



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de l'Environnement  
et du développement durable**

**MRAe**

**Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE**

**Décision délibérée portant obligation de réaliser une évaluation environne-  
mentale de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du  
plan local d'urbanisme de Thiais (94),  
après examen au cas par cas**

**N° MRAe DKIF-2022-164  
du 29/09/2022**

**La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France**, qui en a délibéré collégalement le 29 septembre 2022, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu les décrets n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » et n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 6 octobre 2020, 11 mars 2021, 20 décembre 2021 et 24 mars 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1<sup>er</sup> décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Thiais approuvé le 3 novembre 2015 ;

Vu l'avis délibéré de l'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) n°2021-146 du 7 avril 2022 sur l'aménagement du SENIA à Thiais et Orly (94) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU de Thiais, reçue complète le 1<sup>er</sup> août 2022 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France ;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France et sa réponse en date du 1<sup>er</sup> septembre 2022 ;

Sur le rapport de Noël Jouteur, coordonnateur ;

Considérant que la mise en compatibilité du PLU de Thiais a pour objectif de permettre la mise en œuvre d'un projet d'aménagement global visant à transformer le secteur du SENIA et, 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, à implanter un quartier mixte à dominante résidentielle doté d'équipements publics, culturels et sportifs, d'environ 5 748 logements, dont 2 898 à Thiais et 2 851 à Orly et destiné à accueillir environ 12 500 habitants et 7 000 actifs supplémentaires ;

Considérant que ce projet est mis en œuvre notamment dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC Thiais Orly) et d'une opération d'aménagement « Parcs en Scène » situées toutes deux sur les communes de Thiais et Orly et que :

- la présente mise en compatibilité du PLU de Thiais intervient dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique qui vise à assurer la maîtrise de l'ensemble des terrains d'assiette du projet dans le périmètre de la ZAC, au bénéfice de l'Établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine-Amont (EPA ORSA) compétent sur le périmètre de l'Opération d'intérêt national Orly Rungis – Seine Amont (OIN ORSA),
- en parallèle, une autre procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet est menée et a fait l'objet d'une saisine de l'Autorité environnementale pour adapter le PLU de Thiais sur le périmètre de l'opération « Parcs en Scène » (décision DKIF2022-169) ;

Considérant que pour permettre la réalisation de la ZAC, la mise en compatibilité consiste à :

- modifier le plan de zonage : le périmètre de la ZAC, actuellement classé en zone UF, destinée à l'implantation d'activités économiques et où les logements sont interdits, est reclassé en zone UI, zone créée spécifiquement pour réaliser le projet introduisant une vocation de logements sur ce périmètre, comprenant un secteur principal « UI » et deux sous-secteurs : « U1a » pour le secteur du pôle gare et « U1b » pour le secteur d'activité en périphérie de la ZAC,
- modifier le règlement de la zone UI : les règles d'implantation, d'emprise et de hauteurs sont modifiées pour permettre une densification, notamment :
  - en cas de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives, une implantation a minima à 4 mètres en cas de baies principales et 2 mètres en cas de baies secondaires,
  - un retrait des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, réduit à 4 mètres dans le cas de façades comportant des baies secondaires,
  - une emprise au sol maximale des constructions de 70% de la superficie du terrain, pouvant atteindre 100 % de la superficie du terrain en secteur U1a,
  - une hauteur des constructions entre 21 et 34 mètres ;

Considérant que, selon le dossier, la mise en compatibilité ne remet pas en cause les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Thiais, alors que la mise en compatibilité concernant la déclaration de projet liée à l'opération « Parcs en Scène » a vocation à modifier le PADD s'agissant notamment de « la mise en œuvre du projet stratégique directeur de l'OIN sur le territoire communal » afin d'y prévoir explicitement la requalification de la zone d'activité SENIA et le développement d'un équipement métropolitain et de l'habitat<sup>1</sup> (le PADD en vigueur prévoyant notamment dans son orientation 1 d'éviter une construction massive de logements) ;

Considérant que le secteur, actuellement artificialisé, est identifié comme « à fort potentiel de densification » au schéma directeur de la région Île de France, s'inscrit dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, et va bénéficier de l'arrivée de la ligne de métro 14 au pôle gare Pont de Rungis et d'un transport en commun en site propre ;

Considérant que le projet d'aménagement global du SENIA est soumis à évaluation environnementale, et a à ce titre fait l'objet d'une étude d'impact, suivie de l'avis susvisé de l'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) du 7 avril 2022 et d'un mémoire en réponse à cet avis, rédigé en mai 2022, commun aux maîtres d'ouvrage de la ZAC Thiais Orly (EPA ORSA) et de l'opération Parcs en Scène (SAS Parcs en Scène) ;

1 cf. Décision DKIF-2022-169

Considérant que, dans son avis du 7 avril 2022, l'Autorité environnementale a identifié les enjeux forts du projet urbain, qui résultent :

- « de l'exposition à des nuisances et des risques sanitaires (pollution de l'air, bruit, pollution des sols...) et de la qualité d u cadre de vie d'une population en forte augmentation,
- d'un urbanisme économe en énergie et en eau, adapté aux événements climatiques exceptionnels, épisodes caniculaires et de fortes pluies,
- de la gestion des flux et des nuisances éventuelles liés à la fréquentation d'une infrastructure d'accueil d'événements publics, à la proximité de pôles commerciaux d'envergure et à la présence d'une future gare « parisienne »,
- de la vigilance à l'égard des inégalités environnementales et sanitaires au sein de populations sensibles (enfants, personnes âgées...) ou précaires (foyer de jeunes actifs, logements sociaux) » ;

Considérant que l'Autorité environnementale a recommandé aux maîtres d'ouvrage du projet de compléter l'étude d'impact notamment « (...) sur l'appréciation des effets de santé prenant en compte les nouveaux habitants attendus et sur les mesures de réduction adaptées, l'évaluation des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre du projet sur l'ensemble du cycle de vie des matériaux utilisés, le renforcement de l'ambition de renaturation et l'élaboration de mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation à l'échelle du projet d'aménagement préservant les ressources en eau et la qualité de vie des occupants du nouveau quartier » ;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage apporte des précisions ; que ces enjeux, notamment sanitaires, nécessitent des approfondissements et que « des réflexions sont en cours [...] afin de proposer des évolutions programmatiques visant à améliorer la qualité de vie des futurs habitants et actifs, avec une attention particulière pour les secteurs de projet les plus exposés qui sont situés sur le périmètre thiaisien du projet du SENIA » ;

Considérant ainsi que la mise en compatibilité vise à permettre la mise en œuvre d'un projet conduisant à exposer de nombreux habitants à des pollutions (sols, air, bruit) potentiellement importantes, dont des populations sensibles (collège, écoles, crèches), sans qu'elle intègre, dans le champ de compétence du PLU et d'ores et déjà, de dispositions réglementaires de nature à encadrer les conditions d'implantation des bâtiments résidentiels ou recevant du public pour mieux garantir l'absence d'incidences notables du projet sur la santé ;

Considérant également que des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont envisagées dans le cadre du projet d'aménagement au regard notamment de ses incidences potentielles en particulier sur la biodiversité, les mobilités et le climat, et que le dossier présenté à l'appui de la demande d'examen au cas par cas ne démontre pas que toutes les dispositions ont été prises dans le cadre du PLU pour en encadrer et garantir la mise en œuvre ;

Rappelant qu'une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du PLU et du projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du PLU et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, en application de l'article L.122-14 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU de Thiais est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

### Décide :

#### Article 1er :

La mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme (PLU) de Thiais, telle que présentée dans le dossier de demande, **est soumise** à évaluation environnementale.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment la définition de dispositions dans le champ de compétence du PLU permettant, en encadrement ou en complément des mesures prévues dans le cadre du projet d'aménagement, d'éviter, réduire et si besoin compenser les incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU avec celui-ci, en particulier en ce qui concerne :

- la prévention des risques sanitaires créés par les sols pollués en présence ainsi que par les pollutions atmosphériques et sonores induites par les infrastructures et activités environnantes ;
- la protection ou la restauration des habitats naturels et de la biodiversité ; ;
- la prise en compte des enjeux en matière de changement climatique (atténuation, adaptation) ;
- le développement des mobilités alternatives aux modes de déplacement individuels motorisés

#### Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de mise en compatibilité du PLU de Thiais peut être soumise par ailleurs.

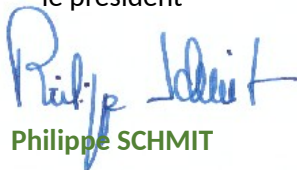
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité du PLU de Thiais est exigible si les orientations générales de cette mise en compatibilité viennent à évoluer de manière à créer un impact notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.

#### Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Fait et délibéré en séance le 29/09/2022 où étaient présents :**  
**Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL, Ruth MARQUES,**  
**Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
le président



Philippe SCHMIT

## Voies et délais de recours

### Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du IV de l'article R. 122-18 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

#### Où adresser votre recours gracieux ?

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé par voie postale à :

Monsieur le président de la mission régionale d'Autorité environnementale  
DRIEAT d'Île-de-France

Service connaissance et développement durable

Département évaluation environnementale

12, Cours Louis Lumière - CS 70 027 - 94 307 Vincennes cedex

par voie électronique à l'adresse suivante : [ae-urba.scdd.driat-if@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ae-urba.scdd.driat-if@developpement-durable.gouv.fr)

#### Où adresser votre recours contentieux ?

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise

2-4 Boulevard de l'Hautil

BP 30 322

95 027 Cergy-Pontoise CEDEX