

Ville de Thiais

**THIAIS RD7 – ENTREE DE VILLE
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE
EN COMPATIBILITE DU PLU**

DOSSIER DE CONCERTATION PUBLIQUE

CONTEXTE DE LA CONCERTATION

Au cours du Conseil Territorial du 9 novembre 2021, l'assemblée a délibéré pour lancer la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme / THIAIS RD7- ENTREE DE VILLE.

Une décision délibérée portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Thiais après examen au cas par cas a été rendue le 24 mai 2022 (N° MRAe DKIF-2022-074).

En application de l'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite loi ASAP) qui modifie le régime de l'évaluation environnementale des plans et programmes régis par le code de l'urbanisme, l'article L103-2 du code de l'urbanisme relatif à la concertation impose désormais l'organisation d'une concertation publique préalablement à la mise à enquête publique du dossier.

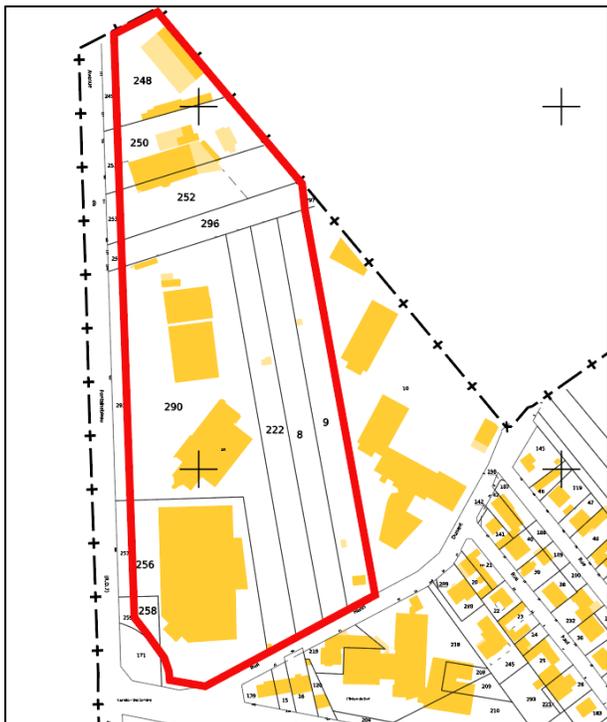
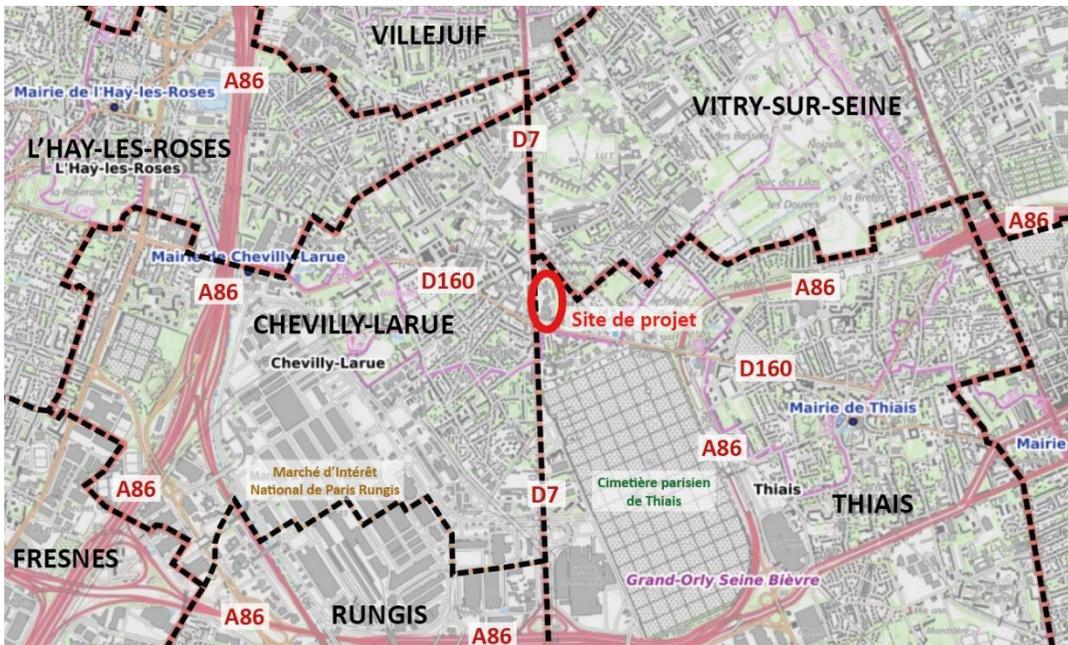
Au cours du Conseil Territorial du 4 octobre 2022, l'assemblée a délibéré pour définir les modalités de la concertation du public de la procédure de DP MEC :

Ces modalités sont les suivantes :

- Mise à disposition d'un dossier en mairie et au siège de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du 17 octobre 2022 au 02 décembre 2022
- Mise en ligne d'un dossier sur le site Internet de la ville de THIAIS et sur le site Internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du 17 octobre au 02 décembre 2022.
- Mise à disposition d'un registre de concertation en mairie et au siège de l'EPT

SITUATION DU PROJET

Le périmètre de la présente procédure, est situé au nord-ouest de la ville de Thiais, en limite des communes de Chevilly-Larue et de Vitry-sur-Seine et correspond à un secteur d'activités économiques.



Le projet est situé sur la zone d'activité du Parc de la Saussaie à Thiais. Le site accueille une friche boisée à l'est et les activités suivantes, du sud au nord :

- BRICORAMA : magasin de bricolage
- COLBER : magasin de location d'engins de chantier
- 5000 UTILITAIRES : casse automobile
- BEKE AUTOMOBILE : concessionnaire et garage automobile
- AUTO 55 FILS : vente et reprise de voitures d'occasion



LE PROJET

Le site couvre une superficie d'environ 3.5 hectares au sein d'une zone urbanisée. Il est aujourd'hui occupé par des bâtiments d'activités des années 1960-1970 vieillissants.

Le projet vise à requalifier ce secteur en un quartier à dominante de logements avec des commerces en rez-de-chaussée venant animer les abords de la RD7. **Un large parc urbain public** sera également aménagé afin d'améliorer la qualité de vie des habitants et de s'inscrire dans la trame verte communale et régionale.



Plan masse d'intention du projet (Source : Cabinet d'architecture A26 BLM)

L'opération d'aménagement sur ce secteur d'entrée de ville prévoit la réalisation d'environ :

- **822 logements** (53 000 m² SDP environ) dont 616 logements en accession (75%) et 206 logements en locatif social (25%)
- **Des commerces** en rez-de-chaussée sur la RD7 représentant une SDP de 5 000 m² environ
- **Des stationnements en sous-sol**
- **Un parc urbain public** d'une superficie d'environ 8 000 m²

LES EVOLUTIONS DU PLU POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET

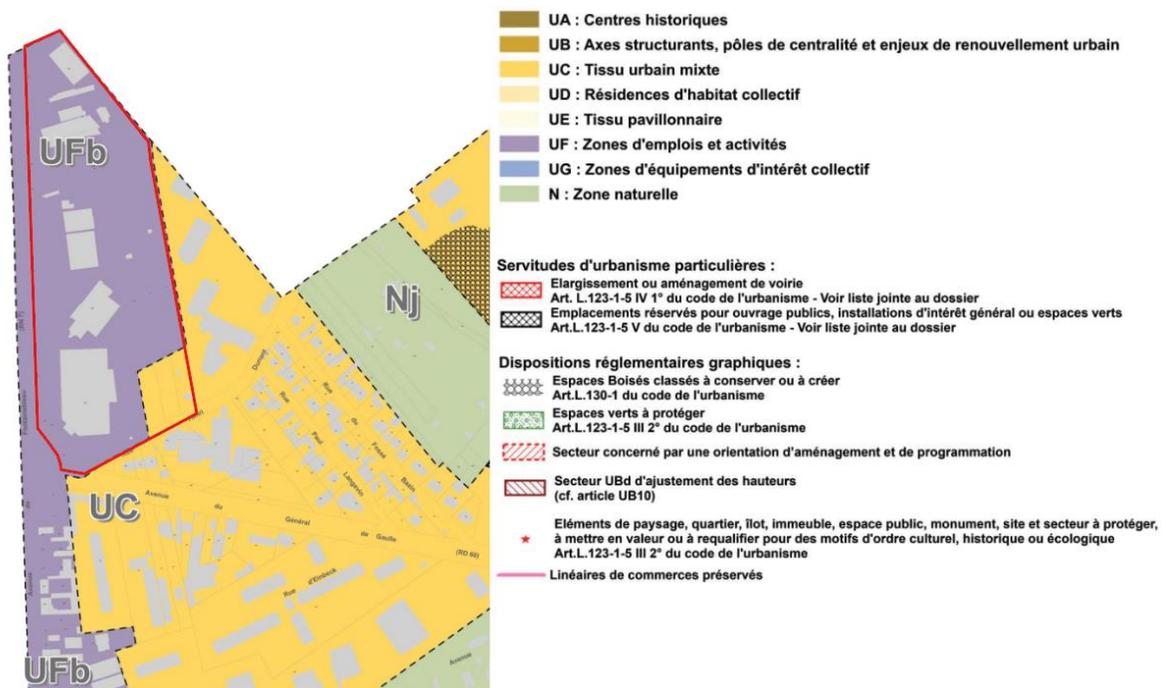
Le PADD

Le projet d'aménagement répond donc aux orientations du PADD en requalifiant ce secteur vieillissant en un projet à dominante résidentielle et en aménageant un large parc urbain public qui s'inscrira dans la trame verte du territoire.

Une seule adaptation sera apportée au PADD pour affirmer la volonté d'une plus grande mixité des fonctions en bordure de la D7.

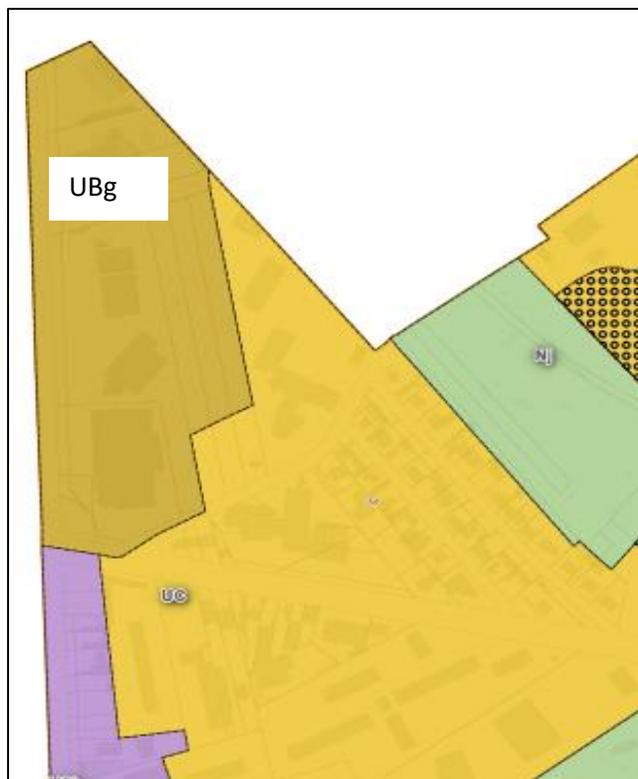
Le plan de zonage

Plan de zonage actuel



Le site d'étude est principalement localisé en secteur UFb correspondant aux secteurs où sont implantées majoritairement des activités économiques aux abords de la RD7. Trois parcelles sont situées en zone UC (tissu urbain mixte dans ses formes et ses fonctions).

La mutation du site de projet avec une programmation à dominante de logements, conduit donc à modifier une grande majorité du périmètre de projet dans un nouveau secteur **UBg**. Les parcelles situées en zone UC resteront en zone UC.



Le règlement d'urbanisme

Le changement de zonage de UFb à UBg conduit à apporter quelques évolutions au règlement d'urbanisme.

Le nouveau classement en UBg reprend les grandes caractéristiques de la zone UB qui correspond aux abords des axes structurants ; dans le cas présent la D7.

Certains articles sont rédigés pour répondre au projet de construction. Il s'agit notamment des articles traduisant les principes d'organisation et d'implantation des constructions et l'article sur les hauteurs autorisées dans la zone dédiée au projet.

Une règle spécifique a été rédigée pour tenir compte du principe d'opération d'ensemble du projet et diminuer la distance des constructions par rapport aux limites séparatives. La règle de **l'article 7** (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES) prévoit une distance de 6m minimum au droit de la façade et précise également qu'en cas de cour commune, la distance entre 2 constructions devra être de 6m.

Le taux d'emprise au sol du secteur UBg de 70% (nouveau zonage) est similaire à la zone UFb (zonage actuel). Il est toutefois précisé que le calcul de l'emprise au sol des constructions concerne uniquement les constructions en superstructure.

La hauteur des constructions (**Article 10**) du secteur de projet reprend la hauteur maximum autorisée du secteur UBa à savoir : « *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 24m, surmonté d'une ligne oblique à 60°* ».

De même, il est précisé à **l'article 13** (OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS) *qu'il doit être planté au minimum 1 arbre par fraction de 150m² d'espace libre et que les arbres existants sont comptabilisés dans ce calcul. La décimale est arrondie à l'unité supérieure.* Le taux d'espace vert commun à la zone UB est inchangé. Néanmoins, par rapport à la zone UFb, ce taux est donc augmenté car il est seulement de 10% minimum.