

**DOSSIER DE CONCERTATION PUBLIQUE
DE L'OPÉRATION PARCS EN SCÈNE À
THIAIS**

PARCS EN SCÈNE

**DÉCLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLU**

CONTEXTE DE LA CONCERTATION

Le PLU de la ville de Thiais est voué à évoluer afin d'accueillir de nouvelles mutations urbaines et permettre le développement de nouveaux projets.

Au cours du Conseil Territorial du 13 avril 2021, l'assemblée a délibéré pour lancer la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour la réalisation du projet « PARCS EN SCENE ».

Le 21 avril 2022, le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas ; ceci afin d'évaluer si la procédure devait être soumise à une évaluation environnementale.

L'Autorité Environnementale, par avis du 29 septembre 2022 (N°MRAE DKIF-2022-169 du 29/09/2022), a soumis le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU à l'obligation de réalisation d'une évaluation environnementale.

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 dudit code relatif à la concertation a été modifié et impose la mise en œuvre d'une concertation préalable publique dans le cadre de la procédure visée ici.

Les modalités de concertation du public concernant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ont été définies au cours du Conseil Municipal du 09 février 2023 puis au cours du Conseil Territorial du 14 février 2023.

Ces modalités sont les suivantes :

- Mise à disposition d'un dossier en mairie et au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pendant 1 mois du 7 mars au 7 avril 2023 ;
- Mise en ligne d'un dossier sur le site Internet de la ville de Thiais et sur le site Internet de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pendant 1 mois du 7 mars 2023 au 7 avril 2023 ;
- Mise à disposition d'un registre en ligne dédié à la concertation ;
- Mise à disposition d'un registre de concertation en mairie ;
- Parution d'une annonce de la concertation dans un journal d'annonces légales.

En plus de ces modalités légales, la ville de Thiais prévoit une parution dans le magazine municipal *Thiais Magazine* début Mars.

Le projet Parcs en Scène

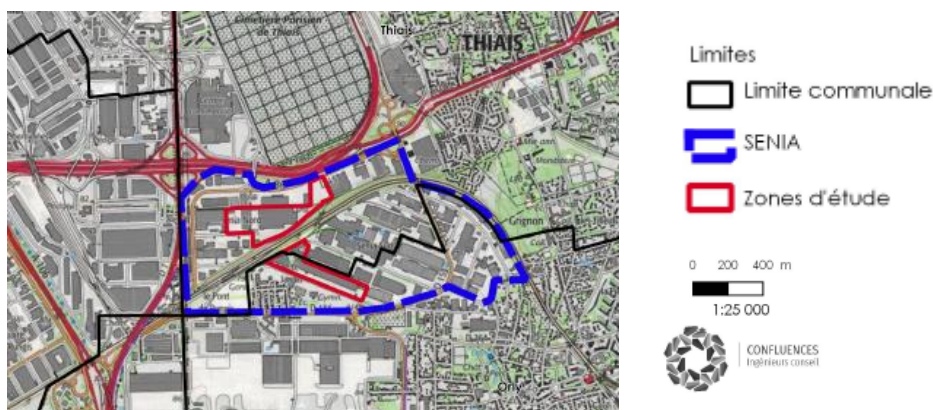
SITUATION DU PROJET

Le projet PARCS EN SCENE THIAIS ORLY, proposé par le groupement lauréat du concours Inventons la Métropole du Grand Paris (groupement dont le mandataire est LINKCITY), est organisé en trois secteurs à cheval sur les communes de Thiais et Orly. Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Orly Rungis Seine Amont et vise à transformer une partie de la Zone du SENIA, sur une emprise d'environ 48 hectares occupée par des entrepôts, des activités économiques et logistiques et des infrastructures de transport routier et ferroviaire, non loin de l'aéroport d'Orly, en implantant un quartier mixte à dominante résidentielle.

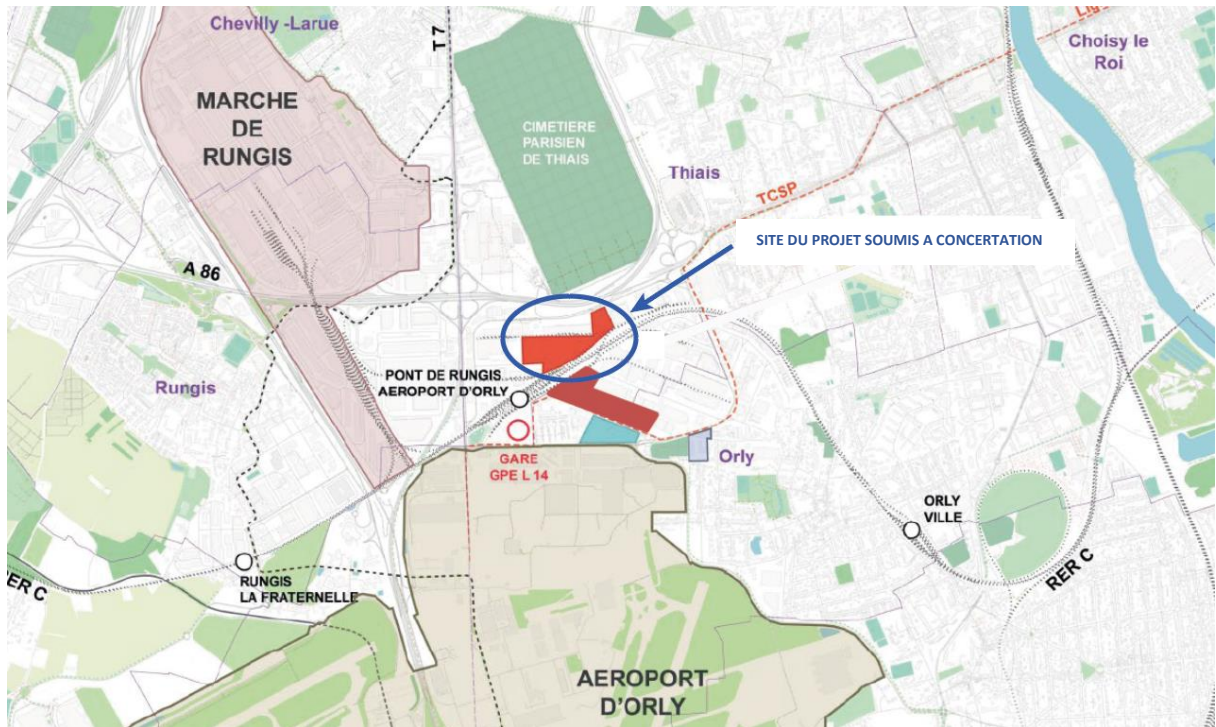
D'environ 8,6 ha, le secteur Thiaisien du projet PARC EN SCENE est situé au nord du projet, sur l'actuelle zone d'activités SENIA, entre les voies ferrées au sud et la rue des Alouettes (RD153) au nord et à l'ouest. Il est localisé au niveau du pôle Orly-Rungis et est desservi par le RER C et la future ligne 14. Il se situe également à proximité de l'autoroute A86 et de la N7.

Les enjeux sur ce site sont de :

- Densifier un secteur stratégique à l'échelle métropolitaine en raison de sa proximité avec une future gare du Grand Paris (ligne 14) ;
- Ouvrir le site et le connecter à la ville, notamment avec le centre-ville de Thiais ;
- Proposer un nouveau fonctionnement urbain placé sous le signe du développement durable avec une trame paysagère de qualité.



Source : CONFLUENCES - Evaluation environnementale Parcs en scène – MARS 2021



Intégration du projet dans le Pôle Orly-Rungis

- Source : CONFLUENCES -Evaluation environnementale Parcs en scène-MARS 2021

LE PROJET

Ce nouveau quartier, participe au développement d'un secteur stratégique autour d'une future gare du Grand Paris et s'inscrit pleinement dans la dynamique métropolitaine. Le projet propose un quartier mixte et fonctionnel, avec une diversité de programme résidentiels, de services et commerces de proximité et d'équipements publics (notamment un groupe scolaire) ; ainsi qu'un équipement métropolitain dédié au E-Sport. Le nouveau quartier développera un nouveau maillage d'espaces verts et d'aménagements qualitatifs afin de promouvoir les mobilités douces et favorisant le développement de la biodiversité. Tout doit être favorable à une vie de quartier proposant une nouvelle expérience urbaine et améliorant le cadre de vie des Thiaisais.

Le programme initial du projet sur le secteur 2 à Thiais (Courson-Alouettes) est le suivant :

- **984 logements** (62 123 SDP m²) dont 566 logements en accession (36 256 SDP m²), 195 logements locatifs intermédiaires (11 646 SDP m²) et 223 logements locatifs sociaux (14 221 SDP m²)
- **Des commerces** représentant une SDP de 1 922 m²
- **Une résidence étudiante** de 441 chambres (11 153 SDP m²),

- **Un foyer de jeunes actifs** de 198 chambres (5 019 SDP m²),
- **Une résidence pour personnes âgées** de 100 chambres (6 016 SDP m²),
- **Un foyer d'accueil médicalisé** de 73 chambres (5 185 SDP m²),
- **Une auberge de jeunesse** de 141 chambres (4 346 SDP m²),
- **Un hôtel** de 227 chambres (5 703 SDP m²),
- **Une résidence hôtelière** (appart'hôtel) de 130 chambres (3 250 SDP m²)
- **Un groupe scolaire** (école maternelle et primaire, 10 classes)

Toutefois, à la suite d'un non-changement de la limite communale au sud de secteur projet, un rebascullement de programme a été acté avec la ville de Thiais. Ceci a entraîné la modification de la programmation prévisionnelle, comme suit :

Secteur 2 Thiais (Courson - Alouettes) :

- **1175 logements** (74 035 SDP m²) dont
 - o 621 en accession libre
 - o 258 en loyer locatif intermédiaire
 - o 296 en loyer locatif social
- **Commerces** représentant une SDP de 1900 m²
- **Une résidence étudiante** de 441 chambres (6 604 SDP m²)
- **Une résidence pour personnes âgées** de 104 chambres (6 016 SDP m²)
- **Un foyer d'accueil médicalisé** de 73 chambres (5 185 SDP m²)
- **Une auberge de jeunesse** d'environ 4346 m² soit 124 chambres
- **Un hôtel** de 190 chambres (5 703 SDP m²)
- **Une résidence hôtelière** (appart'hôtel) de 130 chambres (3 250 SDP m²)
- **Un groupe scolaire** (école maternelle et primaire, 10 classes) d'une surface d'environ 4.751 m²
- **Un grand équipement** dédié au E-sport, la Scène Digitale, (31 656 SDP m²) incluant une salle modulable de 2500 places, un centre de formation, un centre d'entraînement pour une équipe professionnelle ainsi que des bureaux et des commerces en lien avec le domaine du E-Sport

La résidence intergénérationnelle et le foyer de jeunes actifs initialement prévus sur le secteur 2 Thiais (Courson-Alouettes) sont repositionnés sur le 3^{ème} secteur, qui n'est pas concerné par cette déclaration de projet.

Pour précision, le travail de reprise du plan masse étant en cours, les éléments graphiques présentés sont ceux de la programmation initiale.

Légende :

- Logement
- Résidence étudiante
- Auberge de jeunesse
- Résidence Intergénérationnelle
- Foyer d'accueil médicalisé
- Ecole
- Equipement métropolitain



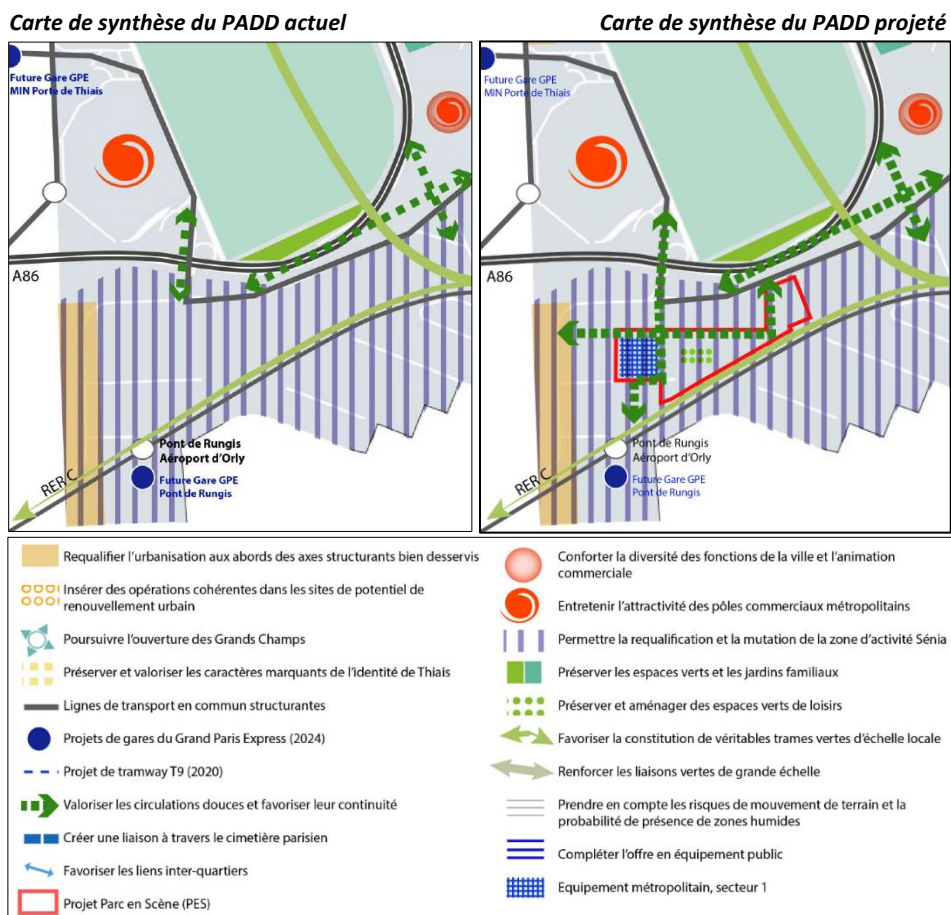
LES EVOLUTIONS DU PLU POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET

LE PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Afin de permettre la réalisation du projet, il est nécessaire de procéder à un ajustement du PADD pour intégrer la partie thiaisienne du projet Parcs en Scène.

Les dispositions suivantes sont ajoutées à la carte de synthèse du PADD :

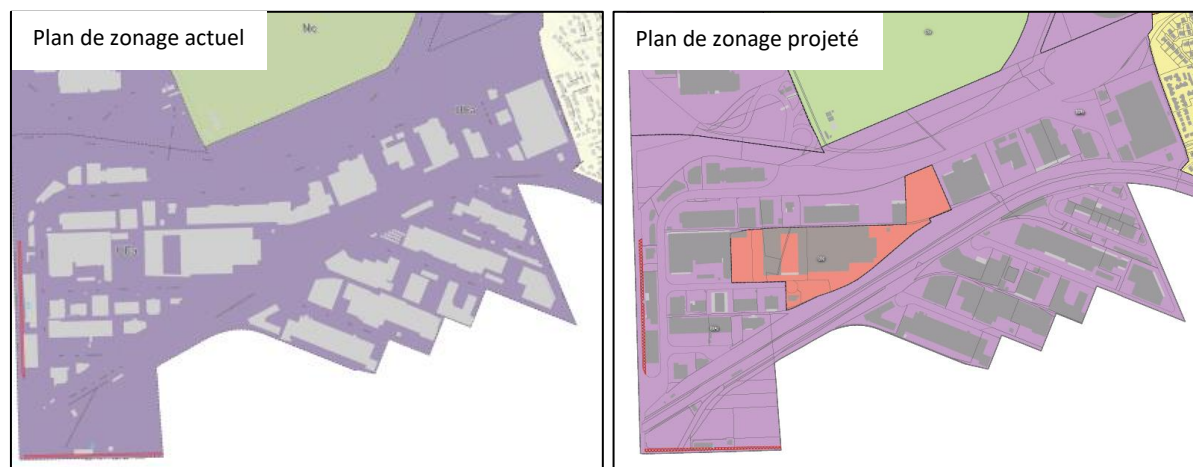
- Le périmètre du projet Parcs en Scène (PES)
- Un équipement métropolitain correspondant à la Scène Digitale
- Un espace vert et de loisir à préserver et aménagement correspondant au Jardin central
- Des circulations douces à valoriser qui traverse le périmètre de projet d'Est en Ouest et du Nord au Sud.



LE PLAN DE ZONAGE

La secteur Thiaisien du projet PARCS EN SCENE est actuellement en zone UF qui correspond à une zone d'emplois et d'activités vis-à-vis des anciennes occupations.

Cette zone du SENIA est vouée à muter avec une programmation à dominante de résidentiel. En ce sens, ceci conduit donc à modifier le plan de zonage en intégrant le site de projet dans une nouvelle zone nommée UH dédiée au Projet PARCS EN SCENE.



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
UH	: Projet Parc en Scène
N	: Zone naturelle

EVOLUTION DU REGLEMENT D'URBANISME

La mise en compatibilité du PLU prévoit la création du nouvelle zone UH dédiée au secteur thiaisien du projet PARCS EN SCENE, ainsi que son règlement. Il s'agit du règlement de la zone UFa ajusté qui fixe les dispositions applicables pour la zone de projet.

Les principales évolutions réglementaires portent sur :

- Des adaptations concernant les **dispositions d'implantations des constructions par rapport à l'alignement** (Article 6). La règle projetée autorise l'alignement des constructions ou le recul

minimum de 1m par rapport à l'alignement. Les saillies en surplomb du domaine public sont autorisées dans le respect d'une hauteur libre en fonction de la largeur de la voie. L'objectif de cette règle est de favoriser les espaces extérieurs (balcon, terrasse) et de répondre ainsi aux besoins des habitants de posséder un espace extérieur.

- **Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** (Article 7) ont été adaptées compte tenu du changement de destination des constructions dans cette future zone UH. La règle projetée prévoit une distance correspondant au tiers de la hauteur de la façade avec minimum de 3m en cas de façade avec une ou plusieurs baies et à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 2.50m dans le cas de façade sans baie.
- Afin de concevoir un projet avec un caractère aéré et paysager, **l'emprise au sol des constructions** (Article 9) sera limitée à 70% à l'exception des équipements d'intérêt collectif ou métropolitain, les services publics et les rez-de-chaussée des constructions occupés par des commerces ou de l'artisanat.
- Les constructions nouvelles s'inscriront dans des gabarits de hauteurs variables, du R+4 au R+9 ; la majorité des constructions sera de niveau R+7 ou inférieur (26 mètres) ; Une hauteur plafond du gabarit enveloppe de 34 mètres, sera toléré ponctuellement (Article 10).
- Des dispositions spécifiques ont été intégrées pour favoriser **le traitement paysager** entre l'espace public et la construction (Article 11). En cas d'absence de clôture, le traitement de l'espace privé devra être compatible avec l'espace public tout en matérialisant la limite avec l'espace privé.
- **Les normes de stationnement** (Article 12) ont été complétées en ajoutant la nouvelle destination « Habitat » autorisée dans la zone. Les normes tiennent compte de la réglementation en vigueur et il est introduit une nouvelle disposition permettant de mutualiser ou foisonner les places de stationnement.
- L'article sur **les espaces verts** (Article 13) a été largement étoffé afin d'introduire une mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres du projet (continuité écologique, gestion des eaux pluviales). Il est également introduit un coefficient de biotope de 20% d'espace vert composé d'un espace de pleine terre d'au moins 15% et d'au moins 5% en espaces verts complémentaires calculés en fonction de la nature du substrat utilisés et pondérés en fonction de coefficients (pleine terre, terre végétale supérieure à 70cm, toitures, murs végétalisés, stationnements enherbés). Ces règles sont communes avec le PLU d'Orly.

En termes de **performances énergétiques**, le recours à un système de chauffage performant écologiquement sera privilégié, en fonction de la localisation du projet.

INSTALLATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPECIFIQUE AU PROJET PARCS EN SCENE

Afin de répondre à l'avis de l'Autorité Environnementale dans le cadre du dossier transmis au titre du cas par cas sollicitant la maîtrise d'ouvrage pour la rédaction d'une Evaluation Environnementale, il a été instauré une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le projet Parcs en Scène traitant des enjeux environnementaux du secteur. Cette nouvelle pièce du PLU reprend les prescriptions de l'Evaluation Environnementale en décrivant les mesures prises en compte sur les thématiques suivantes : **mobilité durable, biodiversité et écologie, ressource en eau, énergie et climat, qualité du cadre de vie.**

Concernant **les mobilités**, le projet prévoit un maillage important de mobilités douces (cycles et piétons) afin d'inciter à l'utilisation d'autres modes de déplacement que la voiture et limiter ainsi les situations de saturation dans le quartier.

La thématique de la **biodiversité et écologie** expose toutes les mesures prises pour préserver et favoriser le développement d'une biodiversité au sein du quartier : conserver et restaurer les milieux semi-naturels support de la biodiversité, suivi des espèces en phases de travaux et d'exploitation, mise en place de toitures végétalisées, restauration de certains milieux, mise en place de nichoirs, gestion des espaces adaptés, etc.

Concernant la **ressource en eau**, le projet désimperméabilise les surfaces dans un objectif d'augmenter les espaces de pleine terre afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Les enjeux en matière du **changement climatique** sont traduits notamment par la conception d'un projet qui doit réduire les effets d'îlots de chaleur urbain et en privilégiant le recours à un système de chauffage performant écologiquement.

La recherche d'une grande **qualité de vie des futurs habitants** se traduit par la mise en œuvre d'un projet favorisant la création d'espaces calmes largement végétalisés, en réduisant les nuisances sonores à l'intérieur des logements en orientant les pièces à vivre vers ces espaces calmes, en créant des écrans de protection avec les bâtiments situés à proximité des infrastructures bruyantes.

L'ensemble de ses mesures est également illustré par un schéma d'objectifs de l'OAP (Projet) :

