les constructions nouvelles à destination de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m² 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 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² 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 UF 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 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 non bâtis 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. Règles générales

Dans le **secteur UFa**, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20 % de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UFb et UFd**, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 10% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UFc**, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 5% 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 m² de terrain. La décimale est arrondie à l'unité supérieure.

Dans la zone Sénia (secteur UFa, hors Thiais activités), il est interdit de planter des essences identifiées dans la liste des plantes déconseillées à proximité des aérodromes (cf. annexe 5 du règlement).

III. Dispositions particulières

- 1) Pour les équipements publics ou privés, d'intérêt général ou d'utilité publique, la superficie et l'implantation des espaces verts sont observées au regard d'objectifs d'intégration paysagère propres à chaque équipement.
- 2) Il n'est pas fixé de règle applicable aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- 3) Il n'est pas fixé de pourcentage pour les espaces verts inclus dans une zone d'aménagement concerté (ZAC).

ARTICLE UF 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 UF 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

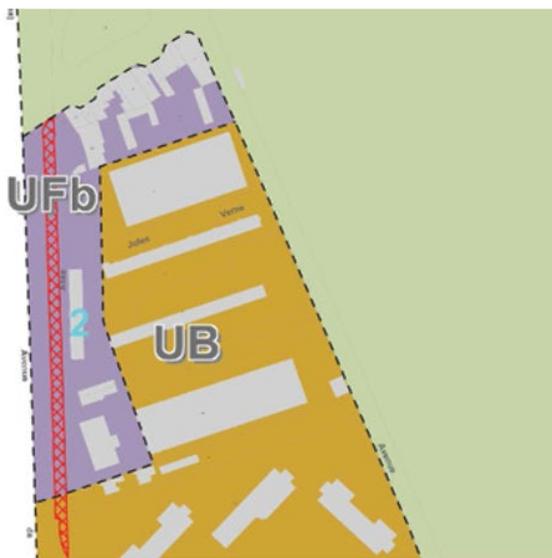
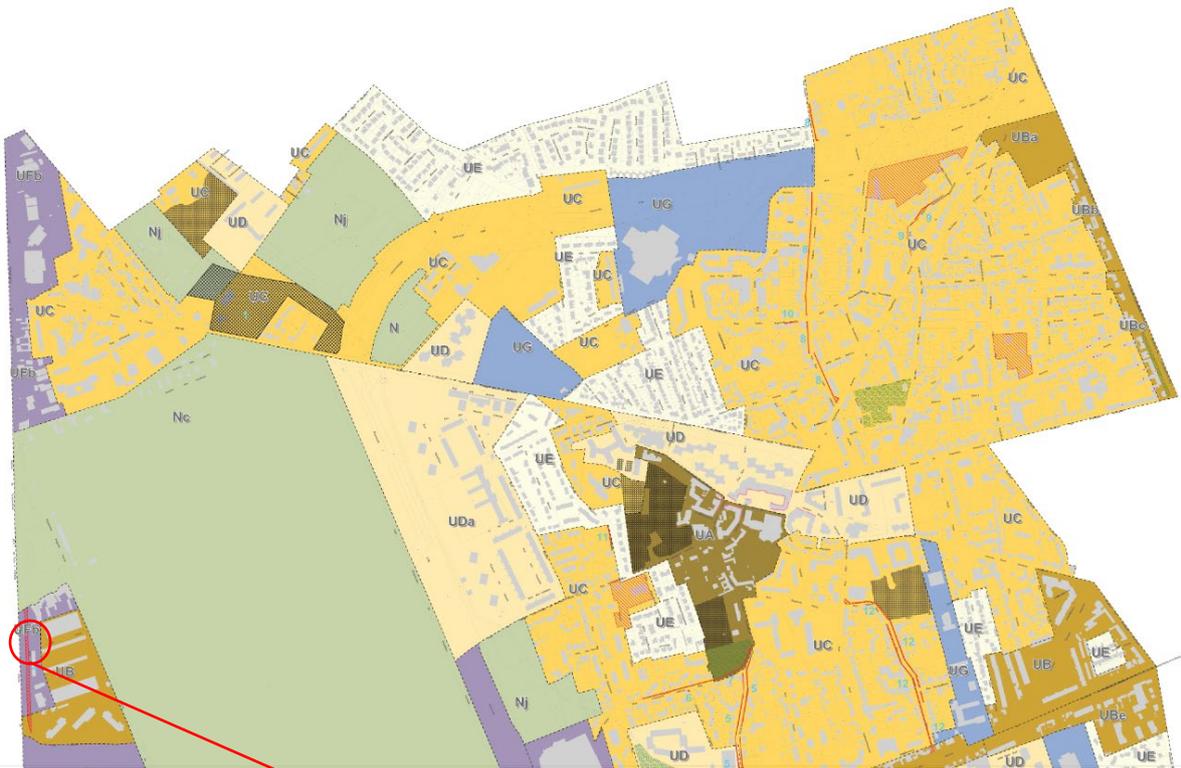
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 16 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

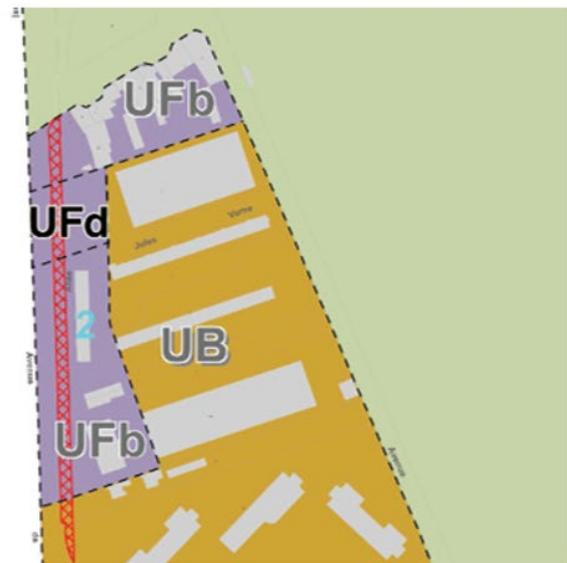
Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

MODIFICATION SIMPLIFIE N°2 – PLU DE THIAIS

EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE (NORD)



Le zonage avant la modification



Le zonage après la modification