



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Commune de THIAIS

Pièce 1.2 – Rapport de présentation,  
partie 2 : Choix retenus pour le projet  
d'aménagement et de développement durables et  
justifications du zonage et du règlement

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

# SOMMAIRE

<b>I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD</b>	<b>5</b>
1. UN PROJET QUI RESPECTE LES OBJECTIFS FONDAMENTAUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	5
2. UN PROJET EN REPOSE AUX ENJEUX MAJEURS DE LA COMMUNE	6
<b>II. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</b>	<b>9</b>
<b>III. EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES</b>	<b>10</b>
1. LE ZONAGE DU PLU	10
2. LES CARACTERISTIQUES DES ZONES	15
3. DECLINAISON ET JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME	19
<b>IV. JUSTIFICATION DE L'INSERTION DE DISPOSITIONS PARTICULIERES</b>	<b>34</b>
1. LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES GRAPHIQUES	34
2. LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	37
<b>V. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIONS VISANT A SA PRESERVATION OU A SA MISE EN VALEUR</b>	<b>41</b>
ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	49
<b>VI. EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU</b>	<b>51</b>
LA SATISFACTION DES BESOINS EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	51

# I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le PLU comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la Ville à moyen/long terme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions, prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU (zonage et règlement notamment).

## 1. Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme

---

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement et développement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels, la sauvegarde du patrimoine remarquable et les besoins en matière de mobilité ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions la mixité sociale dans l'habitat ;

3° 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 nuisances de toute nature.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Thiais.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes «doux» de déplacement.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants :

- le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF)
- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)
- le Programme Local de l'Habitat (PLH)
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre

En outre, le PLU prend en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Le contenu de certains de ces documents et la déclinaison de leurs orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la ville de Thiais sont développés dans le diagnostic du territoire. Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de ville.

## 2. Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune

---

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de Thiais résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le projet d'aménagement et de développement durables s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

### *Les constats et enjeux thématiques issus du diagnostic*

#### *Structuration du territoire*

- Un territoire dynamique et attractif grâce à la présence de grands pôles urbains et économiques franciliens (Orly, Rungis).
- Une ville plurifonctionnelle : à la fois résidentielle et inscrite dans une logique économique métropolitaine.
- Une diversité des formes bâties offrant des ambiances urbaines multiples.
- Un patrimoine bâti relativement important et témoin du développement historique de la commune.
- Quelques potentiels de renouvellement au sein du tissu urbain.
- Les liens inter-quartier souvent compromis par des infrastructures ou des enclaves.
- Des opportunités foncières qui se font plus rares que par le passé.
- Quelques entrées de villes peu évidentes et de faibles qualités paysagères.

#### *Equilibres sociaux et démographiques*

- Une croissance démographique constante entre 1968 et 2006, qui faiblit au cours des dernières années : -86 habitants entre 2006 et 2011.
- Une population relativement jeune comparée à la moyenne nationale, avec des effectifs scolaire en hausse, malgré un vieillissement général de la population.
- 28,86 % de logements locatifs sociaux.

- Une répartition équilibrée des équipements, avec un centre-ville plus affirmé. Le nord-est de la commune est éloigné des équipements.
- Des équipements scolaires qui présentent des capacités résiduelles d'accueil.
- Un rythme de construction de logements de l'ordre de 80 logements entre 2000 et 2013.
- Un point mort estimé à 90 logements entre 2006 et 2011.
- Un déficit d'offre de petits logements pour les jeunes et le desserrement des ménages
- Un parc de logements vieillissant (68% des logements antérieurs à 1990) et donc probablement davantage consommateur d'énergie.

### *Contexte économique*

- Un taux de chômage en 2011 (10.8%) en diminution et inférieur à celui du département et à la moyenne régionale.
- Le nombre d'emplois en augmentation (+868 emplois entre 2006 et 2011) mais Thiais propose toujours moins d'emplois qu'elle ne compte d'actifs ayant un emploi (taux d'emploi de 0.85).
- De grands pôles d'activités économiques à l'échelle départementale voire régionale.
- Un centre-ville commerçant et des petits pôles de quartiers pour répondre aux besoins de proximité.
- Les importantes migrations pendulaires engendrent des conséquences néfastes à l'encontre de l'environnement et du cadre de vie des thiaisais : pollution de l'air, émissions de gaz à effet de serre, nuisances sonores, accidents corporels.
- La zone d'activités SENIA n'offre pas une image d'entrée de ville valorisante avec une desserte et une accessibilité difficiles.

### *Mobilités*

- Des infrastructures routières desservant bien la commune.
- Une desserte par les transports en commun (RER C, T7 et bus) globalement satisfaisante mais faussée par les coupures urbaines.
- Le tramway T7 contribue à mieux desservir les emplois, améliorer et diversifier l'offre en transports en commun
- Des lignes de bus avec une fréquentation en hausse.
- Une navette qui améliore la desserte des quartiers à l'écart de la desserte RATP.
- Un schéma départemental des itinéraires cyclables (SDIC) comme schéma d'intention afin de développer l'usage du vélo pour les déplacements quotidiens.
- Un territoire séquencé par les infrastructures de déplacements.
- Une utilisation importante de la voiture dans les déplacements domicile-travail (53%).
- Des liaisons piétonnes peu valorisées et discontinues.

### *Etat initial de l'environnement*

- De nombreux espaces verts de qualité
- Un potentiel géothermique à l'Est de la commune
- BASOL ne recense aucun site ou sol pollué
- Des réseaux d'assainissement unitaires et séparatifs
- D'importantes infrastructures de transports émettant des nuisances olfactives, sonores et de pollution de l'air
- Une petite partie du sud-est de la ville comprise dans une zone de bruit modéré du PEB
- Quelques risques naturels à considérer sur une partie du territoire: aléa fort de retraitgonflement des argiles, risque de mouvements de terrain par affaissements et effondrements (anciennes carrières)
- Des secteurs soumis à des désordres hydrauliques en cas de fortes précipitations

- Pas de règlement, ni de schéma communal d'assainissement

### ***La déclinaison des orientations du PADD***

Le projet de Thiais s'inscrit autour de sept grands axes :

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

Le PADD fédère les multiples dimensions du projet d'ensemble de la ville et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.

#### ***Axe 1 : Trouver les équilibres entre les échelles territoriales***

- Intégrer les ambitions du projet stratégique du territoire Orly-Rungis-Seine Amont
- Assumer la volonté d'un urbanisme rationnel et à échelle humaine

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

- Requalifier l'urbanisation aux abords des axes structurants bien desservis et dans les sites potentiels de renouvellement urbain
- Poursuivre l'ouverture du quartier des Grands Champs sur le reste de la ville
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques
- Préserver et valoriser les caractères marquants de l'identité de Thiais

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

- Proposer une offre de logements en adéquation avec les besoins du territoire
- Permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel à Thiais
- Diversifier la production de logements
- Produire du logement à faible empreinte écologique

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

- Conforter la diversité des fonctions de la ville et l'animation commerciale de proximité
- Faciliter le développement des équipements, lieux d'échanges des thiaisien
- S'appuyer sur les espaces verts et les espaces publics pour faciliter les liaisons

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

- Limiter les déplacements polluants
- Encourager l'usage des transports collectifs
- Développer des dispositifs adaptés pour le stationnement des véhicules et des vélos -  
Améliorer la continuité des itinéraires pour les piétons et les vélos

#### ***Axe 6 : Consolider les équilibres économiques***

- Accueillir de nouveaux emplois pour tendre vers un équilibre habitat-emploi
- Permettre la requalification de la zone d'activités SENIA
- Entretenir l'attractivité des pôles commerciaux métropolitains

- Maintenir la diversité des fonctions
- Permettre le développement des télécommunications

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

- Rechercher un juste équilibre entre ville et nature
- Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales
- Protéger les habitants des risques naturels et industriels
- Economiser les ressources naturelles

## II. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation dans les conditions prévues à l'article L123-1-4 :

« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13. »

En cohérence avec les principes du PADD et compatibles avec le règlement pour une complémentarité dans la définition d'un projet, les principes des orientations d'aménagement et de programmation sont destinés à mettre en valeur ou aménager les secteurs stratégiques du territoire thiaisien.

La commune a décidé de préciser les conditions d'aménagement des secteurs suivants, localisés en tissu urbain mixte (zone UC) :

- Baudemonts-République,
- Gustave Léveillé, - Hoche-Aubépines.

L'enjeu de ces orientations d'aménagement est notamment d'assurer la couture urbaine entre les opérations neuves et le tissu existant, avec des principes de composition urbaine et des densités imposées.

Les trois OAP visent également à garantir le maillage doux du territoire en imposant l'aménagement de cheminements piétons.

### III. EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

#### 1. Le zonage du PLU

Le zonage retenu pour le PLU résulte d'une volonté d'adaptation du zonage aux formes et aux fonctions urbaines présentes sur le territoire.

La délimitation des zones est le résultat de l'analyse des formes urbaines et des vocations particulières de certains sites. Ainsi, 8 zones ont été délimitées :

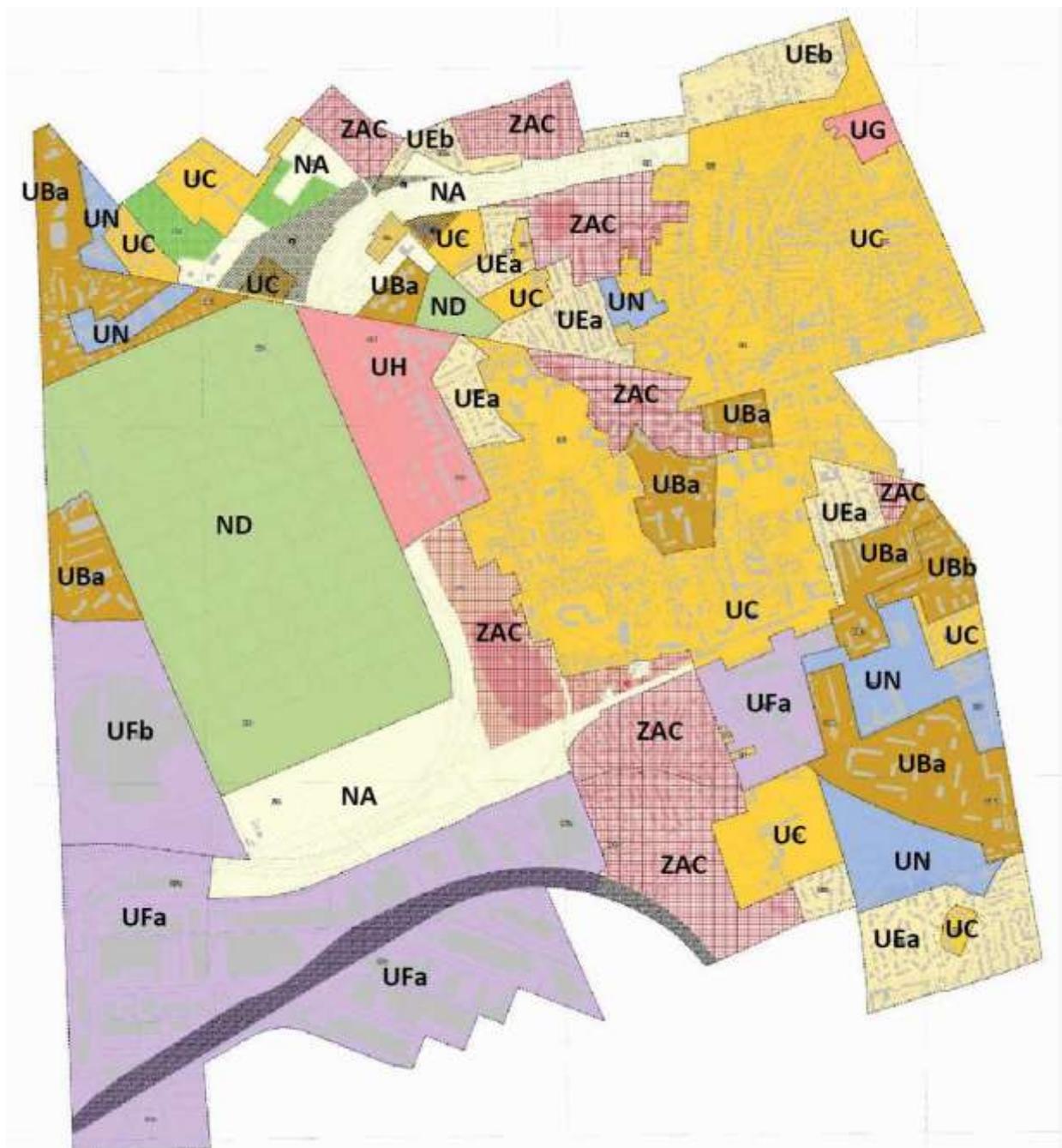
- 5 zones ont été délimitées au regard des formes urbaines en présence et à la suite d'une analyse des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain : UA, UB, UC, UD et UE; - 3 zones ont été déterminées au regard de l'affectation et de la vocation spécifiques de certains secteurs : UF, UG et N.

<b>UA</b>	<b>Centres historiques</b>
<b>UB</b>	<b>Axes structurants, pôles de centralité et enjeux de renouvellement urbain</b>
<i>UBa</i>	<i>ZAC d'Allia</i>
<i>UBb</i>	<i>Secteur d'intensification urbaine boulevard Stalingrad</i>
<i>UBc</i>	<i>Intensification urbaine dans la limite de la préservation du caractère patrimonial du secteur</i>
<i>UBd</i>	<i>Secteur d'intensification urbaine avenue de Versailles</i>
<i>UBe</i>	<i>Entrée de ville avenue de Versailles au caractère plus arboré</i>
<b>UC</b>	<b>Tissu urbain mixte</b>
<b>UD</b>	<b>Résidences d'habitat collectif</b>
<i>UDa</i>	<i>Programme de rénovation urbaine du quartier des Grands Champs</i>
<b>UE</b>	<b>Tissu pavillonnaire</b>
<b>UF</b>	<b>Zone d'emplois et d'activités</b>
<i>UFa</i>	<i>Zone Senia et parc d'activités « Thiais Activités »</i>
<i>UFb</i>	<i>Abords de la D7</i>
<i>UFc</i>	<i>Centres commerciaux Belle Epine et Thiais village</i>
<b>UG</b>	<b>Sites dédiés aux équipements publics ou d'intérêt collectif</b>
<b>N</b>	<b>Zone naturelle</b>

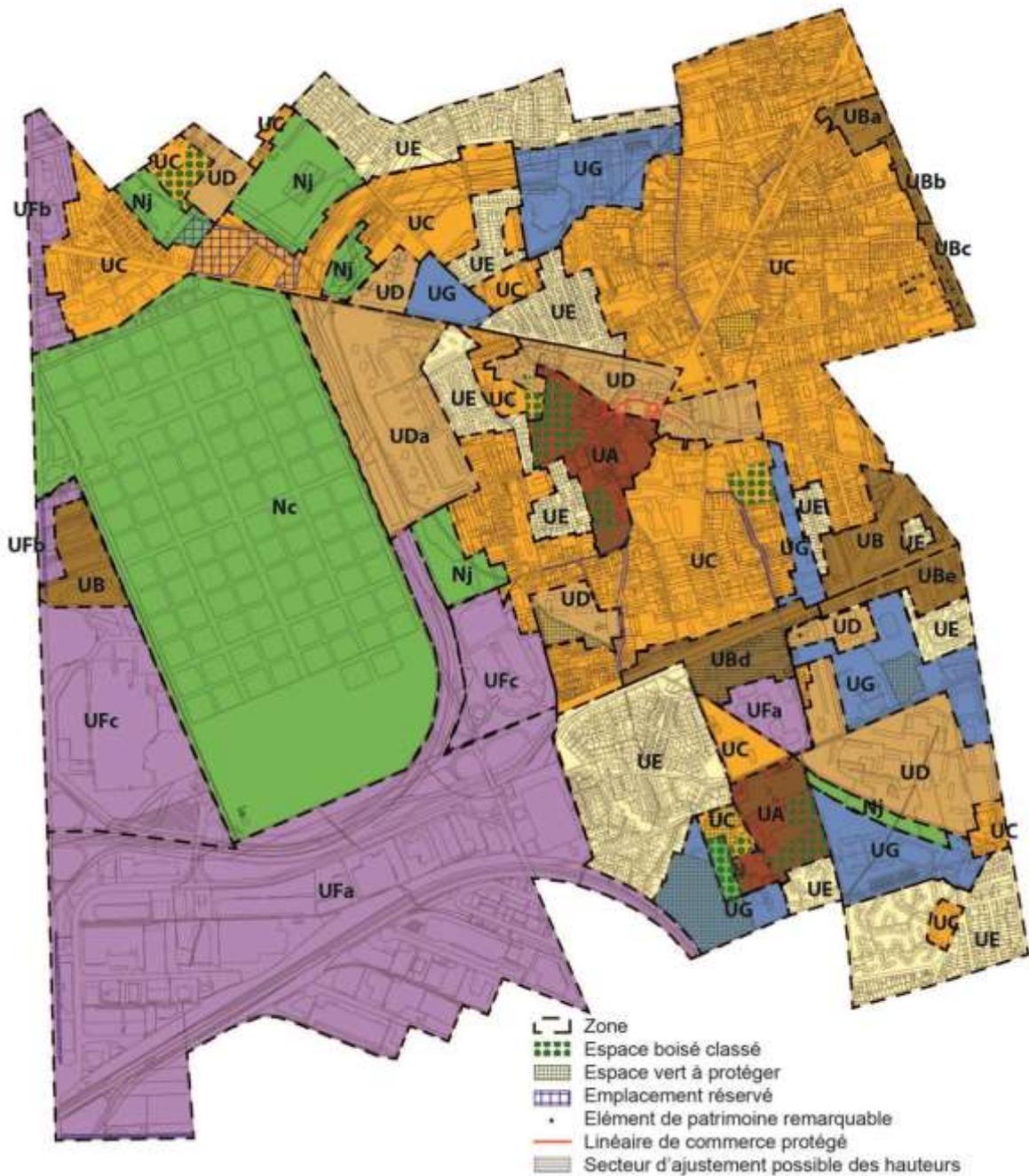
Nc	Cimetière
Nj	Jardins familiaux

**Les évolutions par rapport au POS**

*Le zonage du POS*



## Le zonage du PLU



## Comparatif des superficies des zones du POS et du PLU

### Superficie des zones du POS actualisé en 2007

	Ha	%	Descriptif
<b>UBa</b>	52.0	8.1%	Essentiellement de l'habitat en collectif
<b>UBb</b>	4.3	0.7%	Habitat pavillonnaire et petits immeubles
<b>UC</b>	145.9	22.7%	Habitation pavillonnaire

<b>UEa</b>	31.3	4.9%	<i>Activités économiques, industrielles, commerciales et tertiaires</i>
<b>UEb</b>	12.4	1.9%	
<b>UFa</b>	98.7	15.3%	<i>Activités économiques, industrielles, commerciales et tertiaires</i>
<b>UFb</b>	24.6	3.8%	
<b>UG</b>	2.0	0.3%	<i>Création de la ZAC d'Allia</i>
<b>UH</b>	18.6	2.9%	<i>Programme de rénovation urbaine du quartier des Grands Champs</i>
<b>UN</b>	25.2	3.9%	<i>Destiné aux équipements publics et collectifs d'intérêt général</i>
<b>NA</b>	76.5	11.9%	<i>Pour un aménagement futur</i>
<b>ND</b>	96.8	15.1%	<i>Cimetières</i>
<b>ZAC</b>	55.5	8.6%	<i>Centre-ville, Blanches Lances, Coteau, Lilas1, Lilas 2, Porte du Levant, Trou aux Renards, Versailles, Moulin à Cailloux</i>
	<b>643</b>	<b>100%</b>	

### Superficie des zones du PLU

	Ha	%	Descriptif
<b>UA</b>	16.2	2.5%	<i>Centres historiques</i>
<b>UB</b>	25.9	4.0%	<i>Axes structurants, pôles de centralité et enjeux de renouvellement urbain</i>
<i>Dont UBa</i>	2.0	0.3%	<i>ZAC d'Allia</i>
<i>Dont UBb</i>	1.0	0.2%	<i>Secteur de requalification urbaine boulevard Stalingrad</i>
<i>Dont UBc</i>	1.3	0.2%	<i>Requalification urbaine dans la limite de la préservation du caractère patrimonial du secteur</i>
<i>Dont UBd</i>	6.9	1.1%	<i>Secteur de requalification urbaine avenue de Versailles</i>
<i>Dont UBe</i>	3.5	0.5%	<i>Entrée de ville avenue de Versailles au caractère plus arboré</i>
<b>UC</b>	159.9	24.9%	<i>Tissu urbain mixte</i>
<b>UD</b>	53.2	8.3%	<i>Résidences d'habitat collectif</i>
<i>Dont UDa</i>	18.6	2.9%	<i>Programme de rénovation urbaine du quartier des Grands Champs</i>
<b>UE</b>	68.4	10.6%	<i>Tissu pavillonnaire</i>
<b>UF</b>	155.3	24.1%	<i>Zone d'emplois et d'activités</i>
<i>Dont UFa</i>	110.4	17.2%	<i>Zone Sénia et parc d'activités « Thiais Activités »</i>
<i>Dont UFb</i>	8.0	1.2%	<i>Abords de la D7</i>
<i>Dont UFc</i>	33.2	5.2%	<i>Centres commerciaux Belle Epine et Thiais village</i>
<b>UG</b>	38.2	5.9%	<i>Sites dédiés aux équipements publics ou d'intérêt collectif</i>
<b>N</b>	126.7	19.7%	<i>Zone naturelle</i>
<i>Dont Nc</i>	107.9	16.8%	<i>Cimetière parisien</i>
<i>Dont Nj</i>	16.2	2.5%	<i>Jardins familiaux</i>
	<b>643</b>	<b>100%</b>	

### Les zones urbaines

La **zone UA** correspond aux bourgs anciens : le centre-ville en périmètre de ZAC disposant d'un PAZ dans le POS, et le secteur du hameau de Grignon et du monastère de l'Annonciade en UC dans le POS. La zone UA permet ainsi de regrouper les formes bâties caractéristiques de centres historiques.

La **zone UB** du PLU est devenue une zone destinée à une requalification des abords des voies structurantes et biens desservies par les transports en commun : TVM, le tramway T7, bus.

La **zone UC** reste toujours la zone mixte la plus vaste, où l'on retrouve essentiellement de l'habitat individuel et quelques commerces et activités.

La **zone UD** est issue de la transformation de la zone UBa du POS. Constituée des opérations d'ensembles collectifs aux formes urbaines discontinues, la zone intègre également les résidences collectives comprises dans le périmètre de la ZAC Centre-ville dans le POS. Le périmètre du programme de rénovation urbaine du quartier des Grands Champs déjà inscrit en UH dans le POS devient le secteur **UDa** afin d'intégrer les spécificités du programme (hauteur, alignements, clôtures...).

La **zone UE** du PLU correspondant aux quartiers d'habitat pavillonnaire comprend les anciennes zones du POS, **UEa** et **UEb** au nord de la commune. De même, celle-ci comprend désormais plusieurs périmètres de ZAC dans le POS correspondant à des opérations de type lotissement : ZAC des Lilas I et II au nord de la ville, ZAC du Coteau et ZAC des Blanches Lances au sud de l'avenue de Versailles.

La **zone UF** a été en grande partie reconduite mais a été reconfigurée dans le PLU et comprend désormais 3 secteurs :

- **UFa** : elle se rapporte à la zone Sénia et la zone Thiais-activités avec pour ambition d'y conforter la vitalité économique ;
- **UFb** : en zone UBa au POS, elle a pour vocation de développer l'activité économique aux abords de la D7 en lien avec l'arrivée du tramway ;
- **UFc** : elle s'applique aux deux grands centres commerciaux, Belle Epine et Thiais Village, dont l'activité est à maintenir.

Pour la **zone UG** dans le PLU, les contours de la zone UN du POS ont été repris avec certains ajustements de tracé pour intégrer ou exclure des équipements publics ou d'intérêt collectif selon leur impact dans leur environnement proche : emprise, attractivité, nuisances... Elle intègre de ce fait notamment les équipements sportifs dans le périmètre de la ZAC du Trou aux Renards au POS dont le Palais omnisports.

### **Les zones naturelles**

La **zone naturelle N** est très étendue dans le PLU, notamment par le fait que par sa qualité paysagère et sa quantité d'arbres, le cimetière parisien intègre cette zone en secteur **Nc**. Il était affecté au POS dans une zone ND spécifique aux cimetières ainsi qu'à la zone NA au sud, qui correspondait à une zone équipée ou non, destinée à un aménagement futur.

Afin de préserver les jardins familiaux participant à la qualité du cadre de vie des thiaisais, un secteur spécifique **Nj** leur est attribué dans le PLU, remplaçant notamment des zones NA au POS.

## **2. Les caractéristiques des zones**

---

### **Zone UA – Centres historiques**

#### *Territoire concerné*

Il s'agit des alentours de l'église en centre-ville, du hameau de Grignon et du monastère de l'Annonciade, rue Jean-François Marmontel.

### *Caractéristiques*

Bourgs anciens définis au regard de la morphologie correspondant au centre-ville dont le tissu urbain est caractérisé par une implantation et une occupation dense de la parcelle et par un ordonnancement continu des fronts urbains implantés à l'alignement, et par le hameau de Grignon et monastère de l'Annonciade. Cette zone regroupe principalement de l'habitat et des activités de commerces et de services en rez-de-chaussée en centre-ville et des équipements à Grignon (institut, monastère).

### *Objectifs poursuivis*

- Maintenir et développer le caractère multifonctionnel afin de conserver l'attractivité et renforcer le dynamisme du centre historique ;
- Prévoir des gabarits et des implantations respectueux de l'identité du centre historique et de l'ancien bourg de Grignon ;
- Inscrire des règles favorables aux commerces et aux activités en rez-de-chaussée pour maintenir l'animation.

## **Zone UB – Axes structurants, pôles de centralité et enjeux de renouvellement urbain**

### *Territoire concerné*

La zone UB correspond aux abords des axes structurants et des sites de potentiels urbains, bien desservis par les transports en commun. Trois secteurs sont définis principalement avenue de Stalingrad et deux avenue de Versailles.

### *Caractéristiques*

Les fronts urbains sont aujourd'hui continus ou semi-continus, marqués par des constructions pouvant être vieillissantes ou peu cohérentes avec le gabarit de la voie. Les constructions sont de styles architecturaux et d'époques variées. Cette zone regroupe diverses fonctions urbaines : une dominante d'habitat et des commerces, services, activités économiques....

Trois secteurs sont définis avenue de Stalingrad afin de prendre en compte les particularités des contextes :

- le secteur UBa au nord de l'avenue, dont le périmètre est identique à celui de la ZAC d'Allia en cours de construction,
- le secteur UBb en continuité de la ZAC d'Allia comme potentiel de requalification urbaine,
- le secteur UBc au sud de l'avenue correspondant à un potentiel de requalification qui doit considérer particulièrement la qualité patrimoniale du bâti environnant et sa préservation,

Deux secteurs sont repérés avenue de Versailles :

- le secteur UBd a l'objectif de renforcer et structurer la RN186 en boulevard urbain,
- le secteur UBe pour conserver une entrée de ville arborée à l'est de l'avenue de Versailles.

Un secteur est défini sur la D7 :

- La zone UB sur la D7 représente un potentiel important d'accueil de nouveaux logements. Ce secteur amorce la densification de l'habitat le long de la ligne 7 de tramway. Une opération de logements est d'ores et déjà projetée.

### *Objectifs poursuivis*

- Maintenir la diversité des vocations afin d'assurer la vitalité de ces secteurs ;
- Favoriser la construction pour relever le défi d'une offre en logements renforcée dans les secteurs bien desservis par les transports en commun ; - Structurer des fronts urbains caractérisés par leurs gabarits ; - Favoriser la construction sur rue plutôt qu'en cœur d'îlot.

### **Zone UC – Tissu urbain mixte**

#### *Territoire concerné*

La zone UC est très présente au cœur du tissu urbain, autour des secteurs de centralités et des voies structurantes.

#### *Caractéristiques*

La zone UC correspond à un tissu urbain mixte dans ses formes et dans ses fonctions. Les fronts urbains ont des profils variés continus ou discontinus selon les quartiers. La diversité des fonctions accompagne la diversité des morphologies bâties, allant de l'immeuble collectif voire du pavillon à l'entreprise artisanale.

#### *Objectifs poursuivis*

- Préserver la mixité des fonctions ;
- Composer une trame urbaine cohérente avec les lieux avoisinants ; - Prévoir des gabarits de maisons de ville ; - Conserver des îlots verts.

### **Zone UD – Résidences d'habitat collectif**

#### *Territoire concerné*

Quartiers ayant fait l'objet d'opérations d'habitat collectif de grandes tailles implantées sur de vastes unités foncières : cités des Vergers de Grignon, Arpège, du Perruchet et les résidences d'immeubles collectifs à proximité du centre-ville. La zone UD comprend le secteur UDa, qui correspond au périmètre du Programme de Rénovation urbaine (PRU) des Grands Champs.

#### *Caractéristiques*

Ces secteurs sont issus d'opérations globales ayant créé des formes urbaines en discontinuité avec le tissu urbain environnant. Les espaces libres sont généralement dédiés au stationnement et aux espaces verts communs. Les gabarits des constructions sont variables au sein de cette zone. Essentiellement à destination d'habitat, les constructions présentes en zone UD peuvent ponctuellement être destinées à du commerce ou des services en rez-de-chaussée ou à des équipements collectifs.

#### *Objectifs poursuivis*

- Maintenir des règles favorables à la diversité des fonctions
- Accompagner les travaux et aménagements prévus dans le cadre du projet de rénovation urbaine (PRU) du quartier des Grands Champs ;
- Permettre les travaux d'amélioration technique des bâtiments ; - Permettre l'évolution du tissu existant ; - Préserver les espaces verts.

### **Zone UE – Tissu pavillonnaire**

#### *Territoire concerné*

La zone UE correspond à un tissu urbain à dominante pavillonnaire que l'on retrouve souvent sous forme de lotissement.

### *Caractéristiques*

L'implantation est en recul par rapport aux voies édifiées. L'emprise du bâti par parcelle est rarement supérieure à 50% et généralement inférieure à 30%. Le nombre de niveaux moyen des pavillons est R+1+C ou R+2+C.

### *Objectifs poursuivis*

- Permettre l'évolution des quartiers d'habitat pavillonnaire (extensions maîtrisées, types d'habitat diversifiés) ;
- Permettre l'implantation de commerces de proximité ; - Conserver les spécificités propres à l'identité de quartier ; - Préserver un minimum d'espaces verts.

## **Zone UF – Zone d'emplois et d'activités**

### *Territoire concerné*

La zone UF se rapporte aux secteurs où sont implantées majoritairement des activités économiques : industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, hôtels, services.... La zone UF est subdivisée en 3 secteurs :

- le secteur UFa pour la zone Senia et la zone Thiais activités ;
- le secteur UFb pour affirmer le caractère économique des abords de la D7 ; - le secteur UFc pour les centres commerciaux Belle Epine et Thiais village.

### *Caractéristiques*

La zone UF revêt plusieurs visages : un vaste site industriel et logistique d'environ 50 ha à Senia, des implantations indépendantes et des bureaux à Thiais Activités, un environnement urbain marqué par des industries et entrepôts à requalifier aux abords de la D7 et deux pôles commerciaux dont la zone de chalandise est régionale.

### *Objectifs poursuivis*

- Requalifier la zone industrielle Sénia dédiée aux emplois et aux activités ;
- Permettre le développement des centres commerciaux Belle Epine et Thiais Village ainsi que celui de la zone Thiais-activités ;
- Favoriser l'accueil d'activités tertiaires le long de la D7 en parallèle à l'arrivée du tramway et des futures gares du Grand Paris Express ; - Prévoir la végétalisation des espaces d'activités.

A noter que l'objectif de requalification de la zone Sénia se traduit aujourd'hui par la diversification des activités, notamment vers des activités tertiaires. L'introduction d'une mixité des fonctions plus importante se fera dans le cadre d'un projet global qui ne se situe pas dans la même temporalité que le présent PLU.

## **Zone UG – Sites dédiés aux équipements publics ou d'intérêt collectif**

### *Territoire concerné*

La zone UG regroupe les grands sites d'équipements publics ou d'intérêt collectif : scolaires, sportifs, culturels, cimetière communal.

### *Caractéristiques*

La zone UG est une zone spécifique pour gérer les grands sites d'équipements avec comme unique vocation les équipements publics ou d'intérêt collectif. Les règles d'urbanisme sont souples pour ne pas entraver la gestion et l'entretien des équipements.

*Objectifs poursuivis*

- Se donner les moyens d'améliorer le fonctionnement, l'entretien et la requalification des équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Zone N – Zone naturelle**

*Caractéristiques et territoire concerné*

La zone N couvre les grands espaces verts de la commune. Le secteur Nj correspond aux jardins familiaux et Nc au cimetière parisien qui s'étend sur plus de 100 hectares.

*Objectifs poursuivis*

- Maintenir des protections sur les principaux espaces verts : parcs, squares, hameau de Grignon, butte Arpège, jardins familiaux, cimetière parisien ;
- Préserver ces zones de toute autre fonction que le gardiennage et les équipements d'intérêt collectif ;
- Permettre la gestion et l'extension mesurée des constructions existantes.

### 3. Déclinaison et justification des règles d'urbanisme

---

#### **Mode d'emploi du règlement**

##### *Le rôle du règlement du PLU*

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le **droit d'occuper et d'utiliser les sols** et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Pièce maîtresse pour la gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle est liée par un principe de cohérence interne au document.

##### *La portée du règlement*

Comme le prévoit l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. »

##### *La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations*

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions édictées par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des servitudes d'utilité publiques annexées au PLU ;
- des règles spécifiques aux lotissements quand elles ont été maintenues ;
- des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées.

##### *La composition des pièces réglementaires*

Le règlement du PLU de Thiais se compose de deux volets : les pièces écrites et les documents graphiques.

#### **Les pièces écrites**

##### ***La définition des destinations des constructions***

Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 9 destinations de constructions qui sont définies dans le lexique du règlement.

##### ***Le lexique***

Cette partie permet de donner un cadre commun aux dispositions réglementaires établies pour chaque zone. Elle offre le double avantage d'alléger, de simplifier et de clarifier le document en évitant notamment de répéter des définitions identiques pour chaque zone et de garantir une cohérence dans l'expression réglementaire. Ce lexique est organisé par ordre alphabétique.

##### ***Les dispositions réglementaires par zone***

Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles.

A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain.

**Les annexes du règlement** Elles

regroupent :

- la liste des emplacements réservés
- la liste du patrimoine remarquable protégé
- l'extrait de la carte d'aléa de retrait-gonflement des argiles réalisée par le bureau de recherche géologique et minière (BRGM)
- la carte de la zone d'anciennes carrières
- la liste des plantes déconseillées à proximité des aérodromes

**Les documents graphiques**

**Le plan de zonage**

Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini aux articles R.123-4, R.123-11 et R.12312 du code de l'urbanisme sont obligatoires. Ils sont, en outre, indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières, qui s'inscrivent en complément du zonage et de la règle écrite.

Certaines dispositions sont indépendantes du règlement écrit car elles sont directement régies par des articles spécifiques du code de l'urbanisme.

Pour chaque zone, 16 articles définis dans le code de l'urbanisme (article R.123-9) se déclinent :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites ;

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (...);

Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ; Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

Article 9 : l'emprise au sol des constructions ;

Article 10 : la hauteur maximale des constructions ;

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ;

Article 14 : le coefficient d'occupation du sol (supprimé par la loi ALUR) ;  
 Article 15 : performances énergétiques et environnementales ; Article  
 16 : réseaux de communications électroniques.

### **Fonctions urbaines (articles 1 et 2)**

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées.

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs tels que les risques, les nuisances (nuisances sonores liées aux infrastructures de transport), la préservation du patrimoine...

L'organisation de ces deux articles a été modifiée par la loi SRU. Si les POS listaient les occupations ou utilisations autorisées (article 1) et celles qui étaient interdites (article 2), les PLU organisent différemment ces règles. Ainsi, dans le PLU, tout ce qui n'est pas interdit (article 1) ou bien autorisé uniquement dans le respect de certaines conditions (article 2), est alors autorisé sans restriction et dans le respect des autres articles du règlement.

Dans le respect du principe de diversité des fonctions urbaines, énoncé au 2°) de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme précisé par les orientations du PADD, **les articles 1 et 2 du règlement en zone urbaine autorisent globalement toutes les occupations et utilisations du sol.**

Toutefois, certaines limitations sont apportées.

Ainsi sont interdits :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent.

Sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du règlement.
- Afin d'organiser la cohabitation des fonctions urbaines, les activités dans la mesure où les conditions pour prévenir tout risque de nuisance sont réunies. Aussi, les installations classées ne sont autorisées que lorsqu'elles sont compatibles avec le tissu environnant et qu'elles participent à la vie urbaine locale. De même, les activités artisanales sont autorisées si elles sont compatibles avec le milieu environnant.
- En outre, la vocation particulière de certaines zones engendre des spécificités relatives à l'occupation et l'utilisation des sols.

<b>Spécificités par zones</b>	
<b>UA</b> <b>UB</b>	Ce sont les zones du PLU qui offrent la plus grande diversité dans les fonctions urbaines autorisées.
<b>UC</b> <b>UD</b> <b>UE</b>	En lien avec la vocation à dominante d'habitat, les surfaces commerciales, artisanales, d'entrepôts et d'industries supérieures à 2000 m <sup>2</sup> en zones UC et UD et 500 m <sup>2</sup> en zone UE, à dominante pavillonnaire, sont interdites.

<b>UF</b> <b>UG</b>	Afin de préserver la vocation principale d'accueil de la zone considérée (activités économiques en UF et équipements publics ou d'intérêt collectif en UG), les constructions à destination d'habitation sont interdites sauf si elles sont indispensables à la surveillance ou la direction et nécessaires au fonctionnement d'une activité ou d'un équipement.
<b>N</b>	Par sa vocation naturelle, la zone N interdit toute occupation autre que les équipements, l'habitation liée au gardiennage et les activités existantes à la date d'approbation du PLU.

### ***Desserte des terrains par les voies (article 3)***

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

La notion de sécurité est prépondérante dans les dispositions relatives aux caractéristiques des voies de desserte, notamment pour permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie. De même, la notion de sécurité est importante dans les dispositions relatives à la création et à la localisation des accès.

### ***Desserte des terrains par les réseaux (article 4)***

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunications ...). Concernant les eaux pluviales, le PLU demande de privilégier des techniques alternatives pour limiter le débit de fuite et de réaliser des aménagements permettant le libre écoulement des eaux sur le terrain, hormis dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles reportés sur une carte réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière et annexée au règlement ainsi que dans la zone d'anciennes carrières. Dans ces secteurs, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics sans infiltrations préalables.

Le débit de rejet dans le réseau d'eau pluviale est limité aux préconisations en vigueur dans le règlement départemental d'assainissement et le zonage pluvial départemental approuvés le 19 mai 2014 par l'assemblée départementale.

Le traitement des eaux issues d'aires de stationnement d'une certaine importance doit être réalisé pour éviter tout rejet d'eau souillé dans les réseaux et assurer une protection efficace de la qualité des eaux.

Enfin, l'article 4 évoque les autres types de réseaux : les énergies et la collecte des déchets. Il est prévu une bonne intégration des réseaux électriques et de leurs annexes techniques afin d'améliorer progressivement la qualité du paysage des rues. Concernant la gestion des déchets, des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions afin qu'elles intègrent un local aux dimensions suffisantes pour permettre une bonne gestion du tri sélectif.

### ***Superficie des terrains pour être constructible (article 5)***

La taille minimale des terrains pour être constructible n'est réglementée dans aucune zone en application de la loi solidarité et renouvellement urbains, dite loi SRU.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)**

L'article 6 fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ces dispositions traduisent le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics. Ces règles ont un objectif d'organisation générale du paysage urbain, elles déterminent la perspective de la rue, le front urbain. Avec ses dispositions fondamentales qui fixent l'image urbaine, l'article 6 fait partie des 2 seuls articles qui doivent obligatoirement être réglementés dans un PLU.

Selon les zones, ces règles de structuration urbaine varient au regard du paysage en place. Des souplesses sont apportées aux dispositions particulières.

<b>Spécificités par zones</b>	
<b>UA UB</b>	Pour maintenir le paysage structuré le long des voies des centres historiques et le long des axes structurants, les règles d'implantation imposent l'alignement en zone UA et en secteur UBb, afin d'assurer un cadre bâti homogène et ordonné sur l'espace public. Dans les autres secteurs de la zone UB, l'alignement ou le retrait est possible. En UBc, compte tenu de l'environnement urbain direct, un retrait minimal de 8 mètres est imposé le long du boulevard de Stalingrad (recul ou retrait le long des autres voies).
<b>UC</b>	Compte tenu de la diversité des tissus urbains et de la structure parcellaire, les règles d'implantation de cette zone laissent la possibilité de s'implanter soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 4 mètres. Il s'agit ainsi de maintenir la diversité des paysages des rues composés par des fronts urbains non linéaires. Le minimum de 4 mètres a été retenu car il permet, en cas de recul d'aménager un espace convenable à l'avant de la construction, pouvant être traité en espaces verts.
<b>UD</b>	Pour cette zone d'habitat collectif, les règles d'implantation imposent une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement, permettant d'aménager un espace convenable à l'avant de la construction, pouvant être traité en espaces verts. Pour le quartier des Grands Champs (secteur UDa) le règlement traduit le programme de rénovation urbaine.
<b>UE</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul au minimum de 3 m par rapport à l'alignement, pour assurer le maintien de jardin à l'avant des constructions, comme cela est déjà le cas.
<b>UF</b>	Les règles d'implantation imposent une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement pour les secteurs UFa et UFc. En secteur UFb, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Une règle spécifique est définie pour les constructions ou installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris : implantation à l'alignement ou recul minimal de 1 mètre, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport (gare « Pont de Rungis » et ouvrage technique annexe au niveau de la bretelle Sud-Est de l'échangeur de « Belle Epine »).

<b>UG</b>	Dans cette zone où sont déjà implantés de nombreux équipements, les règles d'implantation sont peu contraignantes (alignement ou recul de 3 mètres minimum) afin de permettre le maintien, le développement et l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
<b>N</b>	Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement.

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)***

Les dispositions de l'article 7 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. Elles ont un double objectif d'organisation générale de l'intérieur des terrains et de composition du front urbain. La finalité initiale de ces règles provient de préoccupations d'hygiène et de voisinage. Ces dispositions ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité et la salubrité publiques, comme par exemple d'éviter la propagation d'incendies entre bâtiments.

Les règles peuvent varier selon deux types de limites séparatives : les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain. Les règles concernant l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales auront un impact sur la continuité ou la discontinuité du front urbain, alors que les règles concernant les limites séparatives de fond de terrain auront un impact sur l'occupation ou non des cœurs d'îlots.

Les règles peuvent également varier selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas. La diversité des tissus urbains se traduit par des règles qui permettent des implantations soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

Sauf en zone UG, UF et N, la distance imposée entre une partie de construction et une limite est égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m :  $L = H/2 \geq 6$  m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies. Dans le cas de façade sans baie, le retrait ne peut être inférieur à 2,50 mètres.

Ces dispositions fondamentales pour l'organisation urbaine font de l'article 7 le deuxième article devant être obligatoirement réglementé dans un PLU.

<b>Spécificités par zones</b>	
<b>UA</b>	Le maintien du tissu resserré du centre historique et la continuité des fronts urbains ont été recherchés avec des règles qui permettent une implantation sur les deux limites séparatives latérales sur une profondeur de 20 mètres. Au-delà de 20 mètres, les constructions devront être en retrait des limites séparatives pour préserver un cœur d'îlot non bâti, sauf adossement harmonieux à une construction existante sur le terrain voisin.
<b>UB</b>	Le long des axes structurants, l'objectif est de composer un front urbain continu ou semicontinu. Les règles permettent donc une implantation sur les limites séparatives latérales et de fond de terrain.
<b>UC</b>	Compte tenu de la configuration des îlots, les modalités d'implantation sont différentes en front de rue dans une bande de 20 mètres. Au-delà de 20 mètres, les constructions devront être en retrait des limites séparatives pour préserver des cœurs d'îlot plus aérés.

<b>UD</b>	Du fait de la particularité de la forme urbaine de la zone caractérisée par de l'habitat collectif de grandes tailles occupant de vastes unités foncières, les constructions devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. Le secteur UDa permet l'implantation en limites séparatives latérales pour la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine du quartier des Grands Champs.
<b>UE</b>	Afin de préserver la morphologie urbaine de la zone constituée essentiellement d'habitat pavillonnaire, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives latérales mais en retrait de la limite de fond de terrain.
<b>UF</b>	Les règles d'implantation sont peu contraignantes afin de permettre le maintien et l'accueil de constructions pourvoyeuses d'emplois et de vitalité économique. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 8 mètres (2.5 mètre en cas de façade sans baie). Une règle spécifique est définie pour les constructions ou installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris : implantation en limite ou retrait minimal de 1 mètre, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport (gare « Pont de Rungis » et ouvrage technique annexe au niveau de la bretelle Sud-Est de l'échangeur de « Belle Epine »).
<b>UG</b>	Les règles d'implantation sont peu contraignantes afin de ne pas entraver le fonctionnement et le développement des équipements. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 4 mètres.
<b>N</b>	Les constructions, en tout point, pourront être implantées sur les limites ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 8 mètres (2.5 mètre en cas de façade sans baie).

Des dispositions particulières sont prévues en zones U en cas d'extension d'une construction existante, d'existence d'une servitude de cour commune, de réalisation d'équipements techniques ou de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ***Implantation des constructions sur une même propriété (article 8)***

L'article 8 permet de fixer une distance minimale entre des constructions en vis-à-vis sur un même terrain afin d'assurer l'ensoleillement des pièces ainsi que des conditions optimales de salubrité en évitant une densification trop importante des terrains.

De manière générale, le PLU autorise l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain dès lors que celles-ci sont implantées en respectant des distances de retrait suffisantes.

<b>Spécificités par zones</b>
-------------------------------

<b>UA</b> <b>UB</b> <b>UBd</b> <b>UBe</b> <b>UC</b> <b>UD</b> <b>UDa</b> <b>UE</b> <b>UF</b> <b>N</b>	<p>Les règles varient selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas : la distance imposée entre deux constructions implantées sur un même terrain est d'au moins 8 mètres (6 m dans le secteur UDa des Grands Champs) lorsque la façade comporte au moins une baie.</p> <p>Dans le cas de façade sans baie, la distance est de 2,50 mètres dans les zones UA, UC, UE et UF, 3 mètres dans le secteur UDa et 4 mètres dans les zones UB, UD, N et dans les secteurs UBd et UBe.</p>
<b>UFa Ufb</b>	La distance comptée perpendiculairement entre deux constructions implantées sur un même terrain devra, au moins, être égale à 5 mètres.
<b>UBa</b> <b>UBb</b> <b>UBc</b> <b>UG</b>	<p>Dans ces trois secteurs de la zone UB et dans la zone UG, aux caractéristiques bien différentes, l'article 8 n'est pas réglementé.</p> <p>En UBa, UBb et UBc, compte tenu de la configuration du parcellaire et de l'organisation du bâti avenue Stalingrad, il n'est pas fixé de règle.</p> <p>En UG, l'objectif est de gérer ou de réaliser de nouveaux équipements publics ou d'intérêts collectifs. Il s'agit de laisser la possibilité d'organisation interne des bâtiments sur de vastes terrains pour lesquels les logiques de distances entre les bâtiments n'ont pas réellement de sens.</p>

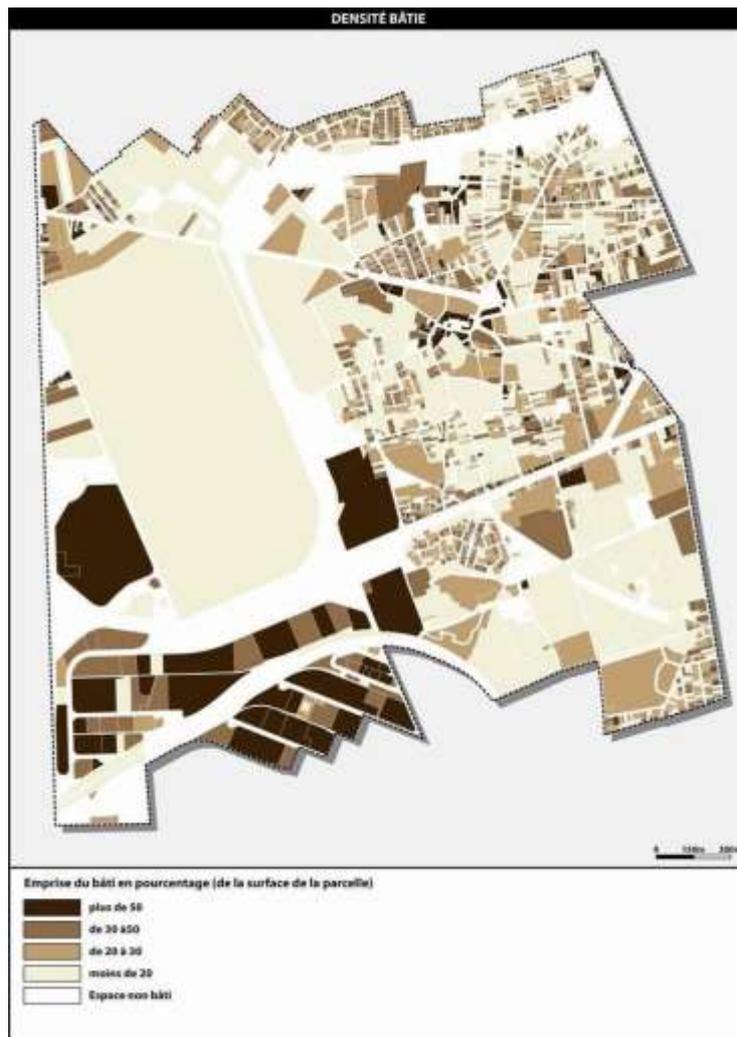
### **Emprise au sol des constructions (article 9)**

L'emprise bâtie autorisée est exprimée par rapport à la superficie totale du terrain. Afin de déterminer les emprises autorisées, une carte d'analyse a été réalisée grâce à des outils de Système d'Information Géographique (SIG). Cette carte exprime, en pourcentage, le rapport entre l'emprise du bâti au sol et la superficie de la parcelle.

Selon les zones et l'organisation de la trame parcellaire, les emprises au sol autorisées peuvent aller du simple au double.

<b>Spécificités par zones</b>	
<b>UA</b> <b>UB</b> <b>UC</b> <b>UD</b> <b>UE</b>	<p>L'emprise au sol est réglementée de manière dégressive selon les zones d'habitat. Elle est plus forte en UB (50%) afin de permettre le renforcement du tissu urbain le long des axes structurants, puis elle décline en UA, UC et UE (40%). Dans le secteur UBe où la volonté est de conserver une entrée de ville arborée et dans la zone UD marquée par de vastes parcelles d'habitat collectif, l'emprise est ramenée à 30%.</p> <p>L'emprise au sol des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ont davantage de souplesse.</p>

<b>UF</b>	<p>L'emprise au sol est réglementée de manière dégressive selon les secteurs. Elle est plus forte en UFc (80%) pour les centres commerciaux, puis elle décline en UFa (75%), puis en Ufb (70%).</p> <p>Une règle spécifique est définie pour les constructions ou installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris emprise de 100%, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface gare « Pont de Rungis » et ouvrage technique annexe au niveau de la bretelle Sud-Est de l'échangeur de « Belle Epine ») en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés.</p>
<b>UG</b>	<p>Aucune règle n'est prévue pour des terrains dont la taille, la configuration ou la destination le justifient.</p>
<b>N</b>	<p>Dans cette zone, la configuration du parcellaire ne permet pas de déterminer un coefficient d'emprise qui soit opérant. En conséquence, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain.</p>



### ***Hauteur maximale des constructions (article 10)***

L'article 10 régleme la hauteur maximale des constructions implantées sur le terrain. La règle est définie par une hauteur maximale fixée en mètre. La hauteur plafond de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de cette construction.

Certains ouvrages sont exclus sous certaines conditions, du calcul des hauteurs, notamment les édicules techniques, les dispositifs de sécurité et les systèmes de production d'énergies renouvelables. Ces dispositions permettent d'assurer l'entretien, la mise aux normes des constructions existantes et facilitent la mise en place de système énergétique alternatif.

Dans la plupart des zones, des dispositions spécifiques sont prévues le long des voies étroites (inférieures à 5 mètres). Le long de ces voies, la construction ne pourra pas être supérieure à la distance la plus courte comptée perpendiculairement de tout point de la dite construction au point le plus proche de l'alignement opposé. Dans ce cas, la hauteur plafond ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur de façade sur voie.

Dans les zones UA, UB, UC, UD, UE et N la hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.

### **Spécificités par zones**

<b>UA</b>	<p>Dans les centres historiques, les hauteurs correspondent au cadre bâti de ce secteur : toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 12 mètres et un plan vertical de 9 mètres, surmonté d'une ligne oblique à 60°. Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage devront s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.</p> <p>Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 9 mètres.</p>
<b>UB</b>	<p>Les dispositions sont différentes selon les secteurs dont les objectifs d'intensification sont variables. Dans la zone UB et dans les secteurs UBb et UBd, la hauteur plafond est limitée à 18 mètres et la hauteur de façade inférieure ou égale à 15 mètres surmontée d'une ligne oblique à 60°. En UBa, en entrée de ville au nord-est de la commune correspondant à la ZAC d'Allia, la hauteur plafond est plus élevée : 27 mètres avec une hauteur de façade inférieure ou égale à 24 mètres. Le secteur UBe conserve les règles de hauteur du POS, soit une hauteur plafond limitée à 12 mètres et une hauteur de façade inférieure ou égale à 9 mètres.</p> <p>En secteur UBc, la hauteur plafond est fixée à 15 mètres et la hauteur de façade à 12 mètres pour correspondre au tissu existant sur cette portion de l'avenue de Stalingrad.</p>
<b>UC</b>	<p>Les règles de hauteur sont différentes selon que la construction se situe dans la partie avant des terrains (bande de 20 mètres) ou si elle se situe au-delà, en cœur d'îlot. Dans tous les cas, la hauteur plafond est limitée à 12 mètres et la hauteur de façade inférieure ou égale à 9 mètres est surmontée d'une ligne oblique à 60° dans la bande des 20 mètres et 45° au-delà. Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur plafond est limitée à 15 mètres afin de mieux prendre en compte les besoins d'adaptation liés à leur fonction.</p>
<b>UD</b>	<p>La hauteur maximale est fixée à 25 mètres, ce qui équivaut à la réalisation de constructions comportant 8 niveaux environ. Cette hauteur permet aux nouvelles constructions de s'intégrer dans le cadre bâti des grandes opérations d'ensemble sans pour autant reconduire des formes bâties très hautes comme il en existe dans cette zone. Dans le secteur UDa, la hauteur plafond maximale des constructions est limitée à 21 mètres pour la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine des Grands Champs.</p>
<b>UE</b>	<p>Les règles de hauteur varient selon la toiture afin de prendre en compte la spécificité du tissu pavillonnaire de la zone. En cas de toiture à pente, la hauteur de façade ne doit pas excéder 6 mètres et la hauteur plafond des constructions est fixée à 10 mètres.</p>
<b>UF</b>	<p>Le long de la D7 dans le secteur UFb et en UFa (Sénia), les hauteurs peuvent être importantes (jusqu'à 21 mètres) afin de permettre l'accueil d'entreprises pourvoyeuses d'emplois le long d'un axe structurant en entrée de ville et marqué par l'arrivée du tramway.</p> <p>Dans le secteur UFa, il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et métropolitain.</p> <p>Dans le secteur UFc (centre commerciaux Belle Epine et Thiais Village), la hauteur plafond est limitée à 25 mètres avec une hauteur de façade limitée à 22 mètres.</p>
<b>UG</b>	<p>La hauteur plafond des constructions ne peut excéder 15 mètres reprenant les dispositions du POS de la zone UN, destinée à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt général.</p>
<b>N</b>	<p>La hauteur est limitée à 10 mètres.</p>

### ***Aspect extérieur des constructions (article 11)***

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des

prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Dans toutes les zones, les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine, tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes fortes.

Le règlement met en avant les éléments de bâtis et de paysage à protéger. Ainsi, tous les travaux réalisés sur des immeubles ou éléments répertoriés au titre du patrimoine localisé sur le plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (immeubles, cours, clôtures...) doivent être conçus de façon à conserver les dispositions architecturales d'origine encore existantes à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales d'origine.

Enfin, les éléments de superstructures et les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. Les locaux techniques et les annexes doivent également être traités avec soin et s'intégrer au cadre paysager.

### ***Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement (article 12)***

Les normes de stationnement ont été définies en fonction des différentes destinations des constructions telles qu'elles sont prévues à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme à savoir : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, établissements industriels, entrepôts, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans la zone N, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies.

Les normes définies sont communes à l'ensemble des zones.

Conformément à la réglementation en vigueur, le PLU prévoit, en complément des normes de stationnement minimales, des normes plafond qui encadrent le nombre de places de stationnement réalisables pour les destinations autre que l'habitat. Il s'agit par cette mesure de rationaliser le stationnement et d'inciter les usagers à se tourner davantage vers les transports en commun.

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

<b>COMMERCES</b>	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> SDP sus	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup>
<b>HEBERGEMENT HOTELIER</b>	1 place pour 2 chambres	1 place pour 2 chambres	normes identiques aux nouvelles constructions	2 places par chambre
<b>SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF</b>	déterminé selon les besoins			

### *Les habitations*

La norme est fixée par tranche de surface de plancher. Les normes sont identiques pour les zones où l'on retrouve le tissu résidentiel et d'équipements.

Les normes ont été fixées à 1 place par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement.

Pour les logements aidés, comme le permet le code l'urbanisme, le PLU prévoit de réduire la norme à 1 place de stationnement par logement. Cette disposition participe à l'objectif de mixité en encourageant la réalisation de programmes de logements aidés.

### *Les bureaux*

La norme est fixée par tranche de surface de plancher. La norme est fixée à 1 place par tranche entamée de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum et une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

La limite des normes de stationnement pour les activités concourt à une limitation de la circulation automobile en incitant à l'utilisation d'autres modes de déplacement et notamment les transports collectifs.

### *L'industrie, l'artisanat*

La norme est fixée par tranche de surface de plancher. Afin de maintenir la vitalité du tissu économique au sein de la commune, les normes de stationnement pour les activités sont identiques pour l'ensemble des zones, avec 1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La norme plafond est fixée à 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La définition d'une norme plafond vise à inciter les usagers à utiliser les transports en commun.

### *Le commerce*

La norme est fixée par tranche de surface de plancher et a été fixée à 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La norme plafond est fixée à 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La définition d'une norme plafond vise à inciter les usagers à utiliser les transports en commun.

### *L'hébergement hôtelier*

Les règles de stationnement pour l'hébergement hôtelier ont été fixées au regard du nombre de chambres, avec un ratio de 1 place pour 2 chambres minimum et 2 places par chambre maximum. La norme plafond tient compte de plusieurs facteurs : forte utilisation de la voiture (location) pour la clientèle en provenance d'Orly, possibilité d'accueillir des fonctions qui créent des besoins très élevés en stationnement (congrès, meeting...)...

### *Les équipements de service public ou d'intérêt collectif*

Les équipements, compte tenu de la diversité de leur vocation et de leur localisation, peuvent avoir des besoins très variés en matière de stationnement. En conséquence, il est fixé que le nombre de places est déterminé en fonction des besoins à satisfaire dans toutes les zones. Ainsi, un équipement public situé à proximité de parcs de stationnement publics nécessitera moins de places qu'un équipement isolé. Il en est de même lorsque plusieurs équipements sont regroupés sur le même site, le nombre de places de stationnement doit être calculé en prenant en compte le ratio de « foisonnement », c'est-à-dire le fait qu'une même place peut être utilisée par les usagers d'équipements différents selon les plages horaires de fréquentation des équipements.

### *Les cycles*

Des normes de stationnement ont été fixées pour les cycles. Elles sont définies selon la destination de la construction. Le règlement fixe la superficie minimum des locaux ou espaces nécessaires au stationnement de ces véhicules ainsi que leur accessibilité. Les normes de stationnement sont conformes à celles édictées par le PDUIF.

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

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

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

Cette disposition vise à prévoir des conditions plus favorables pour inciter à l'utilisation des vélos.

### *Les modalités de réalisation des aires de stationnement*

Une proportion minimale de 75% de places de stationnement doit être réalisée en sous-sol lorsque les constructions sont destinées à l'habitation ou aux bureaux, dès lors que plus de 5 ou 10 places de stationnement selon les zones sont exigées afin de laisser des espaces libres en surface pour le traitement qualitatif des espaces verts et la circulation.

### ***Obligations imposées pour le traitement des espaces libres (article 13)***

L'article 13 du règlement fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.

Si l'espace libre correspond au négatif de l'espace bâti, en revanche, un coefficient d'espace vert fixe la superficie devant recevoir un traitement végétal au regard de la superficie totale du terrain, sauf en UG.

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

Ces dispositions visent à encourager des projets innovants en matière de prise en compte de l'environnement.

Pour permettre l'infiltration de l'eau en zone urbaine, il est par ailleurs imposé que 10% des espaces verts soient maintenus en pleine terre dans l'ensemble des zones (à l'exception des zones de projets, où cette question est traitée de manière globale, à savoir les zones UDa et UBa).

En outre, un arbre au minimum doit être planté pour 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

En complément des dispositions de l'article 13, des espaces boisés classés (EBC) et des espaces verts à protéger (EVP) ont été repérés graphiquement respectivement au titre des articles L.130-1 et suivants et l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Leur justification est exposée dans la partie suivante. Selon les zones et leurs vocations, la part minimum d'espaces verts est progressive.

<b>Spécificités par zones</b>	
<b>UA</b> <b>UC</b> <b>UD</b> <b>UE</b>	Dans les centres historiques (UA), les quartiers mixtes (UC), les zones des ensembles collectifs (UD) et d'habitat pavillonnaire (UE), la part d'espaces verts minimum est de 40%. Toutefois, en UA, UC et UD, des espaces boisés classés (EBC) et des espaces verts à protéger (EVP) ont été repérés graphiquement pour la préservation des boisements en milieu urbain et assurer un traitement végétalisé des cœurs d'îlot et espaces communs.
<b>UB</b>	Dans cette zone de centralité et d'intensification urbaine, la part d'espaces verts minimum est de 30%. Il est fixé à 40% minimum dans le secteur UBe.
<b>UF</b>	Dans la zone d'activités économiques (UF), la part des espaces verts est variable selon les secteurs et la nature des activités : 20% en UFa, 10% en UFb et 5% en UFc. Pour les constructions ou installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas défini de règle, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface gare « Pont de Rungis » et ouvrage technique annexe au niveau de la bretelle Sud-Est de l'échangeur de « Belle Epine ») en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés.
<b>N</b>	Dans cette zone, les espaces verts doivent représenter au moins 80% de la superficie du terrain.

### ***Coefficient d'occupation des sols (article 14)***

Conformément à la loi ALUR, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols dans le règlement du PLU de Thiais.

### ***Performances énergétiques et environnementales (Article 15)***

La commune de Thiais dispose sur son territoire d'un réseau de géothermie. Pour favoriser le recours aux énergies renouvelables, le PLU de Thiais impose, dans l'ensemble des zones desservies, le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique.

### ***Réseaux de communications électroniques (Article 16)***

Le PLU de Thiais impose que les constructeurs se raccordent au réseau numérique lorsque cela est possible.



# IV. JUSTIFICATION DE L'INSERTION DE DISPOSITIONS PARTICULIERES

## 1. Les prescriptions réglementaires graphiques

---

Les documents graphiques du PLU (plan de zonage) dont le contenu est défini aux articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont indissociables et complémentaires du règlement écrit. Des dispositions réglementaires particulières viennent se superposer au zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques. Ces dispositions sont de plusieurs types. Il peut s'agir :

- d'une indication graphique précisant le champ d'application d'une disposition réglementaire écrite particulière ;
- de servitudes d'urbanisme particulières instituées en application des dispositions du code de l'urbanisme et dont les effets sont régis par ce dernier ;
- de protections instituées au titre de l'article L .123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme en faveur de la protection du patrimoine bâti et naturel.

Ces dispositions sont reportées sur le plan de zonage.

### ***Linéaires de commerces, artisanat et constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif***

Dans le PLU, la problématique de maintien du commerce et de l'artisanat et de leur diversité est prise en compte grâce à différents outils :

- le commerce est autorisé dans les toutes zones U.
- des dispositions graphiques complètent le règlement en inscrivant sur le plan de zonage des linéaires à l'intérieur desquels les changements de destination sont encadrés.

Le projet d'aménagement et de développement durables poursuit les objectifs de « *Conforter la diversité des fonctions de la ville et l'animation commerciale de proximité* » et de « *Maintenir la diversité des fonctions* ».

Au titre de l'article L123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme dispose que le PLU peut « 5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Cette disposition graphique s'applique aux rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains concernés et prévoit l'interdiction de changer la destination des rez-de-chaussée commerciaux existants vers une destination autre que le commerce, l'artisanat ou un équipement de service public ou d'intérêt collectif ainsi que l'obligation de réaliser, pour toute nouvelle construction, un rez-de-chaussée qui accueillera ces mêmes vocations afin d'entretenir la vitalité des pôles de centralités.

La délimitation de ces linéaires a été réalisée en fonction de la présence de commerces au moment de l'élaboration du PLU et du rôle d'animation et d'attractivité de ces pôles de proximité dans la vie du centre-ville.

En accompagnement de ces outils, la commune a décidé par délibération du conseil municipal en date du 30 septembre 2008, d'instaurer un droit de préemption applicable lors de la cession de fonds artisanaux, commerciaux ou des baux commerciaux le long de certains axes structurants et au sein des pôles de centralité. Cette délibération est présente dans les annexes du PLU.

### ***Les emplacements réservés***

En application de l'article L. 123-1-5 V du code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU, des emplacements réservés « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques sont numérotés et la liste figure en annexe du règlement. Cette liste précise également la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue et précisée dans le PLU.

En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son terrain.

Le PLU localise des emplacements réservés, au bénéfice de la commune, du département du Val-de-Marne ou de l'Etat. Leur vocation concerne souvent la réalisation d'élargissement de voirie.

Ces emplacements réservés existaient déjà dans le plan d'occupation des sols, à l'exception du n°1 qui a été créé par le PLU dans le cadre d'une réflexion d'un nouveau cimetière communal.

## Liste des emplacements réservés définis au PLU

N°	Destination	Bénéficiaire	Justification
01	Périmètre pour l'implantation de l'équipement futur du cimetière communal (30 047 m <sup>2</sup> )	Commune de Thiais	Conformément au PADD, l'objectif est de compléter l'offre en équipement public, à savoir un cimetière communal, le cimetière actuel étant en voie de saturation
02	Requalification de la D7 (1864 m <sup>2</sup> )	Département	Il s'agit d'aménager l'espace public des voies de circulation de façon à améliorer leur qualité et leur paysage et à renforcer les conditions de sécurité de tous les usagers, y compris les piétons, les cyclistes et les usagers des transports en commun.
03	Requalification de la D7 (2561 m <sup>2</sup> )		
04	Elargissement à 24 m de la RD64-avenue du Dr Marie (2 361 m <sup>2</sup> )		
05	Elargissement à 10 m de la rue du Général Vauflaire (792 m <sup>2</sup> )	Commune de Thiais	
06	Elargissement à 8 m du sentier du Paradis (9 m <sup>2</sup> )		
07	Elargissement à 10 m de la rue d'Estienne d'Orves (349 m <sup>2</sup> )		
08	Elargissement à 11 m et 12 m de la rue Jean Jaurès (892 m <sup>2</sup> )		
09	Elargissement à 3,50 m de la voie des Pépinières (65 m <sup>2</sup> )		
10	Elargissement à 10 m de la rue Louis Duperrey (106 m <sup>2</sup> )		
11	Elargissement à 11 m du sentier du Martray (32 m <sup>2</sup> )		
12	Elargissement à 12 m de la rue Gabriel Péri (1 798 m <sup>2</sup> )		

## 2. La protection des éléments de patrimoine naturel et urbain

---

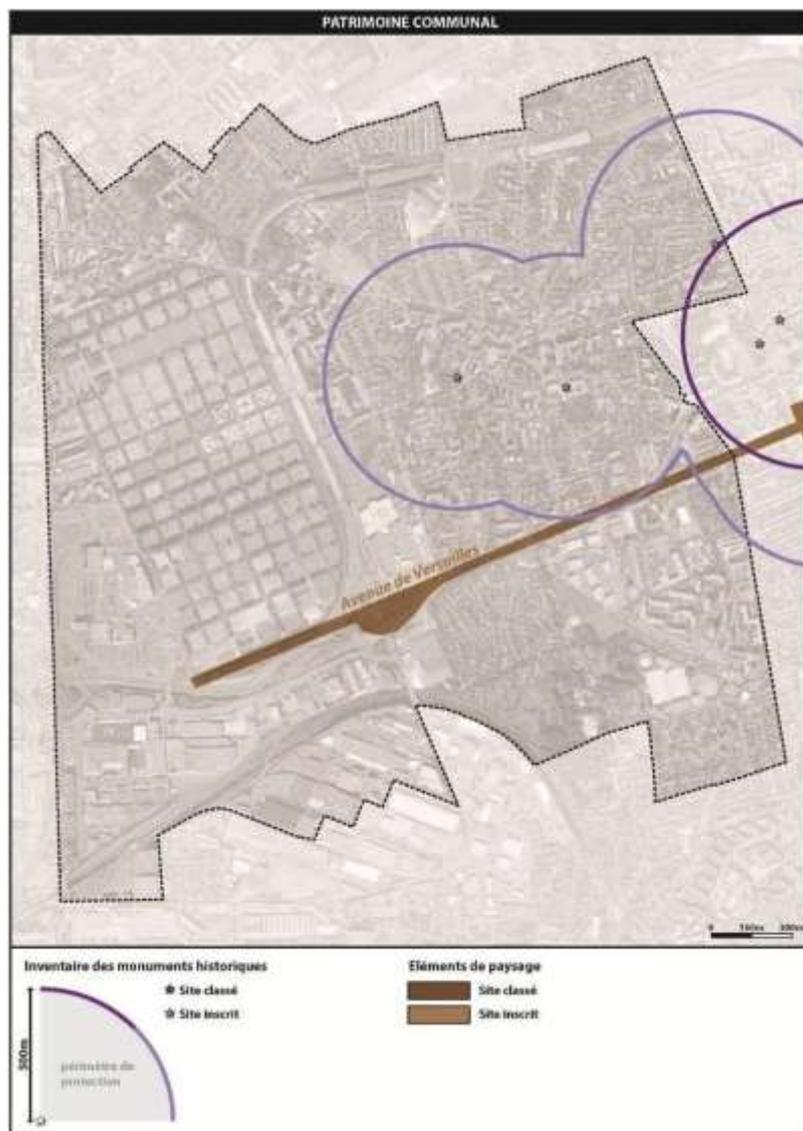
### *Protection du patrimoine bâti*

#### *Monuments historiques*

Une partie du territoire communal est concernée par la présence de périmètres de protection des monuments historiques. Dans un rayon de 500 mètres autour de chaque édifice classé ou inscrit, toute modification, construction, restauration ou destruction portant sur un immeuble situé dans le champ de visibilité du bâtiment en question doit être soumise à l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'église Saint-Leu-Saint-Gilles (en 1929), le Petit Pavillon du 1er Empire (1929) et la Maison du manufacturier Gilardoni (en 2004 et 2007) sont inscrits au titre des Monuments Historiques. A ces protections se joignent celles issues de monuments historiques sur la commune de Choisy-le-Roi (la Boulangerie, l'église Saint-Louis, les grilles du parc du XVIII<sup>e</sup> siècle, l'immeuble du XVIII<sup>e</sup> siècle, les deux Pavillons Louis XVI, la maison des pages).

Ces périmètres font partie des servitudes d'utilité publique reprises dans les annexes du PLU.



### *Patrimoine bâti d'intérêt local*

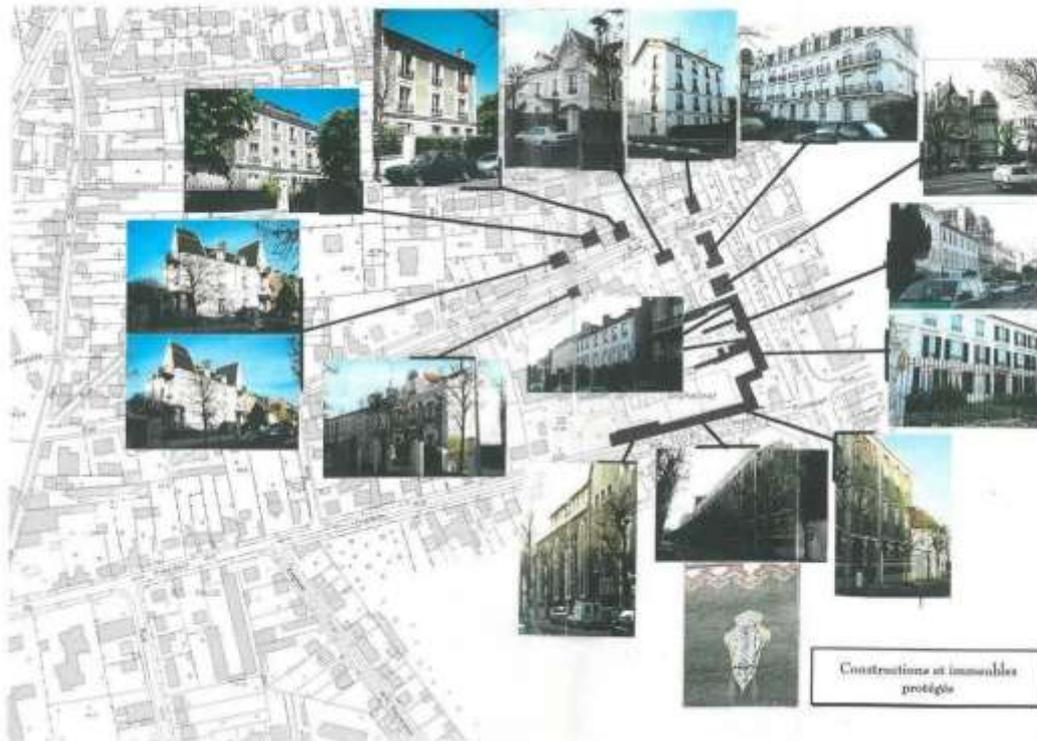
Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU de Thiais complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

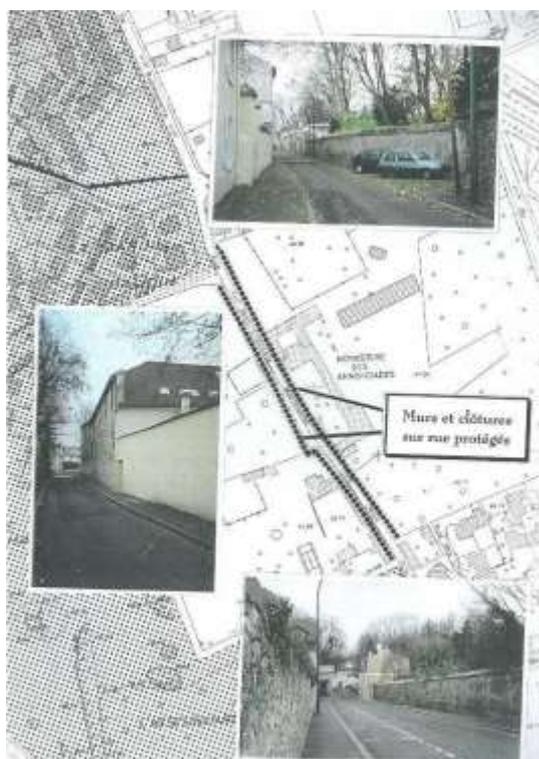
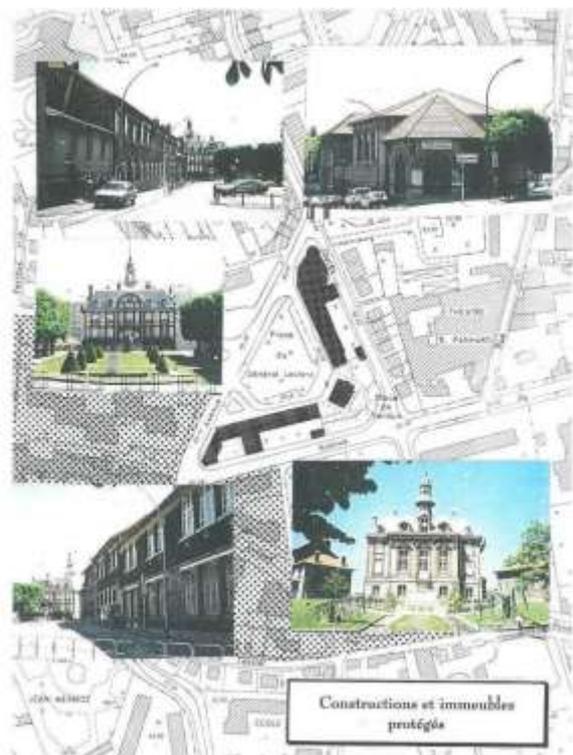
Les bases de données documentaires mises en œuvre par la direction de l'architecture et du patrimoine, enrichies par les travaux de l'inventaire général du patrimoine culturel, des monuments historiques, et de la médiathèque de l'architecture et du patrimoine, répertorient 51 éléments de patrimoine pour Thiais. Parmi ces 51 éléments de patrimoine, la Municipalité a fait le choix de protéger 23 constructions.

Ainsi, le PLU « identifie et localise les éléments de paysages et délimite des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Le document graphique identifie les bâtiments, ou ensemble de bâtiments comme constructions et immeubles protégés, à préserver au titre de cet article du code de l'urbanisme. Il s'agit de :

- l'ensemble des constructions situées dans l'îlot formé par la rue Jean Jaurès, les avenues de la République et du Président Franklin Roosevelt ;
- avenue Hoche : n° 2-3-6-9-10-11-13-14-16 ;
- boulevard de Stalingrad : n° 3 à 13 ;
- avenue du Président Roosevelt : n° 4 et 6 ;
- avenue Marmontel, pour les murs et clôtures du monastère de l'Annonciade et du hameau de Grignon ;
- l'ancien bâtiment de la Société Ricard situé avenue de Versailles.





## ***Patrimoine naturel***

### *Le site inscrit de l'avenue de Versailles*

L'avenue de Versailles a été inscrite au titre de la loi du 2 mai 1930 intégrée depuis dans les articles L.341-1 à L 341-22 du code de l'environnement. Les sites inscrits sont des servitudes d'utilité publique. Les enjeux de paysage doivent être pris en compte dans les périmètres des sites mais aussi sur leurs abords.

L'inscription à l'inventaire supplémentaire des sites constitue une garantie de protection. Elle impose aux maîtres d'ouvrage l'obligation d'informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. L'architecte des bâtiments de France émet un avis sur les projets de construction, les travaux et sur les projets de démolition.

### *Les espaces boisés classés (EBC)*

Le plan de zonage du PLU reprend les EBC préexistants au POS.

Le plan de zonage délimite les secteurs boisés qui font l'objet d'une protection en qualité d'espaces boisés classés. Ils sont identifiés sur le document graphique par une trame spécifique (un quadrillage parsemé de ronds). Cette protection concerne les bois situés dans le parc de l'Institution de Grignon, le parc du monastère de l'Annonciade, le parc de Cluny, le parc de l'Europe, le parc du Centre national de la recherche scientifique (CNRS) et le parc de la maison de retraite.

Quelques ajustements ont été pris en compte.

Au total les espaces boisés classés représentent 8,7 ha, soit plus de 0,6 ha supplémentaires par rapport au POS.

<b>ESPACES BOISES CLASSES</b>	<b>SURFACE POS</b>	<b>SURFACE PLU</b>
Parc de l'Institution de Grignon	11 150 m <sup>2</sup>	11 969 m <sup>2</sup>
Parc du Monastère de l'Annonciade	20 000 m <sup>2</sup>	19 651 m <sup>2</sup>
Parc de la maison de retraite	11 500 m <sup>2</sup>	11 423 m <sup>2</sup>
Parc de Cluny	23 750 m <sup>2</sup>	24 491 m <sup>2</sup>
Parc de l'Europe	5 700 m <sup>2</sup>	6 826 m <sup>2</sup>
Parc du CNRS	8 900 m <sup>2</sup>	12 813 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>81 000 m<sup>2</sup></b>	<b>87 173 m<sup>2</sup></b>

### *Les espaces verts à protéger (EVP)*

Ces espaces de végétation, représentant au total 10 ha, ont été identifiés au plan de zonage par une trame particulière, en superposition du zonage.

Ils correspondent aux principaux parcs et squares de la commune (parc de Cluny, parc A. Malraux, parc de l'Europe, les Terrasses du Soleil, espaces verts de la résidence du Perruchet), au jardin et espaces plantés d'arbres de l'Institut de Grignon et au site dédié aux activités sportives et de loisirs dans le quartier de Grignon.

Leur protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° permet de garantir le maintien de leur caractère verdoyant, poche de verdure et « niche écologique » en milieu urbain.

# V. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIONS VISANT A SA PRESERVATION OU A SA MISE EN VALEUR

## Préambule

En application du 4° de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation «Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Elle est présentée sous la forme de tableaux synthétiques pour en faciliter la lecture : dans la première colonne sont rappelées les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, les deux colonnes centrales regroupent les principaux impacts des orientations, la dernière colonne rappelle les principales dispositions retenues par le PLU pour organiser les impacts positifs et lutter contre les impacts négatifs.

1- Trouver les équilibres entre les échelles territoriales	Impacts positifs du PLU	Points de vigilance	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
<b>Intégrer les ambitions du projet stratégique du territoire OrlyRungis-Seine Amont</b>	Renforcement de l'attractivité de la région parisienne	Des besoins en déplacements et en logements croissants	Secteurs UFa et UFb destinée à accueillir des emplois à proximité des transports en commun
<b>Assumer la volonté d'un urbanisme rationnel et à échelle humaine</b>	Préserver la diversité des paysages et des ambiances thiaisiennes		Adaptation des règles d'urbanisme en tenant compte des particularités des différentes zones : morphologie urbaine, fonction, desserte en transports en commun

2- Façonner un cadre de vie harmonieux	Impacts positifs du PLU	Points de vigilance	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
--	-------------------------	---------------------	---

<b>Requalifier l'urbanisation aux abords des axes structurants bien desservis et dans les sites potentiels de renouvellement urbain</b>	Incitation à l'usage des transports en commun Création de boulevards urbains	Augmentation des nuisances liées à l'augmentation du nombre d'habitants : stationnement, déplacements, volume des déchets...	Prise en compte des secteurs aux abords des axes structurants dans le zonage pour y favoriser la réalisation de logements proches des transports en commun (zones UB notamment)
<b>Poursuivre l'ouverture du quartier des Grands Champs sur le reste de la ville</b>	Désenclavement du quartier et couture urbaine Création d'une nouvelle liaison piétonne à travers le cimetière parisien Ouverture de l'espace vert		Dispositions permettant de conforter la diversité des fonctions et l'animation commerciale de proximité dans le secteur UDa comme inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durables
<b>Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques</b>	Étalement urbain évité et création de logements performants par le renouvellement urbain Préservation des espaces naturels et objectif fort de préservation des espaces ouverts artificialisés <i>(cf. analyse détaillée à la fin du présent chapitre)</i>	Risque d'effet de seuil lié à l'intensification urbaine : nouveaux problèmes de circulation, stationnements, nuisances ...	Zone UB : des règles qui visent à intensifier les constructions aux abords des voies principales et bien desservies par les transports en commun
<b>Préserver et valoriser les caractères marquants de l'identité de Thiais</b>	Valorisation du cadre urbain en guise de cadre de vie Sauvegarde du patrimoine		Zone UA : des règles qui visent à préserver la spécificité du bâti des centres historiques Dispositions spécifiques relatives à l'intégration urbaine des constructions, au respect du paysage de la rue et à la qualité de l'aspect extérieur des constructions (article 11) Protection du patrimoine bâti d'intérêt local au titre de l'article L123-15 III 2°

<b>3- Maintenir une dynamique de vie et d'habitat</b>	<b>Impacts positifs du PLU</b>	<b>Points de vigilance</b>	<b>Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement</b>
<b>Proposer une offre de logements en adéquation avec les besoins du territoire</b>	Prise en compte du phénomène de denserement des ménages	Le déséquilibre entre habitat et emploi est un facteur susceptible d'engendrer une augmentation des migrations pendulaires et des circulations automobiles	Dispositions permettant la création et l'extension des logements dans toutes les zones U Règles d'implantations adaptées pour permettre les extensions mesurées des constructions existantes (articles 6, 7, 9)
<b>Permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel à Thiais</b>	Améliorer le niveau de confort et remettre sur le marché de nouveaux logements	Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre en réponse aux médiocres qualités d'isolation de certains bâtiments existants	

<b>Diversifier la production de logements</b>	Accueillir des populations de toutes les catégories sociales pour permettre le maintien d'une mixité		Règles de stationnement plus souples pour les logements aidés afin de ne pas entraver leur réalisation (article 12)
<b>Produire du logement à faible empreinte écologique</b>	Réduction des émissions de gaz à effet de serre	Des coûts d'investissements qui peuvent être longs à rentabiliser pour les ménages les plus modestes	Redéfinition de certaines règles pour permettre l'évolution du bâti dans le sens d'une meilleure prise en compte des problématiques environnementales : isolation, gestion de l'eau à la parcelle, équipement permettant l'approvisionnement en énergies renouvelables... (articles 4 et 11)

### ***Zoom sur les objectifs chiffrés de production de logements :***

Au travers de son PLU, la commune de Thiais s'engage à produire environ 200 logements par an.

Cette production de logements sera la combinaison de grandes opérations d'aménagement en cours et à venir (ZAC d'Allia, PRU des Grands Champs, permis d'aménager rue Hélène Muller ...) et de constructions spontanées dans le tissu urbain, notamment sur les secteurs repérés dans les OAP mais également le long des axes structurantes, qui bénéficient d'un règlement favorable au renouvellement urbain.

Le détail de la production projetée tient à la fois compte des permis de construire (PC) déposés dont les constructions s'échelonneront sur les 2 à 3 prochaines années et du potentiel de construction au-delà.

Ainsi les PC déposés représentent environ 620 logements, avec notamment :

- la poursuite du PRU des Grands Champs et de la ZAC Porte d'Allia : environ 210 logements,
- les 2 premiers lots à bâtir du permis d'aménager rue Hélène Muller : environ 260 logements, -  
Des constructions dans le diffus, essentiellement en zone UA et UB : environ 150 logements.

Au-delà de ces PC, le potentiel de constructions concerne notamment :

- L'achèvement du PRU des Grands Champs : environ 220 logements,
- les lots 3 et 4 du permis d'aménager rue Hélène Muller : environ 250 logements,
- la densification de la zone UB à proximité du tramway : 350 logements en projet,
- la réalisation d'opérations dans le cadre des OAP et de la zone de projet Grignon : environ 100 logements,
- la construction pavillonnaire spontanée : environ 6 logements par an, soit 60 logements sur 10 ans,
- le renouvellement des grands axes et zones centrales : environ 55 logements par an, soit 385 logements sur 7 ans (le renouvellement urbain des 3 premières années est déjà intégré aux PC décomptés).

Ce potentiel de construction représente donc environ 1365 logements.

Cette production de logement s'inscrit parfaitement dans les objectifs fixés par le SDRIF d'augmentation de 15% des densités d'habitat à échéance 2030.

En effet, la densité d'habitat sur la commune en 2012 est de 65 logements par hectare urbain. En 2030, cette densité doit donc être portée à 75 logements par hectare urbain soit 14 775 logements pour 197

hectares urbains (+7 hectares urbains au maximum selon l'objectif chiffré de consommation des espaces naturels).

La commune doit donc augmenter de 2269 unités son parc de logements de 2013 à 2030. L'objectif fixé dans le PADD assure la construction de 2000 logements sur les 10 prochaines années (3000 logements si on se base sur 15 ans). Avec le rythme de construction défini, la commune prend en compte le renouvellement de son parc et atteint l'objectif fixé par le SDRIF.

En termes de population, l'objectif d'augmentation de 15% des densités humaines à horizon 2030 sera également rempli. En effet, la construction de 3000 logements devrait générer un apport de près de 4125 habitants en 15 ans, en prenant comme hypothèse un point mort de 90 logements par an et un nombre moyen de personnes par ménages stable de 2.5.

4- Favoriser la proximité dans l'équilibre du fonctionnement urbain	Impacts positifs du PLU	Points de vigilance	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
<b>Conforter la diversité des fonctions de la ville et l'animation commerciale de proximité</b>	Réduction des déplacements grâce au rapprochement des fonctions Renforcement de l'ambiance urbaine		Mixité des fonctions autorisées dans toutes les zones (articles 1 et 2)
<b>Faciliter le développement des équipements, lieux d'échanges des thiaisaisiens</b>	Maintien d'une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal Satisfaction des besoins en équipements Fonctionnement des équipements respectueux de l'environnement		Possibilité d'implantation d'équipements dans toutes les zones U (articles 1 et 2) Zone UG : règles d'urbanisme souples pour améliorer le fonctionnement, l'entretien et la requalification des équipements
<b>S'appuyer sur les espaces verts et les espaces publics pour faciliter les liaisons</b>	Développement des cheminements de randonnées pédestres et cyclables.		

5- Promouvoir des pratiques de mobilités durables	Impacts positifs du PLU	Points de vigilance	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
<b>Limiter les déplacements polluants</b>	Réduction des émissions de gaz à effet de serre Limitation des atteintes à la santé humaine		Normes allégées de stationnement des automobiles pour les activités et pour les logements aidés (article 12)
<b>Encourager l'usage des transports collectifs</b>	Diminution de la pollution de l'air, des émissions de gaz à effet de serre, du bruit, des accidents de la route... Renforcement de l'usage des transports en commun en lien avec l'arrivée du tramway		Prise en compte dans le zonage et le règlement des secteurs aux abords des axes structurants bien desservis par les transports en commune pour y favoriser l'urbanisation (zone UB) Normes allégées de stationnement des automobiles pour les constructions destinées aux bureaux
<b>Développer des dispositifs adaptés pour le stationnement des véhicules et des vélos</b>	Développement de l'offre en stationnement pour les vélos Adaptation des règles de stationnement pour inciter à l'usage des transports en commun		Normes de stationnement minimales pour les vélos (article 12)
<b>Améliorer la continuité des itinéraires pour les piétons et les vélos</b>	Réduction des coupures urbaines		La valorisation et la réalisation de continuités de circulations douces sont présentes dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durables et les trois orientations d'aménagement

6- Consolider les équilibres économiques	Impacts positifs du PLU	Points de vigilance	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
<b>Accueillir de nouveaux emplois pour tendre vers un équilibre habitat-emploi</b>	Des emplois locaux confortés en lien avec les bonnes conditions de desserte en transports en commun	Augmentation des nuisances liées à l'augmentation du nombre d'emplois (stationnement, déplacements) Risques de nuisances liés à l'implantation de certaines activités	Les activités sont autorisées dans toutes les zones urbaines (articles 1 et 2)
<b>Permettre la requalification de la zone d'activités SENIA</b>	Diversification des activités pour offrir davantage de possibilités d'emplois sur la commune aux actifs thiaisaisiens		Création d'un secteur UFa permettant la diversification des activités économiques

<b>Entretien l'attractivité des pôles commerciaux métropolitains</b>	Renforcer les pôles commerciaux		Secteur de la zone UF spécifique pour les centres commerciaux Belle Epine et Thiais Village (UFc)
<b>Maintenir la diversité des fonctions</b>	Maintien de quartiers animés grâce à des commerces de proximité	Saturation des espaces publics et notamment de la voirie, support de déplacements en raison des livraisons et des stationnements en centre-ville.	L'artisanat est autorisé dans la quasi-totalité des zones (articles 1 et 2) à l'exception des zones UG et N
<b>Permettre le développement des télécommunications</b>	Attractivité renforcée du territoire		

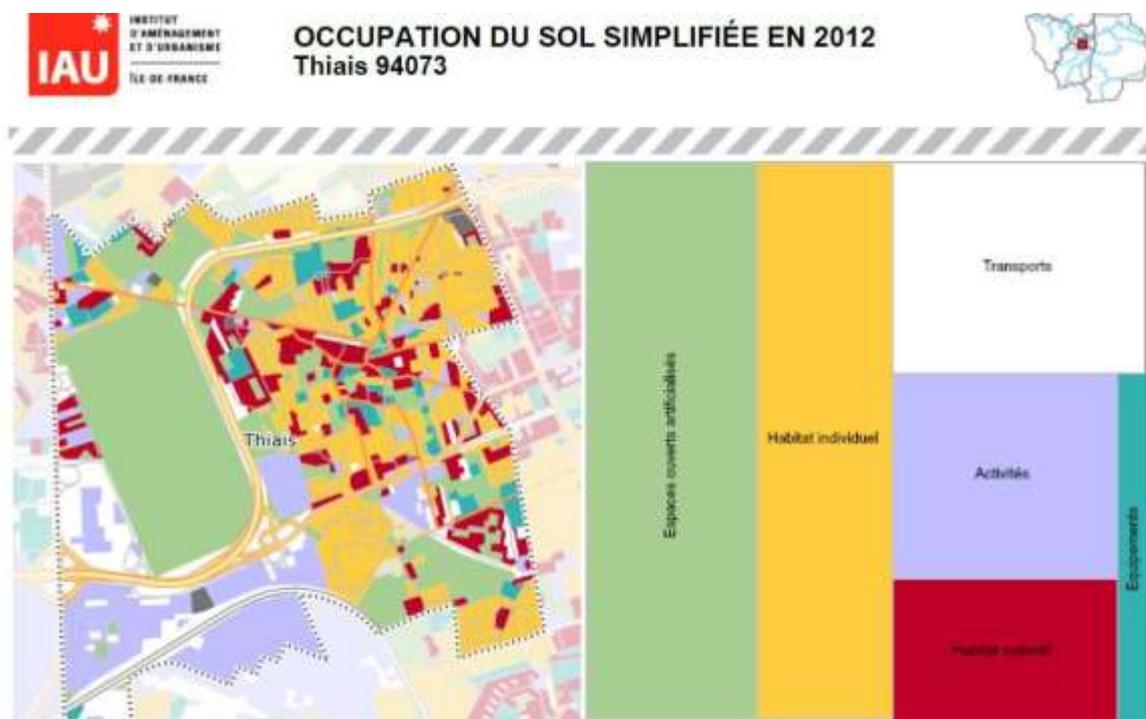
<b>7- Se donner une ambition territoriale de qualité environnementale</b>	<b>Impacts positifs du PLU</b>	<b>Points de vigilance</b>	<b>Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement</b>
<b>Rechercher un juste équilibre entre ville et nature</b>	Des constructions nouvelles et existantes avec un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre concourant à limiter le dérèglement climatique Préservation des espaces boisés, parcs, cœurs d'îlots... Protection des écosystèmes Continuités écologiques		Coefficient d'espaces verts prévus dans la plupart des zones (article 13) Maintien de 6 espaces boisés classés présents au POS (retrait du terrain de Beaudemonts) Ajout de la protection des Espaces Verts Paysagers (EVP)
<b>Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales</b>	Limitation de l'imperméabilisation des sols Diminution des rejets dans les réseaux par infiltration des eaux pluviales à la parcelle		Exigences de gestion des eaux pluviales (article 4)
<b>Protéger les habitants des risques naturels et industriels</b>	Exposition limitée aux risques naturels et technologiques. Réduction des nuisances sonores des axes émetteurs de bruit		Annexes du PLU regroupant l'ensemble des documents portés à l'information du public, notamment les zones de risques Contraintes d'implantation pour les activités nuisantes telles que les installations classées (articles 1, 2)

Economiser les ressources naturelles	Un urbanisme valorisant une gestion économe de l'énergie	Augmentation du volume des déchets, de la circulation, de la consommation d'énergie liés à l'augmentation du nombre d'habitants	Dimensionnement des locaux de stockage des déchets ménagers et industriels banals (article 4)
--------------------------------------	--	---	---

## Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

### Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années

La commune de Thiais est une commune urbaine, qui ne présente quasiment plus d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Selon l'institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France (IAURIF) en 2012, les espaces dits naturels, agricoles et forestiers 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.



La répartition entre espaces artificialisés et naturels n'a que très peu été modifiée au cours des 10 dernières années. Le processus de développement de la ville, tel que présenté dans le diagnostic (partie 1 du rapport de présentation), montre que la dernière opération d'urbanisation nouvelle, ayant consommé des espaces naturels, date de 2002. Il s'agissait alors de la ZAC du Moulin Cailloux.

Depuis 12 ans, la commune de Thiais ne dispose plus de foncier urbanisable et se développe donc par le biais d'opérations de renouvellement urbain. Ces opérations permettent à la commune de poursuivre son développement, en favorisant une meilleure utilisation de son territoire.

### ***Bilan de consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels de la présente révision du PLU***

Le processus de renouvellement urbain est au cœur du projet de développement de la commune de Thiais, qui entend conserver les grands secteurs naturels présents sur son territoire (cimetière parisien et jardins familiaux classés en zone N au PLU).

Le zonage et le règlement du PLU favorisent la construction aux abords des axes structurants et bien desservis par les transports en commun (notamment par le biais de la zone UB). La zone d'activités SENIA présente également un potentiel de requalification urbaine, dont l'enjeu est l'accueil de nouveaux emplois.

Néanmoins, au regard des dynamiques démographiques et économiques sur le territoire, le présent plan local d'urbanisme autorise la consommation des espaces naturels suivants : - Le « triangle Grignon » (environ 2,2 hectares)

Ce secteur est repéré comme opportunité pour le développement d'opérations de logements de très faible densité. Compte tenu des contraintes liées à la zone c du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, 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.

Par ailleurs, la commune s'engage au travers de son PLU à limiter sa consommation d'espaces ouverts artificialisés à 5 hectares à horizon 10 ans.

*A noter que la comparaison entre les surfaces des zones naturelles du POS (NA et ND) et celles du PLU (N) attestent de la disparition de 46.6 hectares de zones naturelles. Cette différence ne provient pas d'une consommation réelle d'espaces naturels dans le cadre du présent PLU mais de l'intégration en zone urbaine du PLU des infrastructures initialement classées en zone NA au POS. Les zones NA qui recouvraient de véritables espaces naturels ont, elles, été reclassées en zone N. Tel est le cas, par exemple, de la partie sud du cimetière ou encore de certains jardins familiaux.*

## VI.EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Conformément à l'alinéa 5 de l'article R123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Dans cette perspective, les indicateurs suivants ont été retenus.

### La satisfaction des besoins en matière de production de logements

---

Le présent PLU apporte des réponses aux besoins en logements et met en œuvre les objectifs de la loi « solidarité et renouvellement urbain » dite loi « SRU ». Le diagnostic a identifié le thème du logement comme un des enjeux du PLU. Il a notamment mis en avant l'insuffisance de l'offre de parcours résidentiel sur la commune, la spécificité du besoin en logements des jeunes et le maintien des familles. Le projet d'aménagement et de développement durables précise qu'un de ces objectifs est de « Proposer une offre de logement en adéquation avec les besoins du territoire », de « Permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel à Thiais » et de « Diversifier la production de logements ». Le programme local de l'habitat annexé à la délibération du conseil municipal du 29 avril 2011, prévoit à Thiais un rythme moyen d'environ 200 logements neufs à construire par an, soit une hausse du rythme de construction des dernières années.

Le PLU réaffirme, au travers de son projet d'aménagement et de développement durables, traduit ensuite règlementairement, cet objectif de construction de 200 logements par an.

Par ailleurs, 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.

#### **Indicateurs relatifs à la production de logements :**

THEMES	INDICATEURS POSSIBLES	OUTILS ET PERIODICITE
--------	-----------------------	-----------------------

LOGEMENTS	<p>Localisation de la construction (suivi de la part de renouvellement urbain et de la part de la consommation des espaces urbanisables)</p> <p>Consommation d'espace et densité (rapport des surfaces en fonction du nombre de logements) Densité des espaces d'habitat</p> <p>Nombre de logements produits</p> <p>Financements des logements (accession, locatif, sociaux)</p> <p>Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif...)</p> <p>Evolution de la part du logement social</p>	<p>de</p> <p>Permis construire</p> <p>Bilan annuel</p>
POPULATION	<p>Evolution de la démographie</p> <p>Densité humaine</p> <p>Taille des ménages des nouvelles familles</p> <p>Taille des ménages de la population communale</p>	<p>Source INSEE</p>