

## 2. LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION

Le PLU de la commune de Thiais a été approuvé par délibération du conseil municipal n°2015/11/03 en date du 3 novembre 2015, puis a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 25 juin 2019.

### 2.1. MOTIFS ET OBJET DE LA MODIFICATION

Au regard des nouveaux projets d'aménagement et de construction que la commune souhaite accompagner sur son territoire, le PLU requiert quelques adaptations règlementaires.

En effet, la commune a la volonté de poursuivre la mutation des secteurs longeant la RD7 (avenue de Fontainebleau) en poursuivant les efforts engagés pour donner à cet axe un caractère plus urbain et en permettant des opérations maîtrisées.

Cette avenue est, plus qu'une avenue, une voie routière caractérisée par des équipements purement routiers (des bretelles de dégagement, un muret séparateur et des haricots directionnels, des trottoirs inconfortables, etc.), un tissu urbain discontinu et dégradé, des espaces libres encombrés de véhicules, etc.

Entre la « pointe » du cimetière parisien de Thiais, au Nord, et l'échangeur du Marché d'Intérêt National de Paris-Rungis, au Sud, l'avenue de Fontainebleau est caractérisée par un tissu discontinu, disparate, formé de quelques lambeaux du tissu pavillonnaire originel, de quelques cités en « chemin de grue », de bâtiments industriels ou commerciaux vétustes, et de voies routières surdimensionnées. Les gabarits présents dans le secteur vont du pavillon en R+1 aux immeubles collectifs en R+5.

En particulier, cette zone comprend un terrain (parcelle cadastrée en section D160) en partie non bâti mais anthropisé, imperméable, et servant initialement de parking au commerce voisin. Désormais clos, il constitue une friche inutile et dégradée, transformée peu à peu en une décharge sauvage avec des essences rudérales.

Aussi, dans la continuité de la modification simplifiée n°1 du PLU, la commune souhaiterait requalifier ce site en vue de développer une opération de logements, à proximité du réseau de transport structurant du secteur, et incluant un objectif de mixité sociale. Le S.D.R.I.F classe ce site en quartier à densifier à proximité d'une gare et en secteur à fort potentiel de densification.

Le site se trouve en zone UFb du plan de zonage, dans laquelle les constructions à destination d'habitation ne sont à ce jour pas autorisées.

Dans ce contexte, la procédure de modification simplifiée envisagée a pour objet de :

- Délimiter un secteur particulier au sein de la zone UF, dédié à la construction de logements, sur la partie Ouest de la parcelle cadastrée D160 ;
- Modifier le règlement applicable à la zone UF en prévoyant des règles adaptées à la réalisation d'immeubles à destination d'habitation au sein de ce sous-secteur.

## 2.2. LA JUSTIFICATION DU RECOURS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le recours à la procédure de modification suppose que l'adaptation ne rentre pas dans le champ d'application d'une révision, tel que défini à l'article L. 153-13 du Code de l'urbanisme. Ainsi les adaptations ne doivent pas :

- Porter atteinte aux orientations du PADD
- Réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le site objet de la présente procédure n'est pas concerné par une protection naturelle ou paysagère.

Les adaptations envisagées ne sont pas de nature à porter atteinte aux orientations du P.A.D.D. A l'inverse, les objectifs urbains assignés à cette modification sont cohérents avec la politique globale d'aménagement du territoire de Thiais. Ils permettent la mise en œuvre de certaines actions inscrites dans le P.A.D.D. :

- « 3. MAINTENIR UNE DYNAMIQUE DE VIE ET D'HABITAT  
*La ville souhaite poursuivre un développement maîtrisé de sa population tout en prenant davantage en compte les besoins liés au desserrement des ménages (vieillesse, départ des enfants, séparations, etc.). Cette ambition n'est pas sans exigence en matière de création de logements. En effet, la diminution de la taille moyenne des ménages génère des besoins différenciés et croissants de logements ».*
- « Ces trois axes, que sont la D7 (avenue de Fontainebleau), D5 (avenue de Stalingrad), D86 (avenue de Versailles), par leur fonction support pour les transports en commun se doivent d'accueillir un cadre bâti qualifié afin de composer de nouveaux boulevards urbains » (P.A.D.D. p. 7/22 §7).
- « Certains espaces de transition, de friches ou de « dents creuses » constituent des sites où des opérations de composition urbaine pourraient être envisagées. Dans ces secteurs, les projets devront assurer une cohérence avec l'échelle des tissus urbains environnants, dans un principe de « couture urbaine » » (P.A.D.D. p. 7/22, §9)
- « La commune contient également des opportunités ponctuelles et diffuses à fort potentiel de requalification ou de régénération au sein de son tissu urbain, telles que les « dents creuses », des boxes de parking dégradés ou des activités en fin d'exploitation, etc. Il s'agit de permettre la conception d'opérations imbriquées dans un environnement bâti pour proposer des formes urbaines à échelle humaine tout en mettant en œuvre les principes d'un urbanisme durable » (P.A.D.D. p. 9/22, §8)

La modification simplifiée ne doit pas non plus entrer dans le champ d'application de la modification de droit commun, autrement dit les modifications ne doivent pas :

- avoir pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Les évolutions objet de la procédure de modification simplifiée ne concernent qu'une modification mineure du zonage et une adaptation du règlement applicable à la zone UF, afin d'autoriser dans le nouveau sous-secteur créé les constructions à destination d'habitation et commerce à rez-de-chaussée, tout en maintenant les mêmes règles capacitaires que l'actuelle zone UFb et en augmentant à la marge la hauteur maximale autorisée.

Par leur nature et leur caractère géographiquement circonscrit au sous-secteur créé au sein de la zone UF, les évolutions du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

## 3. LE COMPLÉMENT AU VOLET 2 DU RAPPORT DE PRÉSENTATION [ 3.1 L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ]

### 3.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT et ETUDE DE LA VULNERABILITE DU SITE

#### 3.1.1 LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE PAR LA MODIFICATION DU PLU



*Périmètre concerné objet de la procédure*

Le périmètre objet de la modification simplifiée du PLU de Thiais se situe le long de l'avenue de Fontainebleau près du cimetière parisien de Thiais.

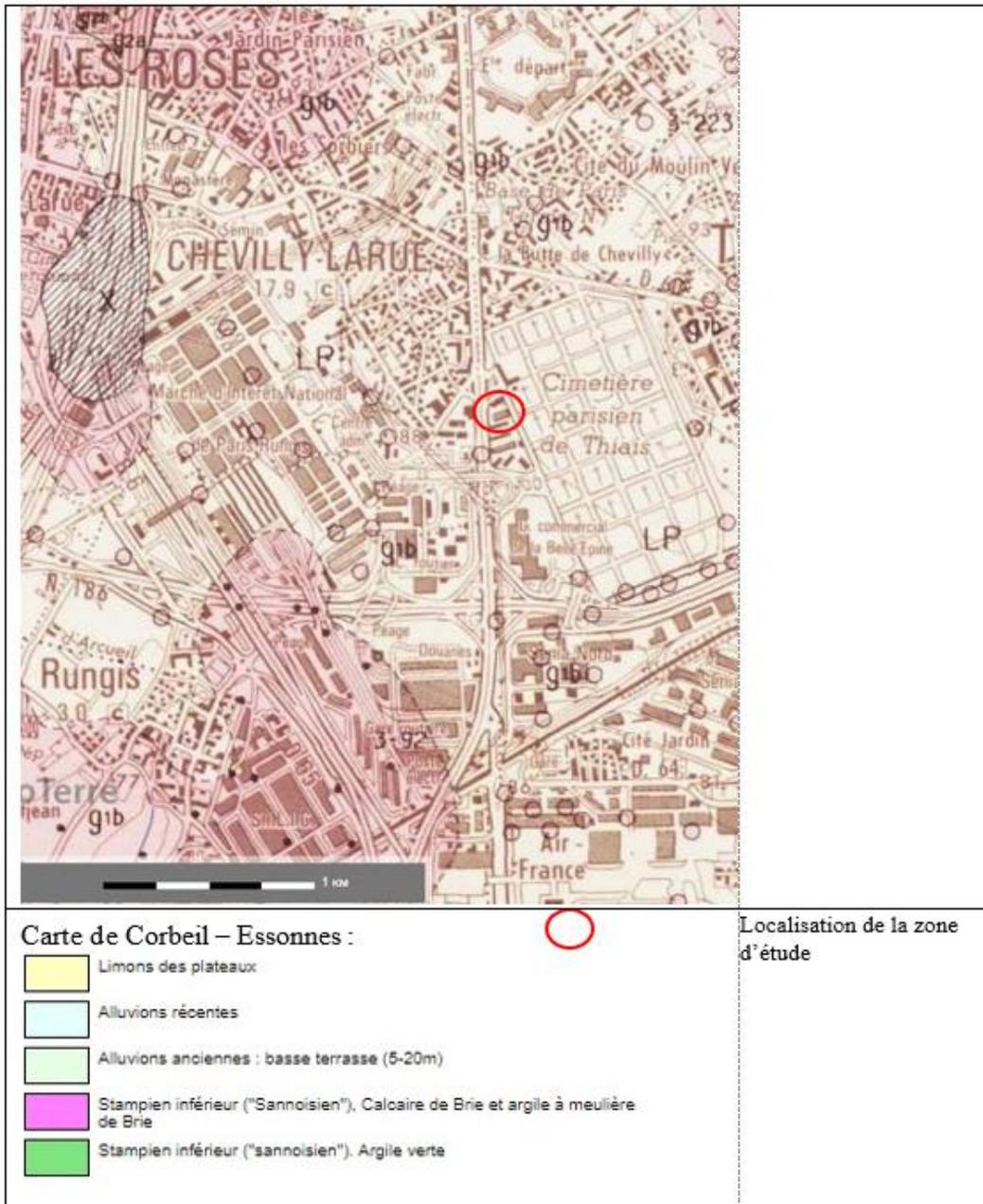
#### 3.1.2 MILIEU PHYSIQUE

*Un diagnostic environnemental a été réalisé par le BET GEOLIA en 2019 sur la parcelle concernée par la présente modification simplifiée du PLU. Les données liées à la vulnérabilité du site sont résumées ci-après.*

##### **Contexte géologique**

Selon la carte géologique de CORBEIL n°219 et sa notice, la BSS du BRGM, les études réalisées dans les environs du site...), la description lithologique est la suivante (des formations les plus récentes aux plus anciennes), sous des terrains de couverture :

- *Limons des plateaux (LP)* : ce sont des dépôts fins, meubles, argileux et sableux de couleur ocre à brun rougeâtre renfermant de nombreux débris de meulière. Son épaisseur au droit du site, est résiduelle.
- *Formation de brie : Stampien Inférieur g1b* : cette formation est composée de marnes calcareuses blanches, tendres, farineuses et de calcaires plus ou moins marneux, blancs à blanc-grisâtre souvent siliceux et meulièrement en surface. Son épaisseur est d'environ 7-8 m à proximité du site.
- *Argiles vertes : Stampien Inférieur g1a* : ce sont des argiles ou des marnes vertes à brunâtre, souvent feuilletées, pouvant renfermer des bancs sableux. Son épaisseur est d'environ 5-7 m à proximité du site.



## Hydrogéologie du site

D'après les données de la BSS, la première nappe susceptible d'être rencontrée au droit du site correspond à la nappe circulant dans la formation de Brie, présente au toit des argiles vertes.

Au vu de ces informations et compte tenu de la lithologie présente sur le site, cette nappe est considérée comme étant vulnérable.

**La base de données des points d'eau (BSS/BRGM) ne recense aucun captage au droit de la zone d'étude. Les ouvrages (puits, forages...) recensés aux alentours du périmètre, objet de la modification du PLU sont indiqués sur la carte et décrits dans le tableau de la page suivante.**



*Localisation des points d'eau dans les environs du site*

### Inventaire des points d'eau à proximité du site (environ 1 km)

Identifiant BSS	Nature	Profondeur atteinte	Date de réalisation	Altitude du sol (m)	Etat de l'ouvrage	Exploitation et utilisation	Profondeur de l'eau (m)	Distance et orientation par rapport au site		Position hydrogéologique
02193X0228/SQ23	Forage	12,0	21/05/1964	88,8	N.R.	N.R.	N.R.	192	S	Latéral
02193X0230/SN18	Forage	11,6	26/03/1964	87,0	N.R.	N.R.	3.000	638	ONO	Amont
02193X0295/S33	Forage	24,9	17/07/1967	87,4	N.R.	N.R.	5.900	879	SE	Latéral aval
02193X0373/GCHL2	Forage	2061,0	03/11/1984	93,0	Accès, exploité, paroi nue, prélèvements, tubemétal.	Eau, géothermie - TBE ; Chauffage, pompe à chaleur	N.R.	938	NNO	Latéral
02193X0372/GCHL1	Forage	1843,0	28/09/1984	93,0	Accès, exploité, tubemétal, prélèvements, paroi nue.	Eau, géothermie - TBE ; Chauffage, pompe à chaleur	N.R.	943	NNO	Latéral

*N.R. : Non Renseigné*

Les points d'eau présents à proximité du site semblent être non vulnérables et/ou non sensibles à une éventuelle pollution en provenance du site.

**Selon les informations obtenues par l'ARS de Val de marne, aucun captage AEP d'eau souterraine ou périmètre de protection ne sont répertoriés sur la commune de Thiais. La commune de Thiais est alimentée par l'eau de la Seine qui est traitée dans l'usine de production de Choisy-le-Roi (Val-de-Marne).**

#### Contexte hydrologique

La zone d'étude se situe à environ 1,6 km à l'est du passage de l'aqueduc de la Vanne et à 3 km à l'ouest de la Seine.

Compte-tenu de la distance de ce cours d'eau par rapport à la zone d'étude, le réseau hydrographique n'est pas considéré comme vulnérable vis-à-vis d'une pollution des eaux de ruissellement provenant du site.

#### Contexte météorologique

Selon Météo France, le climat en Île-de-France est de type océanique altéré. Il est assez homogène sur la région mais impacté par la présence d'un îlot de chaleur urbain à Paris. Les températures varient en moyenne de 2°C au plus bas en hiver à 24°C au plus haut en été.

Les précipitations sont régulières et homogènes. Elles varient de 40 à 60 mm par mois pour un total de 630 mm par an.

Concernant l'ensoleillement, l'Île-de-France n'est pas une région très ensoleillée (1 700 h de soleil par an contre 1 850 en moyenne nationale).

Les vents dominants soufflent du sud-ouest mais les vents du nord-est sont également assez fréquents.

**Le site concerné par la modification simplifiée est recouvert par un revêtement étanche. Selon l'étude GEOLIA, Il est donc peu vulnérable à un éventuel envol de poussière potentiellement polluées ou à l'infiltration d'eaux pluviales favorisant la lixiviation de pollutions superficielles.**

### 3.1.3 POLLUTION DES SOLS

Deux sites « BASOL » sont recensés à proximité :

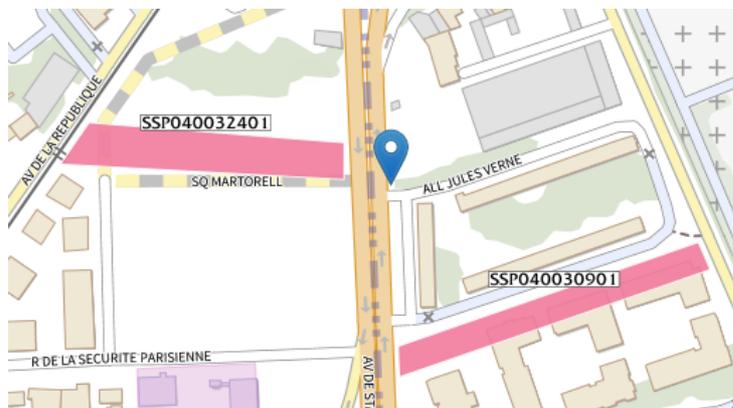
- Une entreprise de démontage et dépollution de véhicules hors d'usage à Chevilly Larue (94021)
- Une entreprise de démontage et dépollution de véhicules hors d'usage avenue de Fontainebleau

Concernant la présence d'anciens sites industriels et activités de services (Sites BASIAS), le site est concerné par la présence du garage CITROEN et de deux ferrailleurs (VHE Piacitelli Ets et SARL CNDT). Cette activité n'existe plus aujourd'hui.

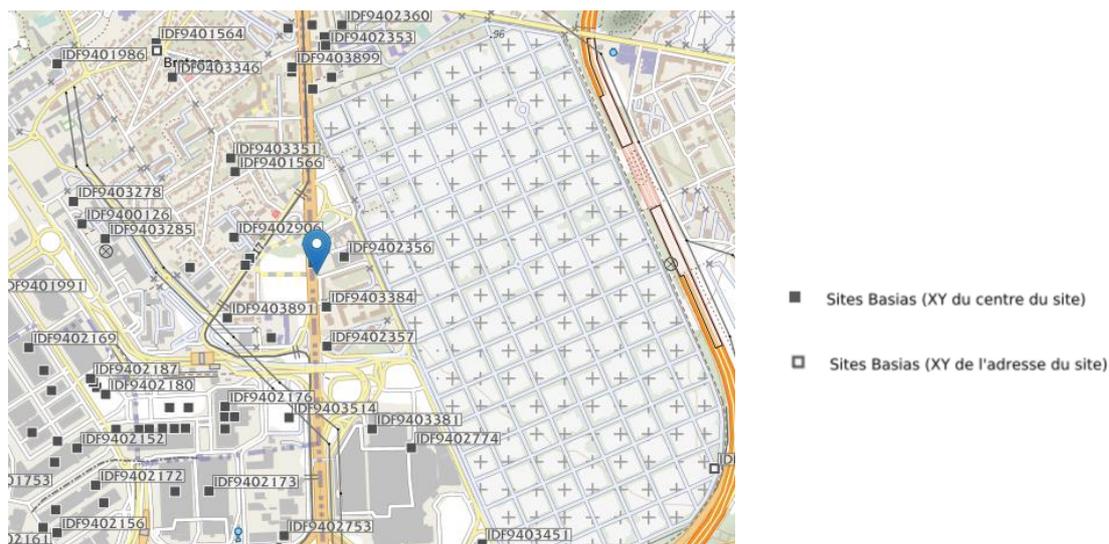
Le périmètre objet de la procédure correspond à une partie d'une parcelle exploitée anciennement par PSA pour la vente et l'entretien de véhicules dont l'établissement était soumis à déclaration au titre des ICPE pour les activités de mécanique et peinture.

**Le périmètre, objet de la présente modification simplifiée, correspond à une ancienne zone de parking de l'établissement.** L'emprise du bâtiment est hors périmètre.

Un diagnostic environnemental a été réalisé en 2019 par GEOLIA sur la totalité de la parcelle. Un plan de gestion associé à un bilan coût/avantage est en cours de réalisation pour prendre en compte la pollution diagnostiquée sous le bâtiment.



Sites pollués ou potentiellement pollués – BASOL (georisque.gouv.fr)



Carte des anciens sites industriels et activités de services – BASIAS (georisques.gouv.fr – 2019)

### Traitement de l'amiante

Le désamiantage du garage et de l'ensemble de la parcelle a été mise en œuvre préalablement à la démolition de la parcelle.

### Etat du site, à ce jour :

**La totalité de la parcelle (dont le secteur couvert par la modification du PLU) a aujourd'hui fait l'objet d'un désamiantage et d'une déconstruction du bâti (infrastructure et superstructure) y compris la dalle située dans le périmètre de la présente modification du PLU. Les matériaux ont été évacués en décharge.**

### **3.1.4 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

*Nota : Des données complémentaires sont présentés dans le formulaire cas/cas.*

#### **Servitudes d'Utilité publiques**

Le périmètre, objet de la procédure n'est concernée par aucune Servitude d'Utilité Publique (SUP). Cependant, une ligne électrique très haute tension du réseau stratégique Île-de-France est située à 300m de la limite du périmètre objet de la procédure.

Le périmètre de la procédure est toutefois affecté par le bruit généré par le trafic routier de la route départementale, classée en niveau 2. Les constructions édifiées le long de l'axe sont concernées par une servitude d'utilité publique imposant le respect de normes d'isolement acoustique.

#### **Inondation**

Le périmètre n'est pas concerné par le risque d'inondation.  
La Seine est située à 3km du périmètre.

#### **Aléa retrait-gonflement des argiles**

Le périmètre objet de la procédure est concerné par le risque de retrait-gonflement des sols argileux aléa moyen.

#### **Risques liés au transport de matières dangereuses**

Le périmètre est éloigné du réseau autoroutier et départemental (D86, D87, D153, D160, D225). La D86, la plus proche est située à 900m du périmètre.

#### **Mouvements de terrain**

L'ensemble de la ville de Thiais est concerné par le PPRN Affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mine) prescrit le 01/08/2001.

#### **Risques technologiques et ICPE**

Le territoire compte plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), mais aucune usine SEVESO.

#### **ICPE**

Le site n'est plus concerné pas d'ICPE. L'activité industrielle n'existe plus.

#### **Canalisation dangereuses**

Le périmètre est éloigné de 750m de la canalisation de transport gaz la plus proche.

### 3.1.5 MILIEU NATUREL

*Nota : Des données complémentaires sont présentés dans le formulaire cas/cas.*

#### Zones Natura 2000

Les zones NATURA 2000 les plus proches concernent les sites de Seine-Saint-Denis (FR1112013), Directive Oiseaux, à 12 km du périmètre objet de la procédure.

**La procédure n'impacte pas le réseau Natura 2000.**

#### ZNIEFF

Les ZNIEFF les plus proches sont situés à 1.5 km du périmètre, objet de la procédure :

- ZNIEFF de type 1 : « Prairies et friches au parc des Lilas » (110030006),
- ZNIEFF de type 2 : « Parc des Lilas » (110030001),

**La procédure n'impacte pas les ZNIEFF.**

#### Réserve naturelle ou parc naturel régional

Les zones les plus proches :

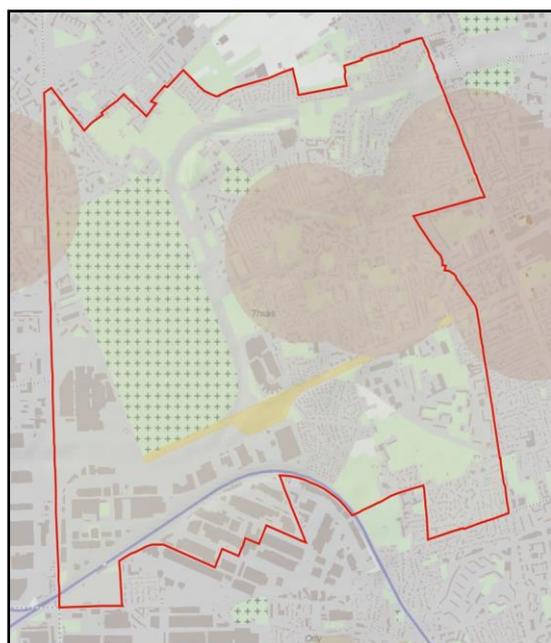
- Réserve Naturelle Régionale : Bassin de la Bièvre (FR9300026), à 8,5 km du périmètre objet de la procédure.
- PNR Haute Vallée de Chevreuse (FR8000017), à 18 km du périmètre objet de la procédure.

**La procédure n'impacte pas une réserve naturelle ou un PNR.**

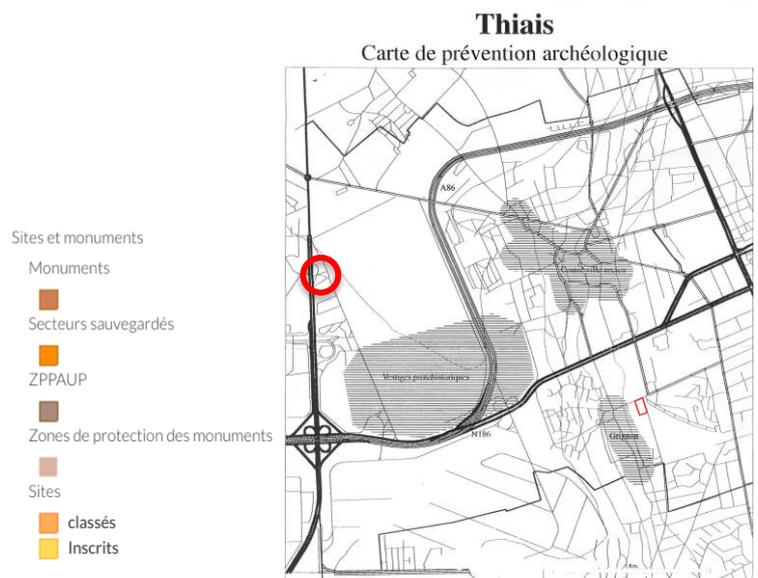
#### Sites inscrits et classés et patrimoine archéologique

**Le périmètre n'est pas impacté pas un site inscrit ou classé.** Le périmètre de protection le plus proche est situé à environ 850m.

Le site n'est pas concerné par la carte de prévention archéologique du conseil départemental.



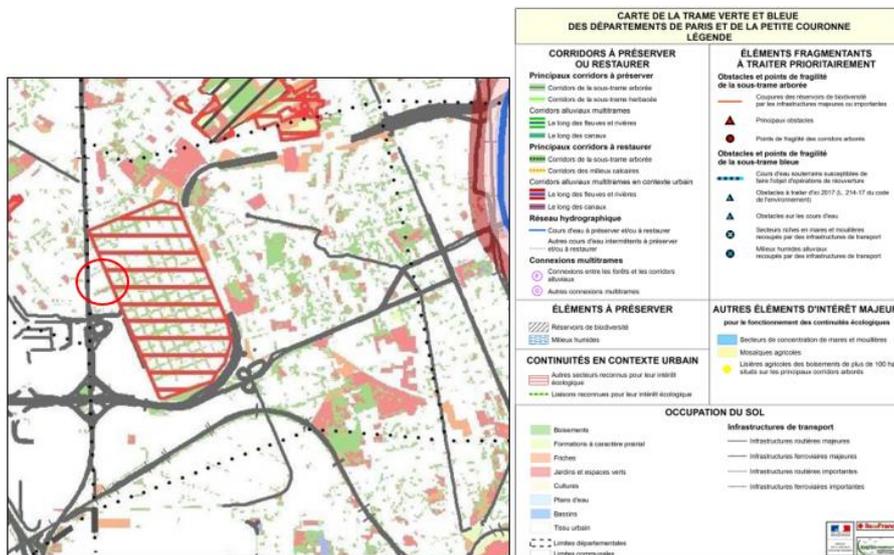
*Patrimoine protégé et périmètre de protection (Institut Paris Région)*



## SRCE, réservoirs et continuités écologiques

Le SRCE Île-de-France identifie à Thiais le cimetière parisien comme faisant partie des « autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique (continuités en contexte urbain) », à 100m du périmètre objet de la procédure.

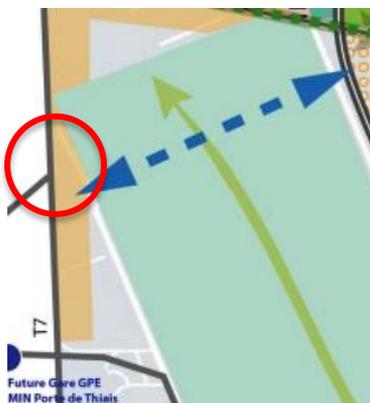
- Le SRCE Île-de-France identifie à proximité de Thiais :
  - Un réservoir de biodiversité, à Vitry-sur-Seine, à 1.5 km du périmètre objet de la procédure ;
  - Une liaison reconnue pour son intérêt écologique, à Vitry-sur-Seine, à 2 km du périmètre objet de la procédure ;
  - La Seine, parmi les corridors alluviaux multitrames en contexte urbain à préserver, à 3 km du périmètre objet de la procédure.



Carte de la trame verte et bleue des Départements de Paris et de la Petite Couronne (SRCE IDF)

⇒ La procédure n'impacte pas les continuités écologiques, ni les réservoirs de biodiversité repérés sur les documents supra-communaux.

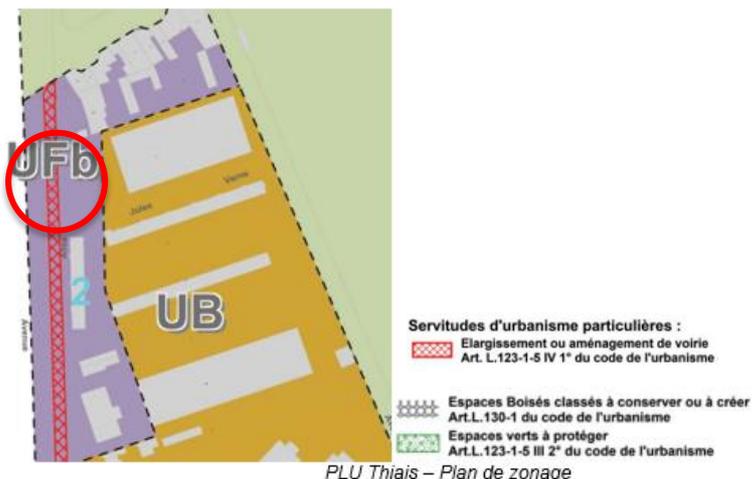
- La commune de Thiais identifie dans son PADD :



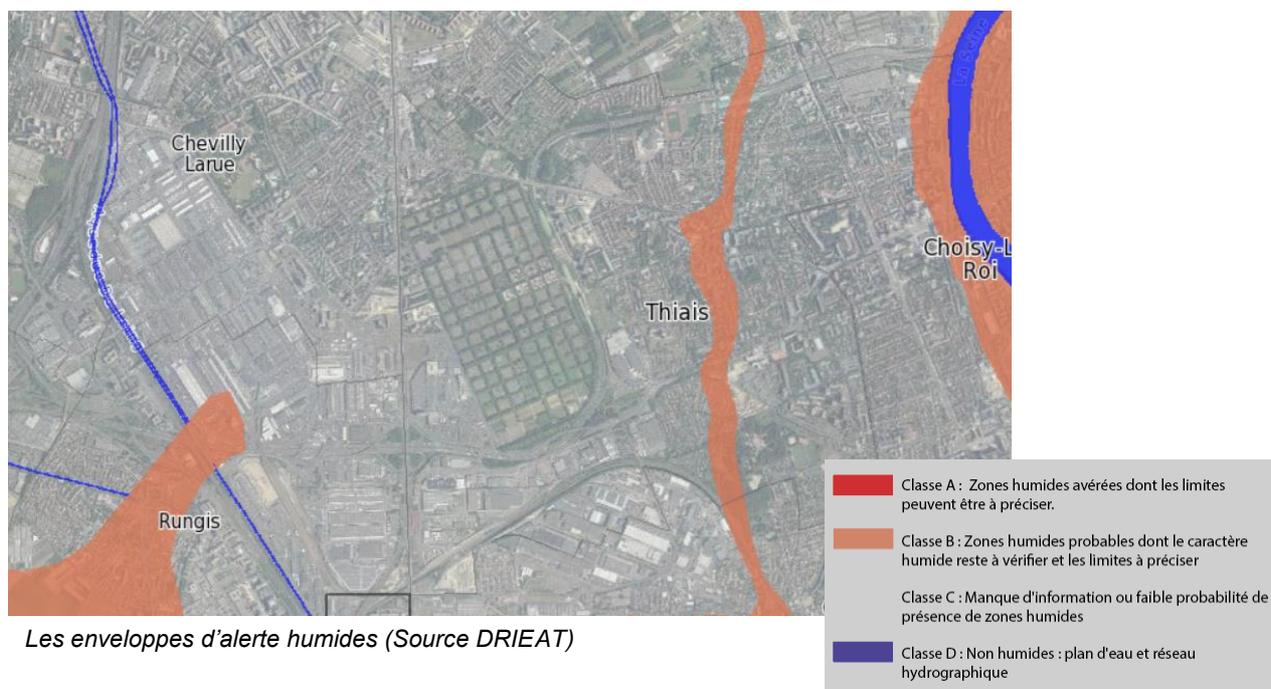
Le périmètre, objet de la procédure est identifié au PADD par la trame « requalifier l'urbanisation des abords des axes structurants bien desservis ».

Requalifier l'urbanisation aux abords des axes structurants bien desservis

⇒ La procédure n'impacte aucun espace vert.



## Zones humides



Aucune enveloppe d'alerte n'est recensée sur le périmètre ou aux abords du périmètre.

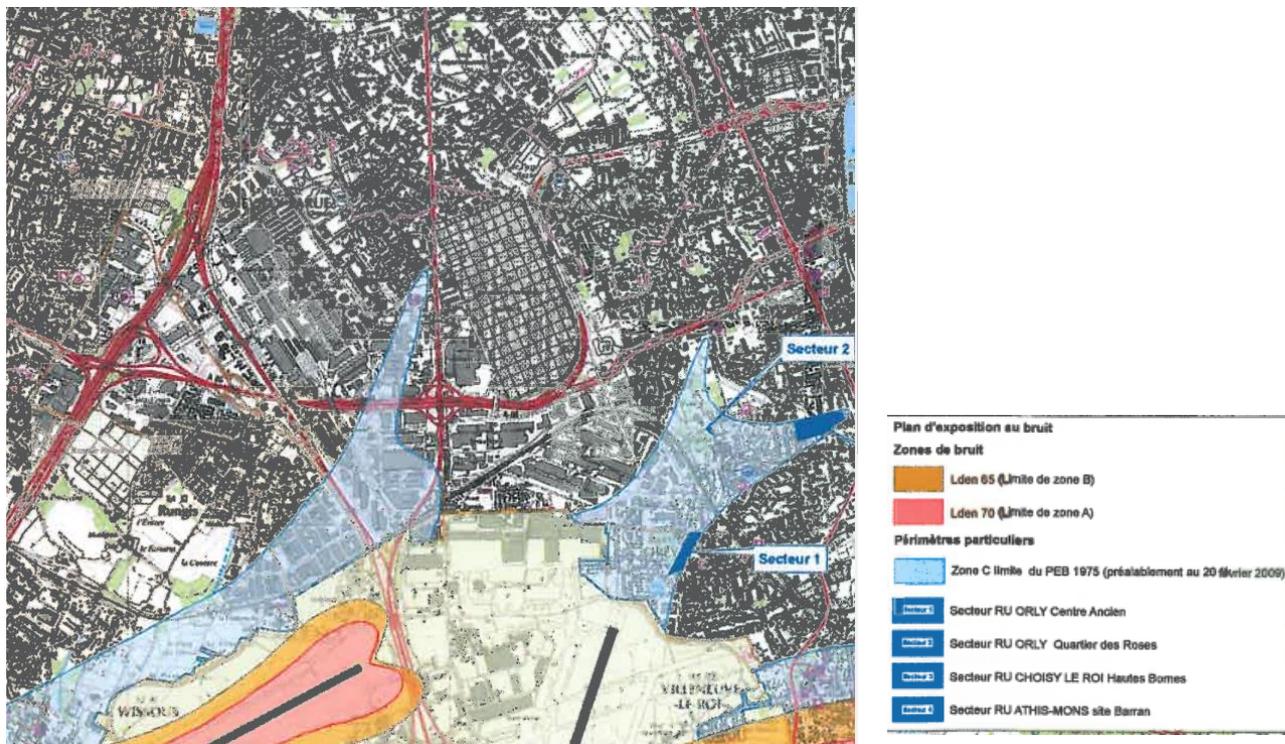
**Selon les informations présentées ci-dessus, le périmètre n'appartient pas à un espace protégé de type ZNIEFF, Biotope, NATURA 2000, ZICO, Réserve naturelle, Parc Naturel Régional, ou encore sites classés et inscrits.**

**Vis-à-vis des milieux naturels et sites protégés, il n'y a donc pas de contraintes réglementaires liées au site.**

**De plus, aucun site vulnérable et/ou sensible n'est présent à proximité du périmètre.**

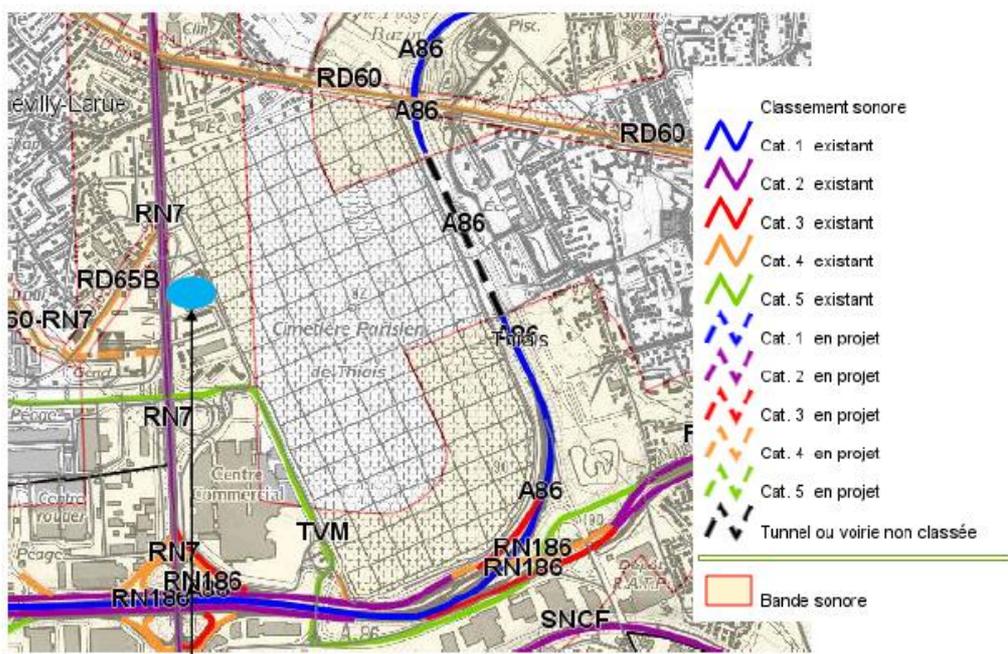
### 3.1.6 LE BRUIT

Le périmètre, objet de la modification simplifiée n'est pas concerné par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, approuvé le 21 décembre 2012.



#### Classement des infrastructures de transports terrestres

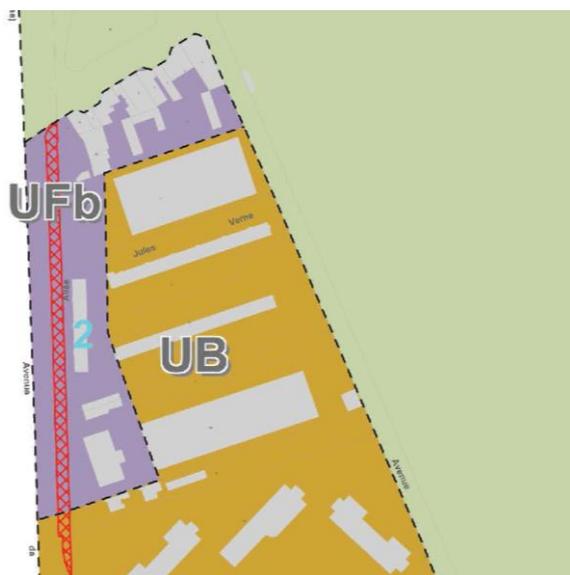
Le périmètre de la procédure est affecté par le bruit généré par le trafic routier de la route départementale, classée en niveau 2. Les constructions édifiées le long de l'axe sont toutefois concernées par une servitude d'utilité publique imposant le respect de normes d'isolement acoustique.



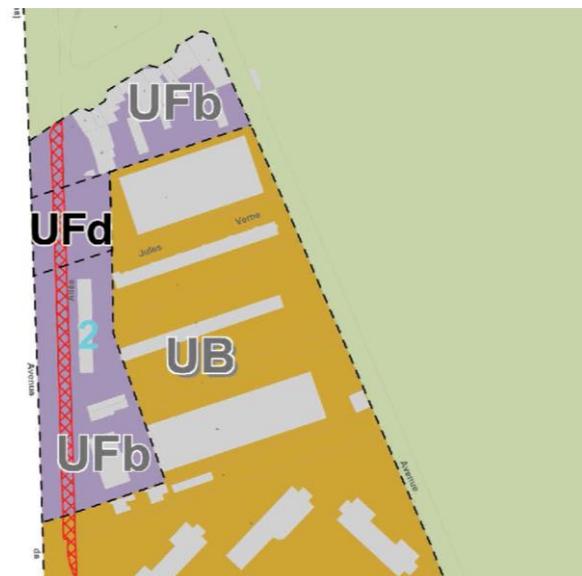
## 3. LE COMPLÉMENT AU VOLET 2 DU RAPPORT DE PRÉSENTATION [ 3.2 LES CHOIX RETENUS ]

### 3.1. LE ZONAGE

Les modifications apportées au document graphique du P.L.U. portent sur l'ajout d'un secteur UFd sur la partie Ouest de la parcelle D160, dans l'emprise du secteur UFb actuel :



Le zonage avant la modification



Le zonage après la modification

### 3.2. LA JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DU SECTEUR

L'arrivée du tramway T7 a permis d'engager la requalification de l'avenue de Fontainebleau (l'ancienne route nationale 7). Cette requalification vise à donner une façade urbaine à cette zone périphérique à ce jour encore dégradée de Thiais.

La commune souhaite ainsi mobiliser des réserves foncières situées à l'ouest du cimetière parisien pour participer à cette requalification de l'avenue de Fontainebleau, une voie actuellement purement routière, en une avenue urbaine, apaisée et mixte.

Outre ses aspects morphologiques, cette requalification est l'occasion de :

- Participer à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements en vue d'une amélioration du parc thiaisien ;
- Permettre une continuité des parcours résidentiels ;
- Apporter, avec le statut d'une avenue urbaine, une certaine mixité fonctionnelle aux abords de l'avenue de Fontainebleau ;
- Contribuer au développement de ce secteur de la ville dans le cadre de la requalification de la RN7 en lien avec l'arrivée du T7 et le prolongement de la ligne de métro 14 ;

- Participer à la réalisation d'un bassin de vie cohérent et contribuer à la reconfiguration complète de ce quartier en devenir situé en entrée de ville, dont la mutation fait l'objet de réflexions de projets sur les terrains situés à proximité du site.

Le zonage actuel du P.L.U. (UFb) oriente cet espace vers une vocation exclusivement économique, ce qui ne permet pas la construction de logements. Une modification du zonage, pour introduire plus de mixité urbaine, fonctionnelle et sociale, est donc nécessaire.

Seule la zone UF est concernée par une modification du zonage, avec la création d'un secteur nouveau UFd sur la seule partie Ouest de la parcelle D160. Ce secteur UFd ne couvre que 1 330 m<sup>2</sup>, et correspond aux abords immédiats de l'avenue de Fontainebleau.

Le choix qui a présidé à cette modification est celui de permettre la mutation de ce secteur bien desservi par les transports collectifs par la diversification des fonctions urbaines avec une densité urbaine affirmée mais maîtrisée.

Enfin, le tableau de la superficie des différentes zones est mis à jour pour prendre en compte la création de ce secteur UFd.

La modification est compatible avec le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport d'Orly, puisque la zone 'C' du plan couvre notamment le territoire de Chevilly-Larue, de l'autre côté de la route départementale 7, mais ne dépasse pas l'avenue de Fontainebleau.

Le secteur, riverain de l'avenue de Fontainebleau, est toutefois affecté par le bruit généré par le trafic routier de la route départementale, classée en niveau 2. Les constructions édifiées le long de l'axe devront donc respecter des contraintes d'isolement phonique.

### 3.3. LA JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DES RÈGLES

Le règlement du secteur UFd créé conservera les articles en vigueur dans le secteur UFb existant à l'exception des modifications indiquées ci-dessous :

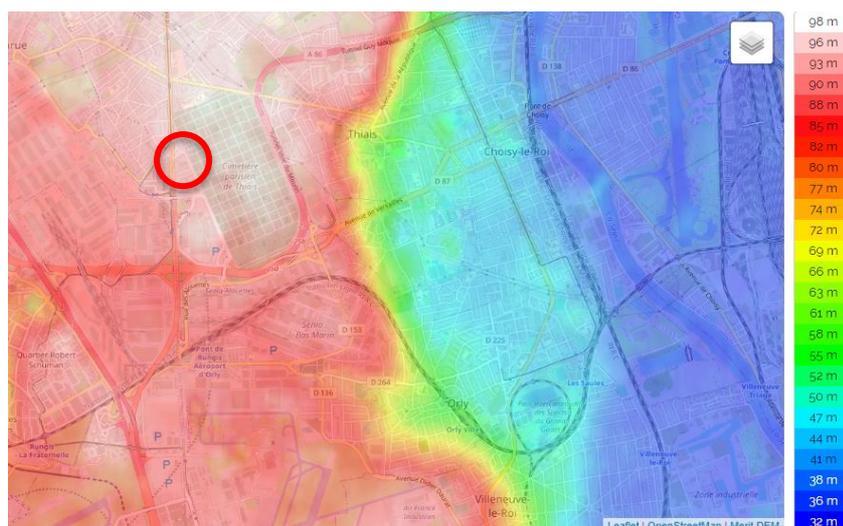
- **Article 2** : L'article est modifié afin d'autoriser la construction de tous logements et non les seuls nécessaires à la surveillance et la direction des activités. L'article prévoit cependant que, le long de l'avenue de Fontainebleau, les rez-de-chaussée devront accueillir des commerces. Cette modification est indispensable à la mise en œuvre de la mixité urbaine souhaitée pour ce secteur et de répondre à la pénurie de logements dont souffre la commune de Thiais.
- **Article 6** : L'article est modifié afin d'autoriser l'implantation des constructions à l'alignement. Il est à noter que cet alignement n'est pas situé en limite de la voirie actuelle mais le long d'une servitude d'urbanisme destinée à l'élargissement de la voie.
- **Article 9** : L'article considère que l'emprise au sol concerne les éléments de superstructure et du sous-sol tandis que le lexique du règlement considère que les éléments du sous-sol ne sont pas à prendre en compte s'ils ne dépassent pas de plus de 60 cm le niveau naturel du sol. L'article est donc modifié pour lever cette ambiguïté.
- **Article 10** : L'article est modifié en faisant passer la hauteur maximale du bâti de 21 à 24 mètres. Cette différence correspond à la construction d'un étage supplémentaire, dans un souci de densification de l'habitat conformément aux besoins de la commune. Cette modification vise également à donner une façade plus urbaine à cette zone périphérique dégradée de Thiais.

# LE COMPLÉMENT AU VOLET 2 DU RAPPORT DE PRÉSENTATION [ 3.3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT ]

## 3.3.1 Impact sur le milieu naturel

### Topographie et géologie

Le périmètre, objet de la procédure de modification simplifiée est un site sans déclivité. La hauteur relevée sur le site Topographic-map.com est d'environ 96m. La mutation et valorisation de ce périmètre s'inscrit dans la morphologie existante du site sans terrassement. La géologie ne constitue pas de contrainte particulière.



### Eau

#### Eau potable

Les capacités actuelles d'alimentation en eau potable de la commune provenant de l'usine de Choisy-le-Roi seront largement suffisantes pour répondre aux besoins futurs générés par l'opération.

#### Eau pluviale

La présente modification du PLU donnera lieu à une amélioration de la gestion de l'eau de pluie puisque le site est aujourd'hui complètement étanche. Le règlement du PLU précise que le traitement paysager des espaces non bâtis doivent répondre à des problématiques de ruissellement et qu'au moins 10% des espaces verts aménagés doivent être maintenus en pleine terre. La plantation d'arbres est également obligatoire : 1 arbre par fraction de 150m<sup>2</sup> de terrain.

D'autre part, l'article UF3 du règlement du PLU précise que les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération.

#### Eaux usées

Le projet qui sera développé dans le périmètre de la présente modification du PLU aura une vocation résidentielle avec socle commercial et ne sera plus concerné par des eaux usées d'installations industrielles ou artisanales qui doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collecteur.

La ou les constructions futures devront être raccordées par une canalisation souterraine au réseau d'assainissement collectif en respectant la réglementation en vigueur.

#### Gestion de l'eau

La présente modification du PLU n'est pas concernée par la présence de captage. (cf chapitre 3.1.2 Milieu physique - Hydrogéologie).

#### Milieu naturel

La présente modification n'engendre aucune consommation d'espace naturel, agricoles ou forestiers.

Le projet qui sera initié après mise en œuvre de la présente modification du PLU va sensiblement améliorer la qualité des espaces non bâtis du quartier. En effet, le site objet de la modification est en totalité imperméabilisé composé d'une dalle béton à usage de parking.

#### Inventaire des protections

La présente modification simplifiée du PLU n'est pas concernée par une zone NATURA 2000, une ZNIEFF, un site classé ou inscrit, un Parc Naturel Régional, ... et ne présente pas d'interactions particulières avec les sites les plus proches. Elle n'aura donc aucun effet sur l'environnement paysager, environnemental, et patrimonial.

##### *- Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité*

Au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), il n'existe pas d'objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur le site de la présente modification.

Au PLU, aucun espace vert, ou protections n'est recensé.

##### *- Zones humides*

Le périmètre, objet de la modification simplifiée du PLU n'est pas concernée par des enveloppes d'alerte de zones potentiellement humides ou avérées.

**En conclusion, les modifications mises en œuvre dans le cadre de cette modification simplifiée de PLU n'exerceront pas de pression particulière sur les ressources naturelles et n'auront pas d'impact sur le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, les zones humides.**

## Les nuisances et risques

### Le bruit

La totalité de l'avenue de Fontainebleau est classée catégorie 2 mais le périmètre faisant l'objet de la modification du PLU n'est pas concerné par le PEB d'Orly. (Cf chapitre sur le bruit).

Le projet à usage d'habitation qui se développera le long de l'avenue de Fontainebleau répondra aux objectifs définis par les isollements de façade prescrits par l'arrêté du 23 juillet 2013 et notamment les distances, angles de vue et masquage par rapport aux voies classées, et l'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation.

Une mission d'assistance acoustique sera engagée afin de déterminer les moyens constructifs à mettre en œuvre en façade, ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour respecter les bruits d'équipements et le traitement des parties communes.

Le changement d'usage et de vocation du secteur le long de cet axe bruyant s'accompagnera de mesures spécifiques pour prendre en compte le bruit dans la conception du futur projet et s'assurer ainsi d'un confort acoustique des nouveaux logements.

### Déclassement de l'ICPE et mesures liées à la dépollution des sols

Cette modification du PLU a pour conséquence le changement de destination du secteur ; d'un usage industriel et artisanal vers un usage résidentiel. Cette nouvelle orientation est liée à la fermeture de PSA CITROEN qui a conduit au déclassement de l'ICPE suite à la cession d'activité.

Le risque industriel disparaît donc sur ce secteur de ville qui a pour vocation au PADD du PLU d'être un site de requalification urbaine aux abords des axes structurants. **L'abandon de la destination industrielle vers une destination résidentielle est donc propice à cet enjeu de mutation urbaine.**

### Dépollution des sols

**Le périmètre, objet de la présente modification simplifiée, correspond à une ancienne zone de parking de l'établissement.** L'emprise de l'ancien bâtiment n'est pas situé dans le périmètre, objet de la présente modification du PLU.

Un diagnostic environnemental a été réalisé en 2019 par GEOLIA sur la totalité de la parcelle. Un plan de gestion associé à un bilan coût/avantage est en cours de réalisation pour prendre en compte la pollution diagnostiquée localisée majoritairement sous l'ancien bâtiment aujourd'hui démolé.

**L'ensemble des mesures ont été engagées pour permettre la mutation à vocation résidentielle de ce secteur de ville.**

### 3.3.2 Incidences sur le cadre de vie et les formes urbaines

Cette présente modification du PLU est une réponse aux objectifs du PLU approuvé le 3 novembre 2015.

Le diagnostic du PLU a mis en avant la présence de plusieurs axes qui par leur fonction support pour les transports en commun se doivent d'accueillir un cadre bâti qualifié afin de composer de nouveaux boulevards urbains.

C'est notamment le cas de la D7 (avenue de Fontainebleau), aux abords de laquelle le renouvellement de l'urbanisation devra prioritairement s'effectuer selon le PADD.

La carte de synthèse du PLU a, à ce titre, identifié le périmètre par l'orientation « *requalifier l'urbanisation aux abords des axes structurants bien desservis* ».

Le nouveau sous-secteur UFd créé dans le cadre de cette modification permettra l'accueil d'un programme résidentiel dans un secteur de ville en pleine mutation urbaine en lien avec la requalification de la D7, l'arrivée du T7 et le prolongement de la ligne de métro 14.

La mutation de ce périmètre va participer à l'augmentation de l'offre de logements et commerce à rez-de-chaussée, et commerces à RC apporter, avec le statut d'une avenue urbaine, une certaine mixité fonctionnelle aux abords de l'avenue de Fontainebleau.

Les règles d'urbanisme sont en grande partie préservées à l'exception de la règle de hauteur maximale passant de 21m à 24m correspondant à un étage supplémentaire.

Cette modification vise également à donner une façade plus urbaine à cette zone périphérique dégradée de Thiais.

Cette évolution du PLU concourt à améliorer le cadre de vie des habitants et à façonner une ville de plus en plus attractive, dynamique et agréable à vivre et garant de la santé des habitants.