



Commune de Thiais

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Pièce 3 – Modification du plan de zonage



Dossier mis à disposition du public
du lundi 20 mai 2019 au vendredi 21 juin 2019

Dossier approuvé par délibération du Conseil
territorial en date du 25 juin 2019

Principales modifications du plan de zonage



**Département du Val de Marne
Commune de Thiais**

**Plan Local d'Urbanisme
3.1 Plan de zonage Nord**

UA : Centres historiques
UB : Axes structurants, pôles de centralité et enjeux de renouvellement urbain
UC : Tissu urbain mixte
UD : Résidences d'habitat collectif
UE : Tissu pavillonnaire
UF : Zones d'emplois et activités
UG : Zones d'équipements d'intérêt collectif
N : Zone naturelle

Servitudes d'urbanisme particulières :
Elargissement ou aménagement de voirie
Art. L153-1-6-IV-3° du code de l'urbanisme - Voir liste jointe au dossier
Emplacements réservés pour ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts
Art. L153-1-6-V du code de l'urbanisme - Voir liste jointe au dossier

Dispositions réglementaires graphiques :
Espaces boisés classés à conserver ou à créer
Art. L153-1-6-III du code de l'urbanisme
Espaces verts à protéger
Art. L153-1-6-III-2° du code de l'urbanisme
Secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation
Secteur UBd d'ajustement des hauteurs (cf. article UB16)
Éléments de paysage, quartier, îlot, immeuble, espace public, monument, site et secteur à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique
Art. L153-1-6-III-2° du code de l'urbanisme
Limitaires de commerces préservés

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

1 : 2000 Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 3 Novembre 2015

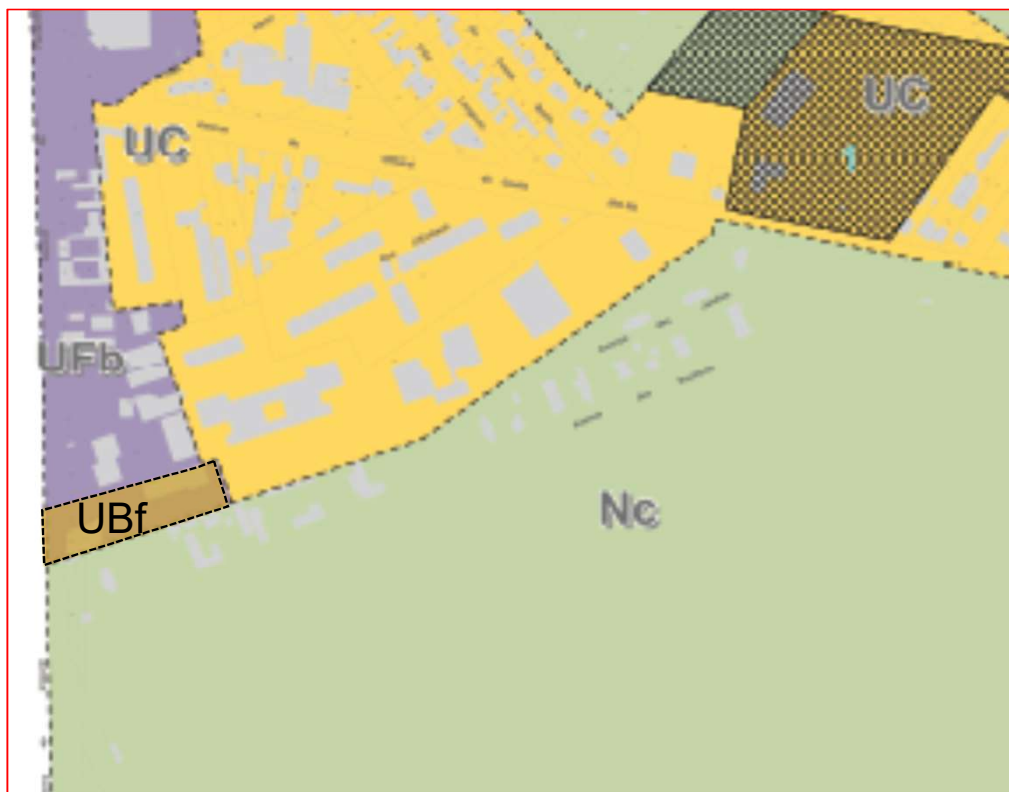
 Modification du zonage

Art. L.151-41 et R. 151-48 du code de l'urbanisme
 Art. L.151-41 et R. 151-48 du code de l'urbanisme
 Art. L.113-1 du code de l'urbanisme
 Art. L. 151-19, L. 151-23 et R. 151-43 du code de l'urbanisme

Liste des emplacements réservés et élargissements de voirie

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Largueur (m)
1	Permettre pour l'implantation de l'équipement futur du comité communal (30042m²)	Commune de Thiais	0
2	Requalification de la D7 (2566m²)	Département du Val de Marne	0
3	Requalification de la D7 (2566m²)	Département du Val de Marne	0
4	Élargissement de la RD64-Avenue du Dr Maine (2363m²)	Département du Val de Marne	24
5	Élargissement de la rue du Général Gaulle (702m²)	Commune de Thiais	10
6	Élargissement du sentier du Paradis (8m²)	Commune de Thiais	8
7	Élargissement de la rue d'Edme d'Orvèr (149m²)	Commune de Thiais	10
8	Élargissement de la rue des quatre (302m²)	Commune de Thiais	11 et 12
9	Élargissement de la voie des Pénitents (85m²)	Commune de Thiais	3,5
10	Élargissement de la rue Louis Dupirey (106m²)	Commune de Thiais	10
11	Élargissement du sentier de Mairie (10m²)	Commune de Thiais	13
12	Élargissement de la rue Gabriel Fauré (1788m²)	Commune de Thiais	12

Principales modifications de la délimitation des zones



Extrait du plan de zonage Nord³ modifié



Commune de Thiais

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Pièce 4 – Modification du règlement



Dossier mis à disposition du public
du lundi 20 mai 2019 au vendredi 21 juin 2019

Dossier approuvé par délibération du Conseil
territorial en date du 25 juin 2019

Modification générale du règlement

La modification simplifiée du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Thiais ne porte que sur la zone UB.

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

- Lexique
- Dispositions réglementaires applicables dans la zone UA
- Dispositions réglementaires applicables dans la zone UC
- Dispositions réglementaires applicables dans la zone UD
- Dispositions réglementaires applicables dans la zone UE
- Dispositions réglementaires applicables dans la zone UF
- Dispositions réglementaires applicables dans la zone UG
- Dispositions réglementaires applicables dans la zone N
- Annexes
 - Liste des emplacements réservés
 - Liste du patrimoine remarquable protégé
 - Carte d'aléa de retrait-gonflement des argiles réalisée par le Bureau de recherche géologique et minière (BRGM)
 - Carte de la zone d'anciennes carrières
 - Liste des plantes déconseillées à proximité des aérodrôme



Modification du règlement de la zone UB

Nota bene :

Les articles de la zone UB suivants demeurent inchangés par rapport au plan local d'urbanisme initial :

- UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
- UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public
- UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
- UB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles [non réglementé]
- UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- UB 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments du paysage
- UB 12 - Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement
- UB 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
- UB 14 – Coefficient d'occupation des sols [sans objet]
- UB 15 – Performances énergétiques et environnementales
- UB 16 – Réseaux de communications électroniques

Seule la rédaction des articles ci-après sont modifiés et se substitue à celle du plan local d'urbanisme initial.



Modification du règlement de la zone UB

Introduction de la zone UB modifiée

La zone UB correspond aux abords des axes structurants, bien desservis par les transports en commun. Elle comprend des secteurs UBa (ZAC d'Allia), UBb, UBc (boulevard de Stalingrad), UBd et UBe (avenue de Versailles), et UBf (avenue de Fontainebleau).

(...)

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public pourront être autorisées sous réserve de ne pas excéder une épaisseur :

- a) de 0,16 mètre jusqu'à 6 mètres au-dessus niveau du sol ;
- b) de 0,50 mètre au-delà de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé par le gestionnaire du domaine surplombé.

II. Dispositions générales

1- Dispositions applicables dans la **zone UB**, dans les **secteurs UBd et UBe** : 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.

2- Dispositions applicables dans le **secteur UBa** :

- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit en respectant une marge de recul minimale de 2,5 mètres par rapport à cet alignement;



- Les surplombs de la voie de desserte à créer sont autorisés à condition de respecter une hauteur libre de 4,5 mètres au droit de la chaussée ;
- Les saillies horizontales sur voies et emprises publiques d'une largeur au moins égale à 12 mètres sont autorisées à condition de ne pas dépasser :
 - o 0,20 m par rapport au plan de façade, pour les parties de façades situées au-dessous d'une hauteur de 3,20 m mesurée depuis le trottoir ;
 - o 1,20 m par rapport au plan de façade, pour les parties de façades situées au-dessus d'une hauteur de 3,20 m.
- o Ces saillies devront être distantes d'au moins 0,60 m des limites latérales de chaque façade sur voie ou espace public.
- 3 – Disposition applicable dans le **secteur UBb** :
Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- 4 – Dispositions applicables dans le **secteur UBc** :
Le long du boulevard de Stalingrad, les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 8 mètres par rapport à l'alignement.
Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant une marge de recul minimale de 2,5 mètres par rapport à l'alignement.
- 5 – Dispositions applicables dans le **secteur UBf** :
Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement ou en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

III. Dispositions particulières

Une implantation autre peut être autorisée ou imposée, lorsqu'elle poursuit un but d'intégration architecturale, paysagère, environnementale dans les cas suivants :

- 1) lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ;
- 2) lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul ;
- 3) lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul.
- 4) En **secteur UBf**, à l'angle de deux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, il est autorisé un pan coupé ou arrondi dans le souci d'une meilleure insertion architecturale.



Modifications apportées à l'article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I. Champ d'application

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement et les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui aboutissent aux limites séparatives latérales. Les terrains situés à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales. Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons. Règlement 33

II. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, en tout point, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en retrait de celles-ci.

A l'exception du **secteur UBf**, les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessus à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain naturel.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre.

III. Dispositions relatives aux calculs des retraits

1) Cas général :

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

- a) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m : $L = H/2 \geq 6 \text{ m}$, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies ;
- b) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m : $L = H/2 \geq 2,5 \text{ m}$ dans le cas de façade sans baie.

2) Dans le **secteur UBf** :

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

- a) la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m : $L = H/2 \geq 6 \text{ m}$, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies ;
- b) 2,5 m au minimum : $L \geq 2,5 \text{ m}$ dans le cas de façade sans baie;
- c) Dans une bande de 20 m au droit de l'avenue de Fontainebleau, les attiques doivent être en retrait de 4 m : $L = 4 \text{ m}$ par rapport à la limite séparative perpendiculaire à cette voie,





IV. Dispositions particulières

1) Dans le **secteur UBa**,

- a) dans le cas de cours communes, aucune des limites d'une cour commune située en vis-à-vis d'une limite séparative ne peut être située à moins de 2 mètres de celle-ci.
 - b) les terrasses et balcons en limites séparatives ou à moins de 4 mètres de ces limites et dont le sol se situe à plus de 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent être équipés d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou paroi translucide).
- 2) Dans le **secteur UBe**, en cas de terrain disposant d'un linéaire de façade sur emprise publique d'au moins 20 mètres, l'implantation des constructions est possible en retrait ou sur une seule limite séparative latérale.

3) Dans le cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les retraits définis au III du présent article, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter les retraits définis au III du présent article.

4) Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits définis au III du présent article se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.

(,,)

Modifications apportées à l'article UB 9 – Emprise au sol des constructions

I. Dispositions applicables à la zone UB et aux secteurs UBd, UBe et UBf

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Ce taux est fixé à 30% dans le **secteur UBe** et 70% dans le **secteur UBf**.

L'emprise au sol maximale des constructions est portée à 60% de la superficie du terrain pour :

- 1) les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 2) les constructions dont les rez-de-chaussée sont destinés en tout ou partie au commerce ou à l'artisanat.

II. Dispositions applicables aux secteurs UBa, UBb et UBc

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol minimal.

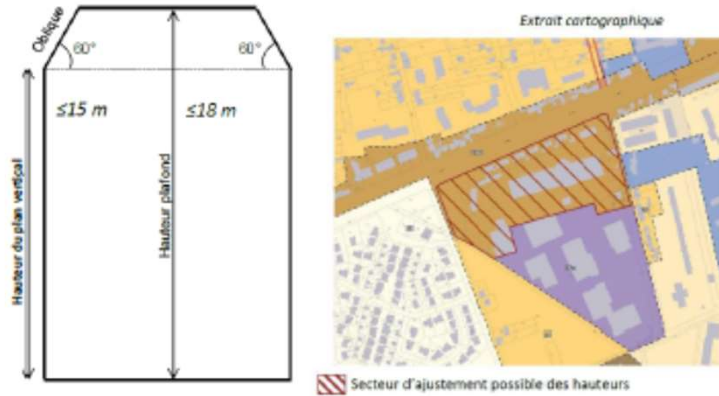
III. Dispositions particulières

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration sans augmentation de leur emprise et ce, dans leur structure et volume existants.

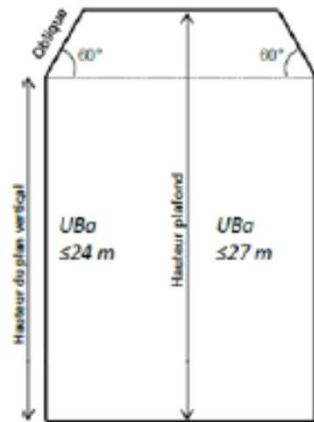
Pour les terrains comportant des espaces verts à protéger tels que définis au plan de zonage, les taux d'emprise fixés ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du terrain non couverte par les espaces verts.

Modifications apportées à l'article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

Gabarit enveloppe et localisation secteur UBd d'ajustement des hauteurs



Gabarit enveloppe



G
R
A
N
D
S
E
I
N
E
V
I
L
L
E
G
E
S
E
I
N
E
V
I
L
L
E
G
E

I. Champ d'application

La hauteur plafond de toute construction est mesurée soit à partir du terrain naturel avant travaux pris depuis le point le plus bas de la construction jusqu'au point le plus haut de ladite construction, soit à partir du terrain naturel pris à l'alignement au niveau du trottoir jusqu'au point le plus haut de cette construction.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 mètres et qu'ils sont situés en retrait du plan de façade.

La hauteur d'une construction implantée sur un sol en pente descendante depuis le niveau du trottoir est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au niveau du trottoir à l'alignement du terrain.

II. Dispositions relatives à la zone UB et aux secteurs UBb et UBd

Toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 18 mètres et un plan vertical de 15 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 15 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

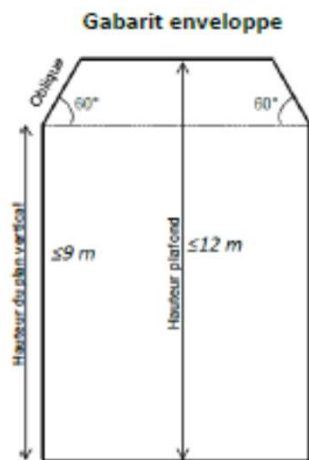
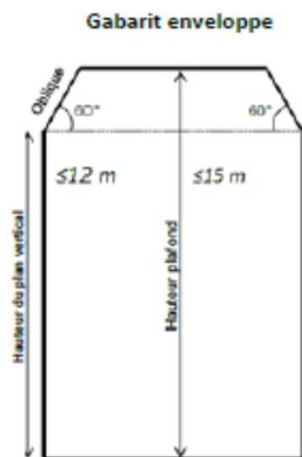
Sur la partie du secteur UBd repérée sur le plan suivant et pour tenir compte de l'existence d'une pente du terrain naturel, les constructions dont la destination comporte de l'habitat associé ou non à des commerces ou des bureaux, peuvent dépasser en tout ou partie les hauteurs plafonds mentionnées ci-dessus afin de conserver la même hauteur pour une même construction ou pour l'ensemble des constructions d'un même terrain. Dans ce cas, la hauteur de façade est limitée à 18 mètres et la hauteur plafond à 21 mètres ,

III. Dispositions relatives aux secteurs UBa

Dans le **secteur UBa**, toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 27 mètres et un plan vertical de 24 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 24 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.



IV. Dispositions relatives au secteur UBc

Dans le **secteur UBc**, toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 15 mètres et un plan vertical de 12 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 12 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

V. Dispositions relatives au secteur UBe

Dans le **secteur UBe**, 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, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 9 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

VI. Dispositions relatives au secteur UBf

Dans le **secteur UBf** la hauteur plafond est fixée à 21 mètres.

VII. Dispositions particulières

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

(...)

