

Jean-Pierre MAILLARD
47, boulevard Gallieni
94360 BRY-SUR-MARNE

Commissaire-enquêteur
Tél. : 01 47 06 64 62
Courriel : jean-pierre.maillardmarque@laposte.net

**DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE
COMMUNE DE THIAIS**

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)**

ENQUETE PUBLIQUE DU 16 JUILLET AU 11 SEPTEMBRE 2015

RAPPORT

I – GENERALITES

La commune de Thiais, urbaine, est située au sud-ouest du département du Val-de-Marne à 7 km de Paris. Elle est limitrophe au nord de Vitry-sur-Seine, à l'est de Choisy-le-Roi, au sud d'Orly et à l'ouest de Rungis et Chevilly-Larue. Au carrefour d'axes routiers (la D7 et l'autoroute A86) Thiais est ville porteuse d'emplois avec les centres commerciaux de Belle-Epine et Thiais-Village, la zone d'activités SENIA et le marché d'intérêt national de Rungis (MIN).

Avec une superficie 642 ha et une population de plus de 29 000 ha en 2011 Thiais porte une densité de population d'environ 4550 hab. au km².

Village rural au fil des âges, Thiais se transforme au XIX^e et XX^e à l'unisson du développement urbain de la banlieue parisienne induit notamment par la création en 1961 de l'aérogare sud de l'aéroport d'Orly et celle du MIN en 1969. Une des particularités de la commune est l'accueil, sur son territoire, d'un grand cimetière parisien.

Sur le plan administratif, Thiais est une ville canton qui appartient à l'arrondissement de l'Haÿ-les-Roses mais n'est membre d'aucun groupement intercommunal à fiscalité propre. En revanche son territoire est concerné par l'opération d'intérêt national (OIN) Orly-Rungis Seine-Amont (ORSA) dans sa partie zone d'activités.

L'urbanisme communal est actuellement régi par le plan d'occupation des sols (POS) objet d'une dernière révision en date du 18 mai 2001. Sa transformation en PLU a bien été approuvée le 29 mars 2012 mais, suite à un contentieux, ce document d'urbanisme a été annulé.

A défaut de document d'urbanisme intermédiaire applicable, le PLU doit être directement compatible avec les dispositions du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Après avoir, par délibération du 8 avril 2015, tiré le bilan de la concertation le conseil municipal a arrêté le plan local d'urbanisme (PLU) de Thiais.

Le dossier soumis à l'enquête (Pièce n° 1) comporte :

- le dossier d'arrêt du projet comprenant le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les documents réglementaires (plans, règlement, orientations d'aménagement et de programmation),
- des annexes à savoir un ensemble de documents graphiques (plan des servitudes d'utilité publique, plan du réseau d'eau, plans du réseau d'assainissement, classement sonore des infrastructures terrestres, plan d'exposition au bruit, réseau de géothermie) et les pièces écrites qui s'y rapportent,
- un sous-dossier contenant les pièces administratives (délibérations, porter à connaissance de l'Etat...)
- un dernier sous-dossier contenant les 27 lettres de consultation des personnes publiques associées (PPA), les 11 réponses obtenues comme autant d'avis, et diverses pièces administratives, en ce compris celles de publicité, qui précisent et actent la mise en œuvre de l'enquête publique.

II – L'ENQUETE

II – 1 Organisation et dossier d'enquête

Par décision n° E15000047/94 du 30 avril 2015, Mme la présidente du Tribunal administratif de Melun m'a désigné commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique (Pièce n° 1 avis et autres pièces partie 2) et a désigné M. Claude Truchot commissaire-enquêteur suppléant.

Par arrêté n° 2015/151 du 15 juin 2015 M. le maire de Thiais a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de PLU (Pièce n° 1 avis et autres pièces partie 2).

Le dossier d'enquête m'a été présenté au cours d'une réunion le 15 juin 2015, en mairie, par M. Michel Cazaubon, maire-adjoint à l'urbanisme, en présence de M. Claude Truchot,

commissaire enquêteur suppléant, et de Mme Sylvie Huet, responsable du service de l'urbanisme.

II - 2 Déroulement

L'information du public conforme à la réglementation a été effectuée par l'apposition d'une affiche dont j'ai constaté la présence sur divers panneaux municipaux (Pièce n° 1 avis et autres pièces partie 2). L'affichage est attesté par un certificat du maire en date du 17 septembre 2015 (Pièce n° 2).

De même l'information a été diffusée au moyen de deux annonces par voie de presse intervenues :

- dans le quotidien Le Parisien, édition du 30 juin 2015 (Pièce n° 1 avis et autres pièces partie 2),
- dans le quotidien Aujourd'hui en France édition du 30 juin 2015 (Pièce n° 1 avis et autres pièces partie 2).

Ces annonces ont été renouvelées comme suit :

- dans le quotidien Le Parisien, édition du 17 juillet 2015 ((Pièce n° 1 avis et autres pièces partie 2),
- dans le quotidien Aujourd'hui en France édition du 17 juillet 2015 (Pièce n° 1 avis et autres pièces partie 2).

L'annonce de l'enquête a également été effectuée dans le bulletin municipal « Thiais magazine » n° 89 de juin-juillet 2015 (Pièce n° 1 avis et autres pièces partie 2).

L'enquête s'est déroulée du 16 juillet 2015 au 11 septembre 2015 soit sur 58 jours consécutifs, un dossier étant déposé en mairie de Thiais aux jours et heures habituels d'ouverture :

- jusqu'au 28 août 2015 les matins de 9 h à 11 h 45 et les après-midis de 13 h 30 à 17 h 15 avec fermeture le samedi,
- à partir du 31 août de 9 h à 11 h 45 du lundi au vendredi inclus et les après-midis des lundis, mercredis et jeudis de 13 h 30 à 17 h 45, les mardis de 13 h 30 à 19 h 45, les vendredis de 13 h 30 à 17 h 15
- les samedis de 9 h à 11 h 45.

Les permanences fixées ont bien eu lieu, aux jours et heures dits à savoir les :

- jeudi 16 juillet 2015 de 9 h à 11 h 45,
- jeudi 30 juillet 2015 de 9 h à 11 h 45,
- vendredi 7 août 2015 de 14 h à 17 h,
- lundi 31 août de 14 h à 17 h,
- vendredi 11 septembre 2015 de 14 h à 17 h.

Elles se sont tenues à la mairie de Thiais dans la salle des mariages, l'espace d'accueil de l'hôtel de ville initialement retenu s'étant révélé trop inadapté à la réception du public. En revanche, le dossier est resté à l'accueil à la disposition du public dès lors que je pouvais utiliser l'exemplaire du commissaire-enquêteur lors des permanences.

Le dossier d'enquête et le registre (Pièce n° 3), ce dernier effectivement paraphé par mes soins, ont bien été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. La faible consultation du dossier a été le plus souvent le fait d'acteurs de l'immobilier. J'ai eu connaissance d'une demande communication de la copie du dossier. Celle-ci a été satisfaite par la fourniture d'un CD qui a l'avantage d'avoir un coût de 20 € sans rapport avec celui d'un dossier papier.

Lors des permanences, outre les représentants des services communaux M. Bernard Tugène, directeur général des services, Mme Samia Nial-Hassani, directeur-adjoint des services et Mme Sophie Huet, responsable du service urbanisme, j'ai reçu une personne le 16 juillet 2010 premier jour de l'enquête, trois personnes le 30 juillet 2015 quatre personnes le 7 août 2015, six personnes le 31 août 2015 et cinq personnes le 11 septembre 2015, dernier jour de l'enquête. Une personne s'étant présentée deux fois, c'est finalement dix-huit personnes qui sont venues verbalement faire connaître leurs questions, leurs observations et avis. Un avis a été confirmé par un dossier annexé au registre. Une lettre reçue en mairie a également été jointe au registre.

La fin de la dernière permanence concordant avec celle de l'enquête, j'ai dispensé M. le maire de Thiais de la transmission des dossier et registre, documents que j'ai gardés à ma disposition après avoir clos le registre.

J'ai effectué une visite du territoire communal, puis des visites complémentaires au sortir des permanences pour visualiser les questions particulières posées par les intervenants et enfin la reconnaissance de la maison Gilardoni et celle des sites retenus comme opérations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le territoire de Thiais étant partiellement couvert par une OIN je me suis téléphoniquement rapproché des services de l'établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont (EPAORSA). Comme suite, il a été porté à ma connaissance la prise de l'arrêté n° 2015/2761 du 11 septembre 2015 portant renouvellement d'une zone d'aménagement différé (ZAD) dans la zone SENIA sur les communes d'Orly et Thiais (cf. point III – 1.2.1).

Le registre a été clos par mes soins le 11 septembre 2015. Il contient quatre interventions écrites et deux autres formulées par lettre et documents annexés, l'ensemble contenant une quinzaine d'observations unitaires. Pour leur part, les PPA ont fait connaître une vingtaine d'observations unitaires.

A cet égard, l'EPAORSA a répondu par lettre en date du 10 septembre 2015. Le courrier ayant été reçu en mairie hors de la durée de l'enquête, les observations qu'il contient ne peuvent être recevables et, partant, l'avis de l'EPAORSA est réputé favorable.

La réunion d'information du donneur d'ordre prévue par la réglementation a été verbalement fixée au jeudi 17 septembre 2015 à 16 h en mairie. En vue de sa préparation j'ai adressé le 16 septembre 2015 au service urbanisme de la ville de Thiais un courriel contenant le procès verbal des observations (Annexe n° 1).

Lors de cette réunion tenue en présence de MM. Richard Dell'Agnola, maire, Bernard Tugène, directeur général des services, et de Mme Sophie Huet, responsable du service

urbanisme, j'ai explicité le contenu du procès-verbal. M. le maire de la commune de Thiais a pris acte des observations notamment des réserves de personnes publiques associées. M. Dell'Agnola a aussi constaté le peu d'expression de ses concitoyens qu'il explique par l'aspect consensuel du projet municipal et le fait que le dossier de PLU objet de l'enquête reprend les grandes lignes de celui précédemment en vigueur, annulé pour un unique vice de forme. Il a fait connaître les réponses municipales aux questions posées et indiqué qu'elles seront confirmées et complétées par une réponse écrite. Les échanges intervenus ont permis une meilleure compréhension des problématiques.

La réponse de la ville de Thiais datée du 28 septembre 2015 a été reçue par courriel le 29 et par courrier le lendemain (Annexe n° 2).

III – EXAMEN DES OBSERVATIONS

III – 1 Expression sur la forme du dossier et la procédure

III – 1.1 Observations recueillies sur le registre

Mme Azéma estime insuffisante la lisibilité des plans papier et demande la mise en ligne sur Internet du projet de PLU.

Réponse du porteur du projet : le plan de zonage répond aux caractéristiques réglementaires, les zones y sont parfaitement identifiées et ne prêtent à aucune confusion. Sur le second point les dispositions de l'arrêté du maire portant mise à l'enquête du projet de PLU ne prévoient pas la mise en ligne du dossier. Le PLU approuvé sera disponible sur Internet conformément à la réglementation.

Appréciation : dont acte pour l'absence de mise en ligne sur Internet, dans le cadre formel, étant toutefois observé que, pour 20 €, on pouvait acquérir le CD du dossier. Le fond de plan cadastral est le meilleur support du PLU puisqu'il précise le zonage à la parcelle. En revanche l'échelle du plan papier ne permet ni la lecture des numéros de parcelle ni celle du nom des voiries quand bien même au moyen d'une fonction zoom ces indications peuvent se révéler par affichage numérique puisque ce dernier n'était pas disponible à l'enquête publique. Inclure le domaine public des voiries dans chaque zone renforce la confusion sachant que les droits générés par la zone qui l'inclut ne s'appliqueraient certainement pas aux hypothétiques constructions susceptibles d'être implantées dans les emprises publiques. Ce constat devrait alors conduire à classer la voirie dans une zone spécifique mais cela ne s'impose pas. Dans ces conditions, par exemple, l'autoroute A86 serait parfaitement identifiable et sa présence visuellement mieux perçue sur le plan. On peut même s'interroger, compte-tenu de l'importance de la voirie par sa fonction et en surface sur l'utilité d'un classement spécifique de son emprise. C'est pourquoi le choix de la définition des zones par des aplats de couleur a avantage à laisser en blanc les emprises de voirie. De même la taille de la toponymie des dites voiries doit être suffisante pour permettre sa lecture sur l'édition papier du PLU.

III – 1.2 Observations du commissaire-enquêteur

Le décret du 21 septembre 2011 portant création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) dans le secteur figurant à la pièce n° 4.1 « Annexes, notice » aurait pu comporter, en annexe, le plan de la ZAD. Il est observé que ladite ZAD a été renouvelée par arrêté préfectoral du 11 septembre 2015, la novation devant être désormais indiquée.

La présentation de l'enquête publique figure en première page du dernier sous-dossier. Il aurait été préférable que cette information soit placée en entête du dossier.

III – 2 Observations sur la communication

Mme Lemonon remarque que l'enquête publique se déroule à un moment où la population est en vacances.

Réponse du porteur du projet : pour mémoire.

Appréciation : il est compris que, suite à son annulation, l'absence de PLU remet en vigueur le précédent POS devenu inadapté. Aussi la collectivité territoriale qui s'emploie à son rétablissement au plus tôt a sollicité une ouverture d'enquête publique sans retard. Certes cette enquête se déroule en période de vacances. C'est pourquoi sa durée d'un minimum de trente jours a été convenue et portée à 58 jours pour permettre l'expression du plus grand nombre.

III – 3 Observations sur le contenu du dossier

III – 3.1 Observations des personnes publiques associées (PPA)

III – 3.1.1. Avis de l'Etat

L'avis est daté du 3 juillet 2015.

III – 3.1.1.1 Le projet de PLU ne satisfait pas les besoins de logements induits par la loi sur le Grand Paris pour la période 2011-2017 et ne fournit aucun objectif à l'horizon 2030.

Réponse du porteur du projet : l'objectif de 200/logt/an du PLU paraît le seul raisonnable, celui 350/logt/an étant inatteignable au regard de l'existant et des contraintes.

Appréciation : la commune de Thiais ne peut pas s'affranchir de la loi sur le Grand Paris et doit porter sa part pour satisfaire le besoin de construction.

III – 3.1.1.2 Le projet de PLU a avantage à prévoir les mesures pour garantir une proportion de logements sociaux dans les opérations immobilières d'une certaine ampleur pour garantir le taux existant qui est satisfaisant.

Réponse du porteur du projet : la commune ne souhaite pas se lier à des règles et entend donner des réponses au cas par cas.

Appréciation : il doit être donné acte à la commune de Thiais du respect, sur son territoire, de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU), modifiée. Pour autant le défaut de règles est de nature à ce que les dispositions de la loi SRU soient, le cas échéant, oubliées.

III – 3.1.1.3 Le projet de PLU doit indiquer la localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Réponse du porteur du projet : la commune ne dispose pas d'aire d'accueil et s'en remet au schéma départemental en cours d'élaboration.

Appréciation : compte tenu de l'urbanisation quasi-totale du territoire de Thiais la localisation d'une aire des gens du voyage est problématique. La commune indique que la zone UF répond actuellement par défaut aux besoins. La réponse à l'exigence de la loi relève effectivement d'une réflexion départementale. Cependant, la zone SENIA étant en OIN la question concerne également l'EPAORSA.

III – 3.1.1.4 La commune de Thiais est soumise à une augmentation de la densité humaine par le SDRIF en vigueur. Le projet de PLU doit contenir la démonstration de la faisabilité de cet objectif.

Réponse du porteur du projet : le projet de PLU répond parfaitement à l'objectif fixé par le SDRIF. Pour apporter plus de compréhension, le texte du projet de PLU sera complété.

Appréciation : dont acte. Il appartient aux services de l'Etat d'estimer valide les données chiffrées contenues dans l'annexe n°2.

III – 3.1.1.5 Le projet de PLU ne favorise pas la mixité urbaine, logement et activités, dans les franges de la RD 7 et la zone SENIA ce qui est souhaitable.

Réponse du porteur du projet : le projet d'aménagement de la zone SENIA n'est pas dans la même temporalité que le PLU.

Appréciation : le prolongement de la ligne 14 du Grand Paris et l'ouverture des gares MIN-Porte de Thiais et Pont de Rungis induiront une restructuration urbaine d'envergure. Dans ces conditions le projet de PLU doit souligner le potentiel créé par le Grand Paris Express. Pour autant, il est sans doute prématuré de « jeter les projecteurs » sur le secteur au moment du renouvellement de la ZAD sauf à influencer anormalement sur le marché foncier et, subséquemment, compliquer l'équilibre des opérations d'aménagement à venir.

III – 3.1.1.6 Subsidiairement au point III – 3.1.1.5 le souhait de favoriser le développement d'activités sans accompagnement d'une nouvelle offre de logements ne s'harmonise pas avec les objectifs d'équilibre habitat/emploi à l'échelle de l'OIN.

Réponse du porteur du projet : cf. Point III – 3.1.1.5. En ce qui concerne les franges de la D7 les zones UFb, UC et UD offrent des vocations différentes.

Appréciation : cf. Point III – 3.1.1.5.

III – 3.1.1.7 L'Etat suggère que l'encombrement des isolations extérieures puisse ne pas être comptabilisé dans les surfaces bâties et que le raccordement au réseau de géothermie puisse être rendu obligatoire.

Réponse du porteur du projet : l'emprise au sol exclut les surépaisseurs isolantes.

Le raccordement à la géothermie s'impose sauf à ce que le pétitionnaire démontre son caractère inopérant.

Appréciation : dont acte.

III – 3.1.1.8 Le projet de PLU classe le secteur des Annonciades en zone UG ce qui est incompatible avec son affectation « espace vert » au SDRIF.

Réponse du porteur du projet : la trame espace vert à protéger (EVP) sera reportée sur le plan de zonage en compatibilité avec le SDRIF.

Appréciation : dont acte.

III – 3.1.1.9 Le projet de PLU doit souligner les deux liaisons vertes figurant au SDRIF qui traversent le territoire communal.

Réponse du porteur du projet : La mention et le tracé des liaisons vertes seront ajoutées dans la partie diagnostic et le PADD.

Appréciation : dont acte. Cette indication s'impose d'autant que le plan de zonage ne figure aucune intention de mise en œuvre des liaisons vertes. Une réflexion à ce sujet est nécessaire.

III – 3.1.1.10 L'avis de l'Etat comporte également plusieurs demandes de rectification de forme des pièces écrites pour mise en conformité avec les textes en vigueur et assurer une meilleure cohérence des documents entre eux.

Réponse du porteur du projet : la plupart des remarques de rédactions émises par l'Etat seront prises en compte.

Appréciation : dont acte.

III – 3.1.1.11 Par courrier en date du 2 juillet 2015 l'architecte des bâtiments de France a confirmé les servitudes d'utilité publique patrimoniales en signalant la proposition de mise en place de périmètres de protection modifiés (PPM) attachés aux monuments historiques situés sur Choisy-le-Roi. Elle prodigue également nombre de conseil et propose trois rectifications au règlement (articles UA11 – Aménagement des constructions existantes, UA11 – Aspect des constructions et les dispositions générales de la zone UC.

Réponse du porteur du projet : un rappel des périmètres de protection des monuments historiques impliquant l'architecte des bâtiments de France sera intégré à l'article 11 du règlement.

Appréciation : dont acte.

III – 3.1.1.12 Données statistiques

Les services de l'Etat ont fourni des données de surface et de densité de population reprises dans le chapitre Généralités qui sont à substituer à celles figurant au rapport de présentation (page 10).

Réponse du porteur du projet : pour mémoire.

Appréciation : cf. Point III – 3.1.1.10.

III – 3.1.2 Avis de la région Ile-de-France

L'avis est daté du 31 juillet 2015. La région constate que le projet de PLU s'accorde avec les grandes orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF). Cependant la région formule les remarques suivantes :

III – 3.1.2.1 Le règlement a avantage à diversifier les fonctions sur le secteur SENIA qui correspond à un secteur à fort potentiel.

Réponse du porteur du projet : cf. Point III – 3.1.1.5.

Appréciation : cf. Point III – 3.1.1.5.

III – 3.1.2.2 La desserte nouvelle en transport en commun portée par le Grand Paris supposerait un effort de construction supplémentaire et que soit signalée la présence de deux gares du prolongement de la ligne 14 dans le PADD en particulier sur le document graphique.

Réponse du porteur du projet : La localisation des deux futures gares sera schématisée sur la carte du PADD.

Appréciation : dont acte. Pour la demande d'un effort de construction cf. Point III – 3.1.1.1.

III – 3.1.3 Avis de la chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne (CCI)

L'avis est daté du 9 juillet 2015. La CCI est globalement favorable aux orientations données par la ville en termes de développement économique mais émet une réserve concernant la diminution de la part du foncier économique sur le territoire communal (moins 11,7 ha).

Réponse du porteur du projet : la diminution de la surface du foncier économique s'inscrit dans la mutation induite par la désindustrialisation et le développement des activités tertiaires.

Appréciation : la réduction critiquée par la CCI est en réalité très faible. Le moment venu la mise en œuvre des dispositions de la loi sur le Grand Paris modifiera notablement l'affectation des terrains de la zone (cf. Point III – 3.1.1.5).

III – 3.1.4 Avis de la commune de Paray-Vieille-Poste

L'avis, pris par délibération du conseil municipal, daté du 29 juin 2015 est favorable.

Appréciation : dont acte.

III – 3.1.5 Avis du département du Val-de-Marne

L'avis est daté du 3 juillet 2015. Le département accueille favorablement les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU et les orientations intéressant le domaine de la préservation de l'environnement et du cadre de vie, notamment en matière d'assainissement.

Cependant les documents écrits du PLU suscitent, de la part du département après une lecture affinée, des commentaires et des remarques de forme qui appellent des précisions.

Réponse du porteur du projet : pour mémoire.

Appréciation : les demandes de précision à apporter aux pièces écrites du PLU formulées par le département ont avantage à être prises en compte pour parfaire le texte des rapport de présentation, PADD, règlement et annexes. De même il n'y a pas d'objection à ce que le logigramme fourni par le département soit inclus aux annexes.

III – 3.1.6 Avis de la société anonyme Réseau de transport d'électricité (RTE)

L'avis est daté du 11 août 2015. RTE valide la représentation graphique des servitudes attachées aux ouvrages électriques et fait valoir les contraintes générées par ces équipements.

III – 3.1.6.1 Une installation figure dans un espace boisé classé. Or la jurisprudence révèle que cette affectation est incompatible avec l'existence d'une ligne électrique. RTE demande une rectification.

Réponse du porteur du projet : le PLU ne crée pas un nouvel espace boisé classé (EBC) celui-ci supportant simplement une servitude d'utilité publique.

Appréciation : l'existence d'une ligne électrique montre qu'un EBC peut ne pas être boisé telle une clairière dans une forêt. Dès lors que le classement en EBC préexiste, il peut être maintenu sauf à estimer que la ligne le compromet gravement.

III – 3.1.6.2 Le règlement des zones concernées par le passage des lignes électriques doit formellement autoriser leurs implantations et dispenser celles-ci de contraintes de prospect et de positionnement.

Réponse du porteur du projet : pour mémoire.

Appréciation : les demandes de précision à apporter au règlement formulées par RTE ont avantage à être prises en compte pour se garder de tout contentieux ultérieur.

III – 3.1.7 Avis d'Aéroports de Paris

L'avis est daté du 6 juillet 2015. Aéroports de Paris attire l'attention sur le choix des essences des arbres à proximité de l'aérodrome au regard du péril aviaire dont les aéronefs sont susceptibles d'être victime et fait remarquer deux possibles erreurs matérielles.

Réponse du porteur du projet : l'implantation de certaines essences sera déconseillée en zone UF du PLU et la liste de celles-ci sera annexée au PLU. Les erreurs matérielles seront corrigées.

Appréciation : dont acte.

III – 3.1.8 Avis du syndicat des transports d'Ile-de-France (STIF)

L'avis est daté du 19 mai 2015. Le STIF remarque que certaines dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement ne sont pas conformes aux prescriptions du plan de déplacement urbain en Ile-de-France. Le STIF communique le tableau d'analyse à prendre en compte.

Réponse du porteur du projet : les prescriptions du STIF seront intégrées à l'ensemble des articles du règlement relatifs aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Appréciation : dont acte.

III – 3.1.9 Avis de la communauté d'agglomération Seine-Amont

L'avis qui est daté du 27 avril 2015 est réputé favorable.

Appréciation : dont acte.

III – 3.1.10 Avis du syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDIF)

L'avis est daté du 2 juin 2015. Le SEDIF apporte des précisions à prendre en considération dans la rédaction des articles contenant des informations relatives à l'eau potable et produit le plan du réseau mis à jour à substituer à celui figurant au dossier. Le SEDIF attire aussi l'attention sur les éventuelles adaptations du réseau susceptibles d'être nécessaires à la réalisation d'opérations immobilières d'ensemble.

Réponse du porteur du projet : le PLU sera actualisé en tenant compte des informations fournies par le SEDIF

Appréciation : dont acte.

III – 3.1.11 Avis de l'inspection générale des carrières

L'avis est daté du 21 avril 2015. L'inspection générale des carrières fait valoir une rectification et plusieurs modifications de forme qui apportent des précisions aux articles contenant des prescriptions relatives aux sols sous-minés.

Réponse du porteur du projet : la commune donne suite aux observations de l'inspection générale des carrières, le rapport de présentation sera rectifié et les articles du règlement relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol complétés.

Appréciation : dont acte.

III – 3.1.12 Observation de la commune de Thiais

La délimitation de l'emplacement réservé n° 11 relatif à l'élargissement du chemin du Martray a été effectuée par un géomètre-expert postérieurement à l'arrêt du PLU. La largeur d'emprise initialement fixée à 11 m est à rectifier à 10,50 m.

Appréciation : dont acte.

III – 3.1.13 Absence d'observation des autres PPA consultées

L'avis des 16 PPA qui n'ont pas répondu est réputé favorable.

III – 3.2 Observations recueillies sur le registre

III – 3.2.1 Observation anonyme relative à l'impact visuel du foyer des travailleurs du quartier de Belle-Epine

Réponse du porteur du projet : le bâtiment est géré par un bailleur social. La commune accompagnera tout projet de valorisation.

Appréciation : dont acte.

III – 3.2.2 Observation de M. A Guy

M. Gay critique la fonctionnalité des aménagements routiers à l'entrée sud-ouest de la ville.

Réponse du porteur du projet : la question de l'amélioration du trafic ne relève pas du PLU d'autant que la gestion des routes départementales 7 et 86 est de la compétence du département du Val-de-Marne.

Appréciation : dont acte. Il est proposé à la commune de porter cette observation à la connaissance du conseil départemental à toute fin utile. Une question de même nature a été verbalement posée par d'autres intervenants qui se sont plaints de la sortie à sens unique (vers l'ouest) du centre commercial de Thiais village. Après visite des lieux la possibilité de retour sur l'avenue de Versailles vers l'est facilitée par le premier échangeur sur cette avenue qui permet l'accès à la zone SENIA. La signalisation existante pourrait être utilement complétée par des panneaux « Retour sur l'avenue de Versailles (Est) ».

III – 3.2.3 Observation de M. A Guy

M. Guy considère qu'il existe un déficit d'espaces verts au nord-est de Thiais.

Réponse du porteur du projet : le nord-est de Thiais est traversé par une trame verte est-ouest aux abords de l'autoroute A86 qui sera conforté par la valorisation d'un chemin piétonnier inscrit dans la mise en œuvre d'une des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU. Plus qu'un cheminement, c'est d'un projet d'espace vert qu'il s'agit.

Appréciation : cf. Point III – 3.1.1.9. De plus le plan de l'OAP figure seulement un cheminement linéaire. Or la qualité des végétaux de la zone mérite effectivement qu'une part significative puisse être conservée. Il convient que le plan de l'OAP « Baudemonts-

République » précise l'emprise de la partie espace vert et indique sa part publique en accompagnement du cheminement.

III – 3.2.4 Observation de M. A Guy

M. Guy s'inquiète de difficultés de stationnement et quel plan améliorera la situation en centre ville comme dans les quartiers.

Réponse du porteur du projet : le PLU édicte des normes de stationnement et encourage les transports en commun.

Appréciation : dont acte. La place de la voiture ne peut que diminuer dans les métropoles urbaines. La réalisation programmée des réseaux du Grand Paris Express qui desservent pour une bonne part la commune de Thiais élargira l'offre de transport en commun.

III – 3.2.5 Observations de M. A Guy

M. Guy estime non conforme l'accès au collège Albert Camus et attend de nouvelles mesures de sécurité pour faire face aux effractions à répétitions.

Réponse du porteur du projet : les questions sont sans lien avec le PLU. Pour autant, sur le premier point la commission de sécurité a validé la défense incendie du collège et, sur le second, la commune a mis en place un réseau de vidéosurveillance.

Appréciation : les questions sont effectivement hors sujet.

III – 3.2.6 Observations de M. A Guy

M. Guy estime que la zone UC devrait être inconstructible aux motifs de risques naturels s'étonne de la non consultation de la population à ce sujet et s'oppose à un projet de construction au droit du collège Albert Camus.

Réponse du porteur du projet : la vocation de la zone évolue de façon raisonnée compte tenu des règles d'urbanisme. Les zones de carrières peuvent aussi être l'objet de constructions subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'inspection des carrières.

Appréciation : dont acte. Si les risques dont parle M. Guy sont les carrières ils ne peuvent pas être naturels. L'enquête publique constitue en elle même une consultation et M. Guy ne peut donc pas affirmer que l'évolution de la constructibilité est définie sans information. La contreproposition de M. Guy relative au terrain « Albert Camus » aurait pour effet de réduire le nombre de logement du programme. Or toutes les communes de la métropole parisienne doivent participer à la production de logements, loi sur le Grand Paris oblige.

III – 3.2.7 Observation de M. et Mme Salhi

M. et Mme Salhi se plaignent de tapages nocturnes qui se produisent avenue du 25 août 1944.

Réponse du porteur du projet : hors sujet du PLU.

Appréciation : l'observation est effectivement hors sujet.

III – 3.2.8 Observation de Mmes Lemonon et De Cock

Mmes Lemonon et De Cock s'indignent de la non prise en compte de leurs observations lors de l'enquête publique relative à l'étude d'impact de la SARL BADIANE.

Réponse du porteur du projet : le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet de construction.

Appréciation : dont acte.

III – 3.2.9 Observation de Mmes Lemonon et De Cock

Mmes Lemonon et De Cock s'interrogent sur la légalité du permis de construire de la SARL BADIANE au regard de l'annulation du PLU.

Réponse du porteur du projet : le permis de construire est définitif.

Appréciation : dont acte, l'annulation d'un PLU n'ayant pas d'effet rétroactif.

III – 3.2.10 Observation de Mmes Lemonon et De Cock

Mmes Lemonon et De Cock estiment que le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Orly doit rendre inconstructible une partie du quartier de Grignon.

Réponse du porteur du projet : la partie du quartier de Grignon concernée par la zone C du PEB n'est pas strictement inconstructible. Si elle est effectivement contrainte, la commune applique les dispositions réglementaires attachées au PEB.

Appréciation : dont acte.

III – 3.2.11 Observation de M. François Martel, notaire à Thiais

Me Martel attire l'attention sur une difficulté d'interprétation de deux articles du règlement et propose des alternatives.

Réponse du porteur du projet : la rédaction étant susceptible de prêter à confusion, la commune donne suite aux observations du notaire .

Appréciation : dont acte.

III – 3.3 Observations du commissaire-enquêteur

Lors de la présentation du dossier, M. Cazaubon, maire-adjoint chargé de l'urbanisme a indiqué les novations du PLU soumis à l'enquête en regard de celui qui a fait l'objet d'une annulation, étant rappelé que celle-ci procède uniquement d'un vice de forme. Il s'agit notamment l'abandon des dispositions spécifiques permettant d'accueillir le grand stade de rugby, puisque l'implantation de ce dernier à Thiais étant désormais abandonnée, et la réduction de l'épannelage sur l'avenue de Stalingrad.

Appréciation : dont acte pour le stade de rugby. En revanche, l'abaissement de la hauteur des bâtiments ne favorise pas la densification urbaine le long de l'avenue de Stalingrad. Au contraire, l'accueil à venir du tramway T7 dans l'emprise de la voie qui facilitera la desserte du quartier, l'existence d'un immeuble R+9 au sud de l'autoroute

A86 et la réglementation applicable à Choisy-le-Roi sur le côté est du boulevard militent pour une cohérence urbaine et le maintien d'une hauteur de 21m au faite des constructions. Cette rectification est de nature apporter une réponse significative aux observations de l'Etat (cf. Points III – 3.1.1.1 et III – 3.1.1.2).

V – CONCLUSION

L'enquête s'est déroulée sans incident.

Le dossier est complet et présenté de façon très satisfaisante. Les dispositions de l'arrêté municipal du 15 juin 2015 ont été respectées.

Les six observations recueillies lors de l'enquête qui s'ajoutent aux douze émanant des PPA et les miennes recouvrent celles que le dossier a suscitées et je n'ai pas d'autres avis que ceux exprimés dans le corps du rapport.

Sur le plan de la forme, de nombreuses demandes de correction ont reçu une suite favorable de la commune. Cela montre s'il en était besoin l'utilité de l'enquête publique.

Fait à Bry-sur-Marne, le 10 octobre 2015



Jean-Pierre Maillard
Commissaire-enquêteur

Jean-Pierre MAILLARD
47, boulevard Gallieni
94360 BRY-SUR-MARNE

Commissaire-enquêteur
Tél. : 01 47 06 64 62
Courriel : jean-pierre.maillardmarque@laposte.net

**DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE
COMMUNE DE THIAIS**

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)**

ENQUETE PUBLIQUE DU 16 JUILLET AU 11 SEPTEMBRE 2015

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Après une étude attentive du dossier, à l'issue d'une enquête publique 58 jours consécutifs du 16 juillet 2015 au 11 septembre 2015, prescrite par arrêté municipal du 15 juin 2015, la tenue de cinq permanences, plusieurs rencontres avec le porteur du projet, plusieurs visites du territoire et l'établissement d'un rapport, je suis en mesure de prononcer des conclusions motivées.

L'enquête s'est déroulée dans le respect de la législation, de la réglementation en vigueur et des modalités de l'arrêté municipal ci-dessus, l'affichage réglementaire étant attesté par un certificat du maire de Thiais. Le dossier comporte douze avis des personnes publiques associées (PPA) et le registre six interventions.

Considérant :

- le cadre réglementaire,
- les avis favorables avec réserve du préfet du Val-de-Marne et de la chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne,

- l'avis réputé favorable de la région Ile-de-France,
- les observations demandant des rectifications visant à parfaire le contenu du PLU formulées par l'inspection générale des carrières, le syndicat des transports d'Ile-de-France, du syndicat des eaux d'Ile-de-France, du département du Val-de-Marne, Aéroports de Paris (AP), Réseau de transport d'électricité (RTE) et la direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France, rectifications acceptées dans leur quasi intégralité par la commune,
- les avis favorables de la communauté d'agglomération Seine-Amont et de la ville de Paray-Vieille-Poste,
- la rectification par la commune de Thiais de la géométrie d'un emplacement réservé suite à un arpentage,
- les observations recueillies en cours d'enquête et sur le registre, tous éléments explicités dans le rapport d'enquête,
- l'insuffisance de la prise en compte des dispositions de la loi sur le Grand Paris en matière de logements,
- l'utilité de l'existence d'un PLU opérationnel compatible avec le nouveau schéma directeur de la région Ile-de-France,
- la spécificité de la commune de Thiais qui reçoit un grand cimetière parisien, deux centres commerciaux et une zone d'activité, SENIA, qui s'imposent durablement au territoire,

je recommande :

- en sus des rectifications des pièces écrites et graphiques déjà acceptées par la commune qu'elles émanent des PPA ou d'un notaire de la commune, que cette dernière reçoive le plus positivement possible les autres demandes de précision et de modification émanant des PPA qui n'ont pas appelé de réponse de sa part,
- que les plans de zonage soient rectifiés pour figurer en blanc le domaine public routier,
- que les dits plans indiquent sur les plans de zonage de façon lisible le tracé et le nom des voies routières et de chemin de fer pour aider au repérage des consultants.

Ces recommandations faites, je donne un avis favorable au PLU de Thiais sous réserve de rechercher, en lien avec les services de l'Etat, à transcrire toutes améliorations de la constructibilité des zones urbaines pour s'assurer de la faisabilité d'une production de logements dans l'esprit de la loi sur le Grand Paris, par exemple en portant de 18m à 21m la hauteur des bâtiments le long de l'avenue de Stalingrad, et du maintien de la proportion de logements sociaux sur la commune.

Fait à Bry-sur-Marne, le 10 octobre 2015



Jean-Pierre Maillard,
Commissaire-enquêteur

Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de THIAIS

Annexe n° 1

Procès verbal des observations adressé par courriel au porteur du projet

Ce jour, M. Jean-Pierre Maillard, commissaire enquêteur désigné selon la décision n° E15000047/94 en date du 30 avril 2015 prise par la présidente du tribunal administratif de Melun pour conduire l'enquête publique ci-dessus indiquée, a établi le présent procès verbal en application de l'article R123-18 du code de l'environnement aux termes duquel : " ... Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles."

Total des observations reçues sur le registre

Observations écrites : 4 Courriers reçus : 2 Personnes reçues : 18

Le faible nombre d'observations écrites, même si certaines concernent plusieurs sujets, conduit à les rapporter toutes, chronologiquement, en ce compris celles qui sont hors sujet :

- 1) Qu'en est-il du devenir du foyer des travailleurs du quartier de Belle-épine qui altère le paysage ?
- 2) La lisibilité du plan papier doit être améliorée.
- 3) La mise en ligne sur Internet du projet de PLU est demandée.
- 4) La qualité des aménagements routiers dans la partie ouest de l'avenue de Versailles est soulignée. En revanche leur fonctionnalité est critiquée. Une amélioration du trafic est demandée.
- 5) Un déficit d'espaces verts est constaté au nord-est de Thiais. Le PLU ne porte pas de projet en ce sens ce qui est demandé.
- 6) En ville le problème du stationnement sauvage des automobiles est posé. Des améliorations sont-elles prévisibles ?
- 7) La sécurité et les accès pompiers du collège Albert Camus seraient non conformes à la réglementation.
- 8) La question de la sécurité des biens est posée.
- 9) L'augmentation de la constructibilité de la zone UC recueille un avis défavorable notamment au regard des risques naturels.
- 10) Une plainte pour tapage nocturne tout au long de l'année avenue du 25 août 1944 est grandement exprimée.

De même les observations formalisées par des courriers sont détaillées comme suit :

- 1) Deux responsables d'association réitèrent les oppositions formulées lors de l'enquête publique relative à l'étude d'impact de la SARL BADIANE intervenue en 2013 et s'indignent qu'elles n'aient pas été prises en compte.
- 2) Ils s'interrogent également sur la légalité du permis de construire qu'elle a obtenu au regard de l'annulation du PLU.
- 3) De même ils estiment que le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Orly doit rendre inconstructible une partie du quartier de Grignon.
- 4) Un notaire de Thiais remarque une possible difficulté d'interprétation du règlement pour deux articles et propose des alternatives.

Il s'ajoute aux observations du public celles recueillies auprès des personnes publiques consultées à savoir :

1) Observations de l'Etat

1.1) Le projet de PLU ne satisfait pas les besoins de logements induits par la loi sur le Grand Paris pour la période 2011-2017 et ne fournit aucun objectif à l'horizon 2030.

1.2) Le projet de PLU a avantage à prévoir les mesures pour garantir une proportion de logements sociaux dans les opérations immobilières d'une certaine ampleur pour garantir le taux existant qui est satisfaisant.

1.3) Le projet de PLU doit indiquer la localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage.

1.4) La commune de Thiais est soumise à une augmentation de la densité humaine par le SDRIF en vigueur. Le projet de PLU doit contenir la démonstration de la faisabilité de cet objectif.

1.5) Le projet de PLU ne favorise pas la mixité urbaine, logement et activités, dans les franges de la RD 7 et la zone Senia ce qui est souhaitable.

1.6) Subsidiairement au point III – 3.1.1.5 le souhait de favoriser le développement d'activités sans accompagnement d'une nouvelle offre de logements ne s'harmonise pas avec les objectifs d'équilibre habitat/emploi à l'échelle de l'OIN.

1.7) L'Etat suggère que l'encombrement des isolations extérieures puisse ne pas être comptabilisé dans les surfaces bâties que le raccordement au réseau de géothermie puisse être rendu obligatoire.

1.8) Le projet de PLU classe le secteur des Annonciades en zone UG ce qui est incompatible avec son affectation « espace vert » au SDRIF.

1.9) Le projet de PLU doit souligner les deux liaisons vertes figurant au SDRIF qui traversent le territoire communal.

1.10) L'avis de l'Etat comporte également plusieurs demandes de rectification de forme des pièces écrites pour mise en conformité avec les textes en vigueur et assurer une meilleure cohérence des documents entre eux.

1.11) Par courrier en date du 2 juillet 2015 l'architecte des bâtiments de France a confirmé les servitudes d'utilité publique patrimoniales en signalant la proposition de mise en place de périmètres de protection modifiés (PPM) attachés aux monuments historiques situés sur Choisy-le-Roi. Elle prodigue également nombre de conseil et propose trois rectifications au règlement (articles UA11 – Aménagement des constructions existantes, UA11 – Aspect des constructions et les dispositions générales de la zone UC).

- 2) Le règlement a avantage à diversifier les fonctions sur le secteur Senia qui correspond à un secteur à fort potentiel.
- 3) La desserte nouvelle en transport en commun portée par le Grand Paris supposerait un effort de construction supplémentaire et que soit signalée la présence de deux gares du prolongement de la ligne 14 dans le PADD en particulier sur le document graphique.
- 4) La CCI est globalement favorable aux orientations données par la ville en termes de développement économique mais émet une réserve concernant la diminution de la part du foncier économique sur le territoire communal (moins 11,7 ha).
- 5) Une installation électrique figure dans un espace boisé classé. Or la jurisprudence révèle que cette affectation est incompatible avec l'existence d'une ligne électrique. RTE demande une rectification.
- 6) Le règlement des zones concernées par le passage des lignes électriques doit formellement autoriser leurs implantations et dispenser celles-ci de contraintes de prospect et de positionnement.

- 7) Aéroports de Paris attire l'attention sur le choix des essences des arbres à proximité de l'aérodrome au regard du péril aviaire dont les aéronefs sont susceptibles d'être victime et fait remarquer deux possibles erreurs matérielles.
- 8) Le STIF remarque que certaines dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement ne sont pas conformes aux prescriptions du plan de déplacement urbain en Ile-de-France. Le STIF communique le tableau d'analyse à prendre en compte.
- 9) Le SEDIF apporte des précisions à prendre en considération dans la rédaction des articles contenant des informations relatives à l'eau potable et produit le plan du réseau mis à jour à substituer à celui figurant au dossier. Le SEDIF attire aussi l'attention sur les éventuelles adaptations du réseau susceptibles d'être nécessaires à la réalisation d'opérations immobilières d'ensemble.
- 10) L'inspection générale des carrières fait valoir une rectification et plusieurs modifications de forme qui apportent des précisions aux articles contenant des prescriptions relatives aux sols sous-minés.

Après la clôture de l'enquête, daté du 10 septembre 2015 et envoyé en courrier simple, l'avis de l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis Seine-Amont a été reçu. Hors délai il ne peut pas être pris en considération.

Fait à Bry-sur-Marne le 16 septembre 2015

Le commissaire enquêteur

Jean-Pierre Maillard



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département du Val-de-Marne

Annexe n°2

Service de l'urbanisme

01 48 92 43 13

Réf. Projet de PLU de THIAIS

Monsieur Jean-Pierre MAILLARD
Commissaire enquêteur
47 boulevard GALLIENI
94360 BRY-SUR-MARNE

Thiais, le 28 septembre 2015

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Vous m'avez notifié le procès-verbal de vos observations établi le 16 septembre 2015 au terme de l'enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de THIAIS qui s'est tenue du 16 juillet au 11 septembre 2015 inclus.

Je vous prie de trouver ci-dessous, mes observations et réponses aux points soulevés par votre procès-verbal. Ces données organisées conformément à votre nomenclature pourront compléter votre analyse.

I - Sur la consignation des observations écrites sur le registre :

1/ Le foyer des travailleurs est géré par un bailleur social dont la ville n'a pas la maîtrise. Dès lors que le bailleur proposera un projet de restructuration, la commune s'assurera que le projet participe à l'amélioration du paysage urbain.

2/ Le plan de zonage tel qu'il figure dans le projet de PLU répond aux caractéristiques réglementaires ; les zones y sont parfaitement identifiées et leur représentation ne prête à aucune confusion.

3/ L'arrêté prescrivant l'enquête ne prévoit pas la mise en ligne sur Internet du projet. La commune a numérisé l'intégralité du projet de PLU arrêté et les personnes intéressées ont pu obtenir un CD-ROM comprenant l'intégralité des pièces du dossier. A partir de son approbation, le PLU sera spécialement configuré pour être mis en ligne sur le portail national de l'urbanisme.

4/ La question de l'amélioration du trafic ne relève pas du PLU. Dans l'ouest de l'avenue de VERSAILLES, les arrivées de véhicules depuis la zone SENIA et l'A86 se confrontent avec la circulation locale. A l'abondance des flux s'ajoute, le changement de configuration du système viaire qui s'inscrit dans la ville dense à partir du rond point de la Résistance. Le Conseil départemental compétent sur l'avenue de VERSAILLES (D86) a recherché l'amélioration du trafic avec l'aménagement du rond point cependant les flux de circulation restent importants.

5/ Le nord-est de THIAIS est traversé par une trame verte est-ouest située aux abords de l'A 86 qui sera confortée par la valorisation d'un chemin piétonnier qui assurera la liaison entre la rue des BAUDEMONS et l'avenue de la REPUBLIQUE. Il s'agit ici d'un projet d'espaces verts qui s'inscrit dans la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation du secteur BAUDEMONS-REPUBLIQUE.

6/ Le PLU apporte des réponses en terme de normes de stationnement aux opérateurs qui aménagent le territoire ou y construisent. La commune essaie de favoriser les transports en commun notamment dans le réseau intérieur de voies de rabattement pour éviter l'utilisation du véhicule en centre-ville. Une navette a ainsi été mise en place par la commune traversant la ville depuis la Galaise au nord jusqu'à la ferme de Grignon au sud.

7/ et 8/ Ces sujets sont sans lien direct avec le PLU. En matière de sécurité, la commune a déployé un réseau de vidéosurveillance sur son territoire qui fonctionne 7j/7j. Hors sujet.

9/ La zone UC est caractérisée par sa vocation principalement pavillonnaire laquelle peut aussi comprendre des immeubles collectifs de faible hauteur. L'évolution raisonnée de la constructibilité sur cette zone est le fruit de l'ajustement des règles de prospect combiné à la suppression du coefficient d'occupation des sols sur l'ensemble du territoire national.

Le territoire de la commune et notamment celui régi par la zone UC comprend des zones de carrières dont le périmètre est annexé dans le PLU. Dans ces zones, les constructions et aménagements sont subordonnés à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières afin d'assurer leur stabilité et celle de leurs abords et prévenir les risques d'effondrement. Un rappel en ce sens sera inscrit dans chacune des zones traversées par les zones de carrières.

10/ Une plainte pour tapage nocturne : Hors sujet.

II - Sur la consignation des observations formalisées par des courriers :

1/ Suite à l'étude d'impact sur le lotissement, dans son rapport d'enquête publique réalisée du 03 juin au 05 juillet 2013, le commissaire enquêteur a remis un avis favorable à la procédure d'aménagement en date du 27 juillet 2013 considérant l'intérêt de l'aménagement et la limitation des nuisances et leur compensation.

2/ Les permis de construire délivrés sous l'empire du précédent PLU sont aujourd'hui définitifs.

3/ La constructibilité des zones A, B et C définies par le plan d'exposition au bruit (PEB) est régie par l'article L147-5 du code de l'urbanisme. Une partie du territoire Thiaisien se situe en zone C du PEB à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception « des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et dès lors que les normes d'isolation phonique et que le coût d'isolation est à la charge du constructeur. » En zone C du PEB, il peut également être admis « la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes » lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

Il existe aussi la possibilité de délimiter sous conditions précisées par l'article L147-5 des secteurs de renouvellement urbain à l'intérieur de la zone C.

La partie du quartier de GRIGNON concernée par la zone C du PEB n'est pas strictement inconstructible. Cependant sa constructibilité y est relative et fortement contrainte.

4/ L'article 4 des dispositions générales du règlement sera modifié pour s'appuyer sur la rédaction de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme concernant le cas de lotissement ou division en visant expressément la division de plusieurs unités foncières contiguës.

L'article UC9 relatif à l'emprise au sol des constructions vise à favoriser simultanément l'implantation en rez-de-chaussée d'activités commerciales ou artisanales dans le tissu urbain et l'effort de construction. Il sera tenu compte de cette remarque pour l'ensemble des zones concernées dans lesquelles cette disposition prêtait à confusion.

III – Sur les observations des personnes publiques consultées :

1) Observations de l'Etat

1.1/ L'objectif de 200 logements inscrit au PLU est un objectif raisonnable pour la commune de THIAIS. Il s'agit de l'objectif retenu dans le PLH qui s'applique aujourd'hui sur le territoire.

Au vu du rythme de construction sur la commune dans les années passées, l'objectif de 350 logements ne paraît pas atteignable dans une logique d'urbanisme maîtrisé, cohérent avec le tissu existant et les contraintes du territoire (enclavement de certains secteurs, PEB et servitudes notamment).

1.2/ La commune répond à ses obligations en offrant sur son territoire, près de 29% de logements sociaux. Elle ne souhaite pas imposer une règle systématique. Les projets d'implantation de nouveaux logements sociaux sont étudiés au cas par cas, pour favoriser leur bonne insertion et répartition à l'échelle de la ville. Régulièrement, des logements sociaux sont créés au gré des opérations.

1.3/ En ce qui concerne l'accueil des gens du voyage, dans le règlement du PLU, la zone UF permet les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes étant entendu que la commune prendra en compte dès qu'il sera opposable, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) en cours d'élaboration aujourd'hui.

1.4/ Afin d'apporter plus de compréhension sur l'augmentation proposée, le texte du projet de PLU sera complété.

Le rythme de construction projeté répond parfaitement à l'objectif fixé par le SDRIF d'augmentation de 15% des densités d'habitat à échéance 2030. Actuellement, la commune compte 12 506 logements et pour atteindre l'objectif, il convient qu'elle dispose de 14 775 logements en 2030 soit une augmentation de 2 269 unités. Avec son objectif de construction de 2 000 logements sur les 10 prochaines années, la commune prend en compte le renouvellement de son parc et atteint l'objectif fixé par le SDRIF.

L'objectif d'augmentation de 15% de population à l'horizon 2030 est également rempli avec un point mort de 90 logements par an et un ratio moyen de 2,5 personnes par ménage portant l'apport de population à 4 125 habitants supplémentaires à 2030.

1.5/ et 1.6/ Le projet d'aménagement de la zone SENIA ne se situe pas dans la même temporalité que le PLU. En ce qui concerne les franges de la D7, l'épaisseur du linéaire est répartie en plusieurs séquences réglementaires (UFb, UC et UD) avec des zones offrant des vocations différentes.

1.7/ La définition de l'emprise au sol prévoit de ne pas comptabiliser l'encombrement créé par les isolations extérieures : « L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite (...), des éléments techniques de production d'énergie renouvelable ou d'isolation thermique. »

Le règlement prévoit également le raccordement au réseau de géothermie à l'article 4 : « Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique,

cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental. »

A ce jour, la commune n'a pas engagé de procédure de classement du réseau de chaleur prévue par les articles L712-1 et suivants du code de l'énergie.

1.8/ Sur le secteur de l'Annonciade, la trame d'espace vert à protéger (EVP) sera reportée sur le plan de zonage afin d'être compatible avec la carte des destinations générales du SDRIF.

1.9/ Mention et tracé des liaisons vertes seront ajoutées dans la partie diagnostic et le PADD.

1.10/ La plupart des remarques de rédaction émises par l'Etat seront prises en compte.

1.11/ Un rappel sur les périmètres de protection des monuments historiques (articles L341-10 et R341-9 du code de l'urbanisme) dans lesquels l'accord ou l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis sera intégré dans l'article 11 du règlement. Les constructions dans la rue Victor BASCH sont à la grande majorité implantées à l'alignement et pour maintenir un front bâti cohérent, la préservation de cet alignement a été décidée. Les autres règles proposées relèvent davantage de l'avis délivré par l'ABF sur les projets situés dans le périmètre de protection. Il n'y a pas d'intérêt à généraliser ces prescriptions.

2/ et 3/ L'aménagement de la zone SENIA est réfléchi dans le cadre de l'opération d'intérêt national ORSA et avec l'établissement public d'aménagement en compétence. Si la vocation économique de SENIA est maintenue, l'objectif est d'en diversifier la morphologie de façon à engager progressivement une mutation vers plus d'immeubles tertiaires et des formes urbaines propices au développement d'un véritable quartier irrigué par un réseau viaire qu'il s'agit d'adapter au développement d'un tissu mixte.

Néanmoins, la temporalité du PLU ne permet pas d'agir sur les délais de production de l'ensemble des composants d'un tissu mixte de qualité. Par ailleurs, le projet d'envergure nationale n'est pas en phase opérationnelle. La ZAD a été renouvelée pour une durée de 6 ans considérant la préparation du projet et la nécessité d'une intervention foncière au fur et à mesure des mises en vente par les propriétaires.

Le texte du PADD fait mention du prolongement de la ligne 14 et des gares. La localisation des deux futures gares sera schématisée sur la carte du PADD.

4/ La diminution du foncier économique est l'une des conséquences des modifications de la vie économique et notamment la désindustrialisation au profit du développement d'activités plus tertiaires et d'un tissu de TPE/PME moins consommatrices d'espaces. Le PLU permet ainsi au territoire de maintenir un tissu économique en évolution et d'affecter du foncier à la construction de logements (D7 notamment).

5/ et 6/ En terme d'installation électrique, le PLU ne crée pas de nouvel EBC. Il s'agit de ceux qui préexistaient au POS. L'installation électrique existait déjà dans ce contexte. L'installation de lignes électriques n'est pas interdite dans le PLU. Le caractère d'utilité publique de l'implantation d'une ligne électrique HT crée une servitude d'utilité publique.

7/ En secteur SENIA situé à proximité de la plate-forme aéroportuaire de PARIS-ORLY et classé en zone UF du PLU, il sera déconseillé l'implantation de certaines essences de végétaux qui peuvent contribuer au péril aviaire en attirant les oiseaux. La liste de ces plantes sera annexée au PLU.

La correction de la date d'approbation du PEB sera portée en page 201 du rapport de présentation.

8/ L'ensemble des articles 12 du règlement relatifs aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement intégrera les prescriptions du PDUIF décrites dans le tableau joint par le STIF.

9/ En considérant les remarques émises par le SEDIF, l'actualisation des informations du rapport sera prise en compte et le plan du réseau substitué en annexe. La remarque sur les participations à la réalisation des équipements publics est entendue mais sa mise en œuvre relève d'autres procédures.

10/ Le rapport de présentation du PLU sera rectifié et la carte annexée conformément à l'avis de l'inspection générale des carrières. Pour améliorer la visibilité des règles applicables aux autorisations de construire dans le règlement, les articles 2 relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol soumises à conditions particulières intégreront mention des dispositions de l'arrêté inter préfectoral du 26 janvier 1966. Les articles 4 portant sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics seront complétés.

Je reste à votre disposition et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire,
Conseiller départemental du Val-de-Marne



Richard DELL'AGNOLA