



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de THIAIS

Pièce 2 – Projet d'aménagement et développement durables

Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil
municipal le 3 novembre 2015

SOMMAIRE

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

PREAMBULE

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

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

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

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

Le PADD, l'expression d'un projet urbain

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

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

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

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

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

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

MAINTENIR LES EQUILIBRES DE LA COMMUNE

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

1. TROUVER LES EQUILIBRES ENTRE LES ECHELLES TERRITORIALES

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

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

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

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

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

Thiais fait partie intégrante de l'opération « Orly-Rungis Seine-Amont » représentant une superficie de 71 km², 12 communes, 350 000 habitants et 165 000 emplois. Depuis 2007, les principes de la coopération ont été traduits dans le projet stratégique directeur d'Orly-Rungis Seine-Amont.

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

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

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

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

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

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

2. FAÇONNER UN CADRE DE VIE HARMONIEUX

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

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

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

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

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

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

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

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

Certains espaces de transition, de friches ou de « dents creuses¹ » constituent des sites où des opérations de composition urbaine pourraient être envisagées. Dans ces secteurs, les projets devront assurer une cohérence avec l'échelle des tissus urbains environnants, dans un principe de « couture urbaine ».

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

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

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

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

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

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

- **Désenclaver le quartier par :**
 - un nouveau réseau viaire avec la création de trois nouvelles entrées sur le quartier, à l'architecture soignée
 - un nouveau maillage urbain
 - l'ouverture du quartier : à l'ouest par une traversée piétonne et un transport en commun léger vers le tramway sur la D7, à l'est vers le centre-ville
 - l'aménagement d'espaces verts et de l'espace public.

- **Réaffirmer le caractère résidentiel du quartier par :**
 - la construction de logements à statuts variés : programmes d'accession et de logements à loyers libres
 - la construction de bâtiments à taille humaine à l'architecture soignée
 - une typologie des logements assurant la mixité de l'habitat.

- **Renforcer l'offre d'équipements publics et de services par :**
 - la construction au bord de l'avenue du Général-de-Gaulle, d'un groupe scolaire, d'une halte-garderie et d'un gymnase ;
 - la réinstallation de la ludothèque ;
 - l'aménagement d'un nouveau linéaire de commerces en rez-de-chaussée des immeubles en construction sur l'avenue du Général-de-Gaulle pour renforcer l'attractivité du quartier ;
 - la création d'un espace vert à l'ouest.

Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques

Des objectifs de modération de la consommation de l'espace

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Des objectifs d'optimisation de l'espace

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. MAINTENIR UNE DYNAMIQUE DE VIE ET D'HABITAT

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

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

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

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

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

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

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

Permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel à Thiais

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

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

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

Diversifier la production de logements

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

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

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

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

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

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

Produire du logement à faible empreinte écologique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. PROMOUVOIR DES PRATIQUES DE MOBILITES DURABLES

Dans un contexte de raréfaction progressive des énergies fossiles et de volonté affirmée de réduction des émissions de gaz à effet de serre (CO²), le fonctionnement de la ville nécessite de s'adapter à un usage renforcé des transports collectifs et des modes de déplacements diversifiés tels que la marche et le vélo. Il s'agit aussi de favoriser l'usage de véhicules moins polluants tout en raccourcissant et réduisant les déplacements contraints.

Limiter les déplacements polluants

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

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

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

Encourager l'usage des transports collectifs

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

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

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

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

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

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

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

Améliorer la continuité des itinéraires pour les piétons et les vélos

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

Le PLU peut y contribuer en inscrivant plusieurs objectifs :

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

6. CONSOLIDER LES EQUILIBRES ECONOMIQUES

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

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

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

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

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

Permettre la requalification de la zone d'activités SENIA

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

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

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

Entretien l'attractivité des pôles commerciaux métropolitains

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

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

Maintenir la diversité des fonctions

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

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

Permettre le développement des télécommunications

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

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

7. SE DONNER UNE AMBITION TERRITORIALE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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

Rechercher un juste équilibre entre ville et nature

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

La préservation et la valorisation de ces espaces sont des objectifs majeurs du PLU. Ce dernier prévoira des mesures portant à la fois sur les espaces publics et sur les espaces privés, visant à maintenir les écosystèmes locaux, les continuités écologiques et à préserver le ratio moyen de 10 m² d'espaces verts par habitant.

Il s'agit notamment de :

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

Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales

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

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

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

Protéger les habitants des risques naturels et industriels

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

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

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

Economiser les ressources naturelles

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

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

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

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

Carte de synthèse des orientations du PADD



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