



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Thiais (94) à l'occasion de sa mise en compatibilité par
déclaration de projet**

N°MRAe APPIF-2023-093
du 18/10/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Thiais (94), dans le cadre de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, ainsi que son rapport de présentation daté du 31 mai 2023 et son évaluation environnementale datée du 21 juillet 2023. Le projet de mise en compatibilité du PLU est porté par l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Ce projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU vise à permettre la réalisation du projet « Thiais RD7 – Entrée de ville », consistant à requalifier un site d'environ 3,6 ha actuellement occupé par des bâtiments d'activité et à créer un quartier mixte à dominante de logements.

Le projet de mise en compatibilité du PLU conduit à :

- ajuster le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), par la suppression d'une phrase dans son texte ;
- créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur du projet ;
- modifier le plan de zonage, en reclassant la quasi-totalité du site de projet de la zone UF en un nouveau sous-secteur UBg spécifique.

Le dossier présente un ensemble d'insuffisances qui nuisent à la perception des enjeux en présence et à la justification des choix effectués dans le cadre de la mise en compatibilité. En l'état, l'Autorité environnementale considère que l'évaluation environnementale n'a pas été menée de manière satisfaisante, ce qui conduit à une prise en compte insuffisante des enjeux environnementaux et sanitaires par le projet de PLU.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- la santé humaine, avec les déplacements, le bruit, les nuisances vibratoires, la qualité de l'air et la pollution des sols ;
- le paysage ;
- la biodiversité ;
- l'atténuation du changement climatique.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- joindre au dossier l'ensemble des études techniques réalisées et approfondir l'analyse des incidences, du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine, ainsi que les incidences cumulées avec les autres projets prévus à proximité, notamment ceux prévus le long de la RD7 ;
- présenter les solutions de substitution raisonnables prévues par le code de l'urbanisme et justifier les choix retenus à partir d'une comparaison de leurs incidences environnementales potentielles ;
- intégrer au projet de PLU des dispositions permettant d'assurer aux futurs habitants des expositions aux bruits et aux polluants atmosphériques inférieures aux seuils définis par l'OMS ;
- mener des analyses des gaz du sol au niveau de l'îlot de la Pointe, réaliser une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) pour vérifier la compatibilité du site avec le projet, et définir sur cette base dans le projet de PLU des mesures destinées à éviter ou réduire ces risques ;
- justifier la destruction de la friche boisée existante et en cas de maintien du projet, analyser plus finement les incidences de cette destruction et définir de nouvelles mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 6.

Il est rappelé au président de Grand-Orly Seine Bièvre que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Principaux sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. La santé humaine.....	12
3.2. Le paysage.....	18
3.3. La biodiversité.....	19
3.4. L'atténuation du changement climatique.....	21
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....	23
ANNEXE.....	24
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	25

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Thiais (Val-de-Marne) à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet et sur son rapport de présentation daté du 10 mai 2023.

Le plan local d'urbanisme de Thiais est soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, à un examen au cas par cas en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#). Il a été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe n°DKIF-2022-074 du 24 mai 2022.

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 21 juillet 2023. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 11 août 2023. Sa réponse du 12 septembre 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 18 octobre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Thiais à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sabine SAINT-GERMAIN, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Principaux sigles utilisés

Banatic	Base nationale sur l'intercommunalité
dB(A)	Décibel pondéré
DOO	Document d'orientation et d'objectifs
EPT	Établissement public territorial
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
GOSB	Grand-Orly Seine Bièvre
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MGP	Métropole du Grand Paris
Mos	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PLU	Plan local d'urbanisme
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

La ville de Thiais est une commune du département du Val-de-Marne, située à environ 11 km au sud de Paris. Elle compte 30 788 habitants (Insee² 2020) et s'étend sur 6,43 km². Elle appartient à l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB), créé en 2016, qui regroupe 24 communes et accueille 722 136 habitants (Banatic³). Cet EPT est l'un des douze territoires constituant la Métropole du Grand Paris (MGP).

■ Le projet « Thiais RD7 – Entrée de ville » qui motive la mise en compatibilité du PLU de Thiais

Le projet « Thiais RD7 – Entrée de ville » vise à requalifier un site d'environ 3,6 ha, situé au nord-ouest de la commune, en limite des communes de Chevilly-Larue et Vitry-sur-Seine. Il est actuellement occupé par des bâtiments d'activité qualifiés de « vieillissants » par le dossier (Pièce 1.bis, p. 3) ainsi que par un espace boisé dans sa partie sud-est. Le site est bordé à l'ouest par l'avenue de Fontainebleau (route départementale (RD) 7) et au sud par l'avenue du Général de Gaulle (RD 160), deux axes routiers structurants de la commune. Deux stations de tramway (Bretagne et Moulin vert) de la ligne T7, qui circule sur la RD 7, se trouvent à proximité immédiate.

S'inscrivant dans l'ambition municipale de requalification générale des abords de la RD 7, le projet prévoit la création d'un nouveau quartier mixte à dominante de logements, comprenant :

- 855 logements, dont 25 % de logements locatifs sociaux, pour une surface de plancher totale de 58 130 m² ;
- 3 280 m² de commerces en rez-de-chaussée ;
- 956 places de stationnement automobile en sous-sol ;
- la création d'un parc public d'environ 8 000 m² en lieu et place de l'espace boisé existant.

Le projet d'ensemble comportera quatre îlots (« Parc », « Bricorama », « de la Pointe », « Serre-Colombo »).

Il sera desservi par trois « sentes ».

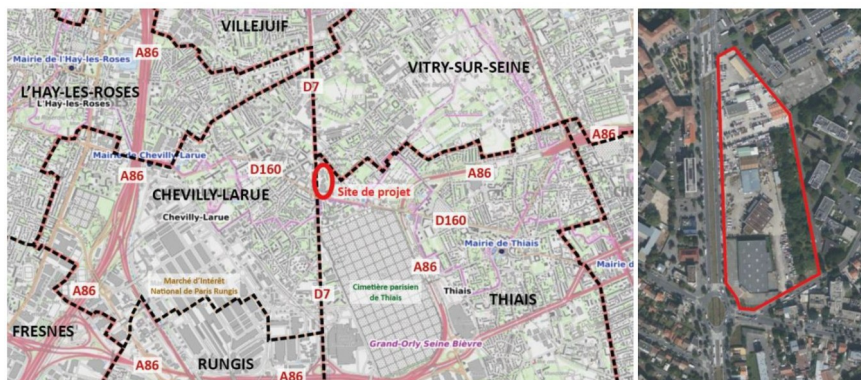


Figure 1: Localisation et photographie aérienne du site (source : Pièce 1.bis, p. 3)

2 Institut national de la statistique et des études économiques.

3 Base nationale sur l'intercommunalité.

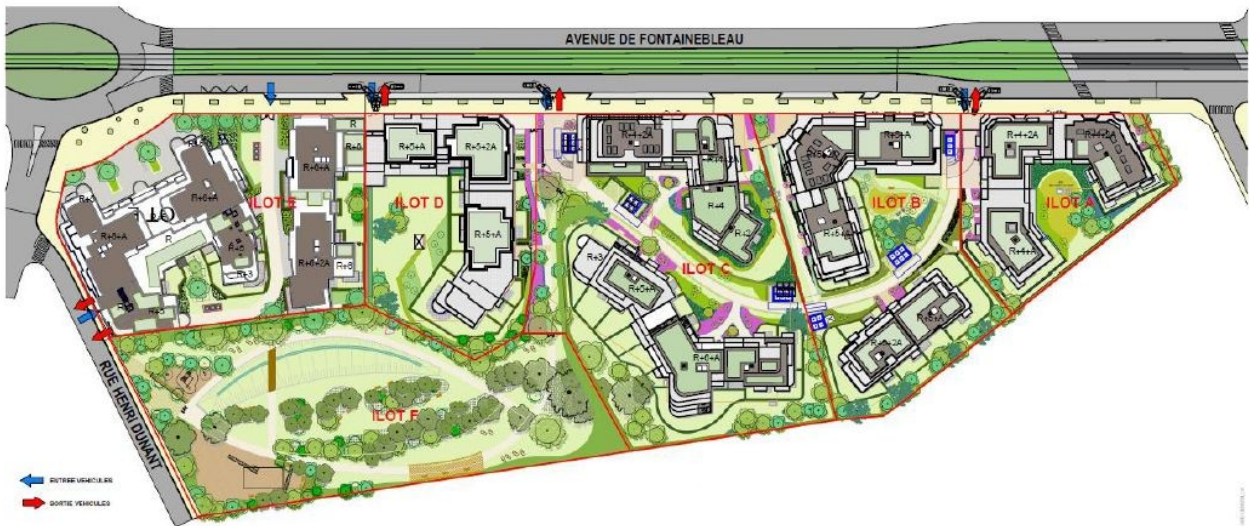


Figure 2: Plan masse du projet (source : Pièce 1.bis, p. 3)

■ Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Thiais

Le PLU de la ville de Thiais a été approuvé le 3 novembre 2015 par délibération n°2015/11/03 du conseil municipal. La procédure de déclaration de projet, entraînant la mise en compatibilité du PLU objet du présent avis, a été prescrite par délibération n°2021-11-09_2532 du conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre le 9 novembre 2021. Le projet de mise en comptabilité du PLU consiste à :

- Adapter le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

L'objectif du PADD « *maintenir la vocation à forte dominante économique des zones d'activités situées en bordure de la D7 et en partie ouest de SENIA* » (p. 5) est supprimée pour permettre l'aménagement d'un projet à dominante de logements. La carte de synthèse des orientations du PADD n'est pas modifiée, car le projet répond à l'orientation « *requalifier l'urbanisation aux abords des axes structurants bien desservis* » visant ce secteur ;

- Créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

L'OAP sectorielle « Thiais RD7 - Entrée de ville », spécifique à ce secteur, est créée et encadre le projet, en présentant les orientations d'aménagement retenues en matière de programmation, de formes urbaines et architecturales, de desserte, de biodiversité et de « *développement durable* » (page 4) ;

- Modifier les règlements écrit et graphique :

Le site est actuellement classé en zone UF (« *secteurs où sont implantées majoritairement des activités économiques* »), plus précisément dans le sous-secteur Ufb « *abords de la RD7* » interdisant les constructions à usage d'habitation, hormis un espace au sud-est, où se situe une partie de la « *friche boisée* », classé en zone UC (« *tissu urbain mixte dans ses formes et ses fonctions* »). Le projet de PLU prévoit de reclasser le sous-secteur Ufb en un nouveau sous-secteur Ubg, spécifique au projet, désigné « *avenue de Fontainebleau* ». (La zone UB désigne les « *abords des axes structurants, bien desservis par les transports en commun* »). L'enclave classée en zone UC au sud-est est maintenue, sans que ce maintien au sein du projet ne soit expliqué.

Le règlement écrit est modifié et ses évolutions sont présentées dans le dossier (Pièce 1, p. 8-18). La majorité des dispositions qui s'appliquent à la zone UB sont reprises pour le sous-secteur UBg, car compatibles avec les



Figure 3: Carte de l'OAP « Thiais RD7 - Entrée de ville » (source : OAP, p. 13)

caractéristiques du projet d'aménagement. Certains articles sont modifiés, avec l'ajout de règles spécifiques à ce sous-secteur : l'article 7 (implantation des constructions), l'article 9 (emprise au sol maximale des constructions en superstructure fixée à 70 %), l'article 10 (hauteur maximale fixée à 27 m) et l'article 13 (espaces libres, plantation d'un arbre par fraction de 150 m² d'espace libre, etc.).

■ Décisions antérieures

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Thiais par déclaration de projet a fait l'objet de la décision délibérée de l'Autorité environnementale n° MRAe DKIF-2022-074 du 24 mai 2022, portant obligation de réaliser une évaluation environnementale, après examen au cas par cas⁴. Aux termes de cette décision, l'évaluation environnementale devait notamment concerner « l'analyse des effets du projet de mise en compatibilité du PLU sur l'exposition des usagers actuels et futurs du territoire aux pollutions sonores et atmosphériques liées aux déplacements ». L'Autorité environnementale indique que le projet de PLU soumis à examen au cas par cas ne prévoyait pas de création d'OAP.

L'Autorité environnementale rappelle que le projet « Thiais RD7 – Entrée de ville » a également fait l'objet de la décision du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2022-067 du 8 avril 2022 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement et après examen au cas par cas.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public retenues en amont du projet de mise en compatibilité du PLU. L'Autorité environnementale a pu constater sur le site internet⁵ de la commune de Thiais qu'une concertation portant sur la déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du PLU, s'était tenue du 17 octobre au 2 décembre 2022. Cette concertation, réalisée au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, s'est déroulée selon des modalités définies par le conseil territorial de Grand-Orly Seine Bièvre du 4 octobre 2022.

Pour l'Autorité environnementale, le dossier doit être complété par la présentation des modalités d'association du public, en joignant notamment le bilan de concertation produit et en précisant de quelle manière les contributions du public ont été prises en compte dans l'élaboration du projet de mise en compatibilité du PLU.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter le dossier par une présentation de la concertation préalable qui a été menée, et en joindre le bilan ;
- présenter de quelle manière les contributions du public ont été prises en compte dans l'élaboration du projet de mise en compatibilité du PLU.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

4 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022-05-24_thiais_94_mec_plu_par_dp_decision_deliberee-2.pdf

5 <https://www.ville-thiais.fr/concertation-rd7-entree-de-ville-declaration-de-projet-emportant-mise-en-compatibilite-du-plu/>

- la santé humaine, avec les déplacements, le bruit, les nuisances vibratoires, la qualité de l'air et la pollution des sols ;
- le paysage ;
- la biodiversité ;
- l'atténuation du changement climatique.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Thiais transmis est constitué de cinq documents :

- le rapport de présentation du dossier de déclaration de projet ;
- l'additif au rapport de présentation du PLU (Pièce 1) ;
- l'évaluation environnementale (Pièce 1.bis), le PADD modifié (Pièce 2) ;
- l'extrait du règlement concerné par les modifications (Pièce 3) ;
- l'OAP « Thiais RD7 – Entrée de ville » créée (Pièce 4).

Le résumé non-technique se trouve au début de l'évaluation environnementale (p. 6-28) et répond à son rôle d'information du grand public en reprenant de manière synthétique les différents éléments de l'évaluation environnementale. Pour l'Autorité environnementale, il conviendrait de le présenter dans un document distinct, pour le rendre plus immédiatement accessible au public.

Sur la forme, l'Autorité environnementale remarque que les études techniques mentionnées dans l'évaluation environnementale et sur lesquelles son propos s'appuie, ne sont pas jointes au dossier. Elle considère cette absence préjudiciable et estime nécessaire que l'ensemble de ces études soient jointes au dossier. L'Autorité environnementale signale qu'elle a sollicité l'EPT à ce sujet durant l'instruction du dossier, mais qu'il n'a pas donné suite à ses demandes. Elle constate également, sur la base des dates de réalisation des études citées, que l'évaluation environnementale a été fondée sur les études techniques transmises à l'Autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas (hormis pour l'étude faune-flore qui a fait l'objet d'un passage d'inventaire supplémentaire). Ainsi, dans le présent avis, l'Autorité environnementale prend appui sur les études qui lui avaient été fournies précédemment, lorsque celles-ci sont citées par le dossier.

(2) L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier l'ensemble des études techniques qui ont servi de base à l'évaluation environnementale.

L'analyse de l'état initial de l'environnement du secteur « Thiais RD7 – Entrée de ville » identifie bien certains des principaux enjeux en présence et les présente de manière synthétique. Cependant, l'Autorité environnementale constate que certaines thématiques majeures ne sont pas traitées (les déplacements, le paysage, les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques) et que d'autres, telles que la biodiversité, ne sont pas assez approfondies. Elle considère que l'analyse de l'état initial de l'environnement doit être complétée, en tenant compte des recommandations plus spécifiques formulées ci-après (partie 3.).

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter la présentation de l'état initial en traitant de l'ensemble des thématiques environnementales et sanitaires, notamment pour celles abordées dans le présent avis.

Globalement, l'évaluation des incidences du projet du PLU sur l'environnement et la santé humaine n'est pas assez approfondie, notamment en raison d'une analyse de l'état initial insuffisamment précise. Le dossier ne présente pas les effets cumulés avec les autres projets d'aménagement prévus à proximité, notamment ceux situés le long de la RD7. L'Autorité environnementale relève que les mesures d'évitement et de réduction sont

définies de manière très lacunaire, sans précision sur leurs modalités techniques. Par exemple, le dossier précise que « une attention particulière sera donnée à l'espèce remarquable du site, l'Orobranche du Lierre, afin de recréer son habitat naturel et le réimplanter dans les conditions optimales pour son développement » sans préciser les conditions, le lieu et les modalités d'une éventuelle réimplantation. En l'état, les mesures n'apparaissent pas concrètes et ne démontrent aucunement qu'elles participent à réduire les incidences potentielles du projet de PLU.

(4) L'Autorité environnementale recommande :

- d'approfondir l'analyse des incidences potentielles, directes et indirectes, permanentes et temporaires, du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine ;
- d'évaluer les incidences cumulées avec les autres projets prévus à proximité, notamment le long de la RD7 ;
- de proposer des mesures d'évitement et de réduction détaillées, avec les modalités techniques de mise en œuvre associées.

Les mesures d'évitement et de réduction prévues sont assorties de neuf indicateurs de suivi qui seront renseignés à partir de l'instruction des autorisations d'urbanisme relatives à la réalisation du projet, hormis pour « l'analyse des sols avant utilisation ». Ces indicateurs ne sont toutefois pas pertinents pour évaluer l'efficacité des mesures prises. Par exemple, le « suivi des espaces verts » et la « typologie des végétaux » ne permettent pas d'évaluer la réussite des opérations de relocalisation de l'Orobranche du Lierre. De même, le « traitement vibratoire des constructions » n'est pas un indicateur de suivi mais correspond uniquement à l'énoncé de la mesure.

(5) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction à l'aide d'indicateurs de suivi pertinents, basés sur des données qui permettent d'observer en quoi les mesures prises sont suivies d'effets.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Thiais avec les autres documents de planification et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence. Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, puis présenter comment les dispositions du PLU répondent à ces dispositions de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal.

Le dossier présente dans une partie dédiée (Pièce 1.bis, p. 45-53) de quelle manière le projet de PLU est compatible ou s'articule avec les objectifs et orientations portés par :

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (dit « Sdage Seine-Normandie ») approuvé le 23 mars 2022 ;
- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma régional climat air énergie (SRCAE) d'Île-de-France approuvé le 23 novembre 2012 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013 ;
- le schéma régional de l'hébergement et de l'habitation (SRHH) d'Île-de-France approuvé le 6 novembre 2017 ;
- le plan climat air énergie métropolitain (PCAEM) approuvé le 8 février 2019 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014.

Le Sdrif de 2013 identifie le secteur dans lequel prend place le projet comme disposant d'un fort potentiel d'urbanisation (voir rapport de présentation de la déclaration de projet p. 50).

L'Autorité environnementale fait toutefois remarquer que l'articulation du projet de PLU avec le schéma de cohérence territoriale (Scot) de la Métropole du Grand Paris (MGP), approuvé le 13 juillet 2023 et exécutoire depuis le 21 septembre 2023, n'est pas présentée par le dossier.

Par ailleurs, elle constate que d'après une carte de traduction graphique du document d'orientation et d'objectifs (DOO) de ce Scot, le secteur du projet est concerné par l'orientation « *Engager et/ou poursuivre le renouvellement des zones d'activités par la préservation de leur vocation économique, l'augmentation ou l'optimisation de leur capacité d'accueil d'activités diverses, la densification du bâti. Consolider les sites qui accueillent la logistique* » et par plusieurs prescriptions relatives à cette orientation. La requalification du secteur d'activités « Thiais RD7 - Entrée de ville » en un secteur à dominante de logements peut dès lors apparaître comme incompatible avec le Scot. Toutefois, ce dernier précise que « *l'échelle des cartes du DOO, le recours à des figures symboliques et le rapport de compatibilité laissent une marge d'interprétation aux territoires dans la déclinaison plus précise de ces cartes dans le cadre du PLUi, notamment au regard de la réalité du terrain* » (DOO, p. 8). Pour l'Autorité environnementale, ce point devrait être éclairci dans le dossier notamment en l'absence de PLUI.

(6) L'Autorité environnementale recommande de présenter l'articulation entre le projet de PLU et le Scot métropolitain, ainsi que sa compatibilité avec les orientations et objectifs qui visent ce secteur.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le dossier de mise en compatibilité du PLU n'aborde pas la justification des choix retenus et les solutions de substitution étudiées, que ce soit dans le rapport de présentation ou l'évaluation environnementale. Seul le rapport de présentation de la déclaration de projet, joint au dossier, comporte une partie « *II.4 - Justification de l'intérêt général du projet* » (p. 62-65). Trois grandes justifications sont avancées : le besoin de création de logements et de maintien du taux de logements locatifs sociaux, la création d'un parc et d'une trame verte, qui s'inscrivent dans la trame verte communale et régionale, ainsi que l'amélioration du cadre de vie, par la création de commerces et d'espaces publics animés.

L'Autorité environnementale constate que la création de 855 nouveaux logements dans le secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU n'est pas justifiée au regard des différentes pollutions auquel ce secteur est exposé (bruit, qualité de l'air, pollution des sols), et donc d'objectifs de protection de l'environnement et de la santé humaine. Par ailleurs, l'Autorité environnementale remarque qu'aucune solution alternative au projet d'aménagement autorisé n'est présentée. Elle rappelle qu'au titre de l'évaluation environnementale, il est attendu de présenter les solutions de substitution raisonnables aux choix du projet de PLU retenus (autres évolutions du PLU envisageables en réponse à un besoin défini), ainsi qu'une comparaison des incidences environnementales potentielles de ces solutions permettant d'éclairer et de justifier les choix réalisés.

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- **présenter les solutions de substitution raisonnables au projet de PLU prévues par le code de l'urbanisme ;**
- **justifier les choix retenus à partir d'une comparaison de leurs potentielles incidences environnementales.**

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La santé humaine

- Les déplacements et pollutions associées

Le site du projet est bordé à l'ouest par la RD7, ainsi qu'au sud par la RD160, deux axes routiers structurant qui permettent notamment de rejoindre les autoroutes A6 et A86.

Deux stations de la ligne de tramway T7 (Moulin-Vert et Bretagne) se trouvent à proximité immédiate du site, au niveau de la RD7. Les lignes de bus 132, 192 et 183 desservent également directement le site du projet, respectivement au nord, au sud-ouest et au sud (voir figure 7 ci-dessous). Enfin la ligne 14 du métro devrait venir compléter l'offre de transport existante avec la création d'une gare le long de la RD 7, au sud du projet (cf rapport de présentation de la déclaration de projet p. 81). Dans le cadre du projet d'aménagement, il est prévu d'après l'OAP de réaliser des « parkings souterrains [qui...] représentent une offre d'environ 956 places répondant aux besoins (logements et commerces) » (page 2).

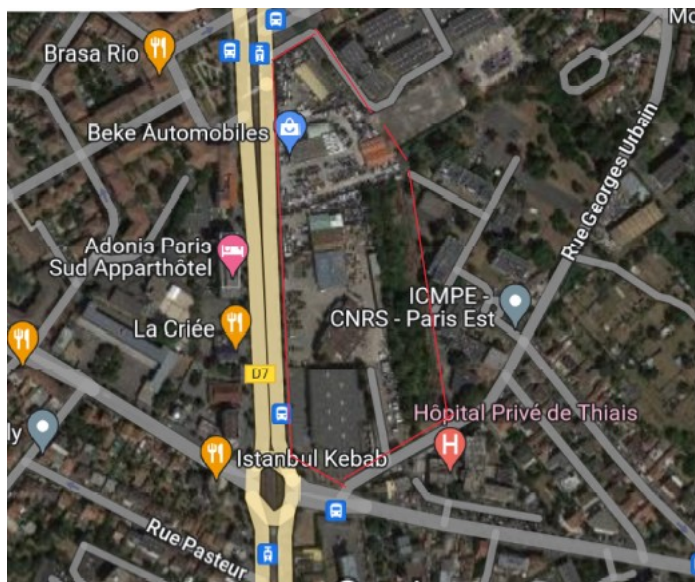


Figure 4: carte de Google Maps mentionnant les stations de tramways et de bus à proximité du site, dessiné approximativement (source MRAe)

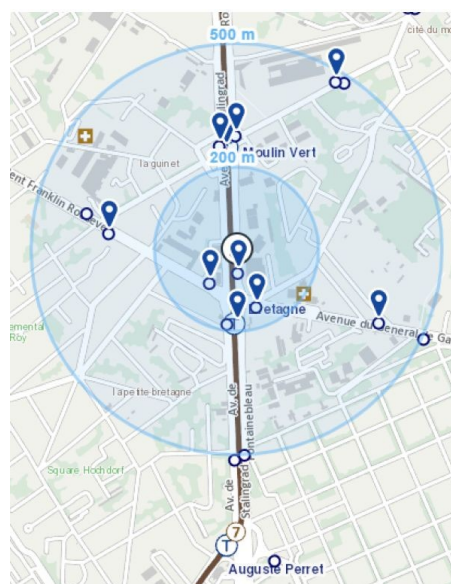


Figure 5: Carte de localisation des stations et arrêts de transport en commun autour du projet (source : Étude de circulation, p. 12)

L'Autorité environnementale remarque que l'évaluation environnementale ne présente pas de partie relative à l'état initial en matière de déplacements et à l'analyse des incidences du projet de PLU en la matière. Ainsi, les incidences de la programmation et des règles de stationnement retenues sur le trafic routier et les pollutions associées ne sont pas évaluées. D'après l'étude de circulation qui avait été réalisée en 2021 et jointe à la demande d'examen au cas par cas, des difficultés chroniques de circulation étaient observées à différents endroits du secteur, notamment à l'aide de comptages directionnels réalisés le mardi 6 juillet 2021. Le trafic observé était conséquent et les carrefours chargés en heures de pointe du matin et du soir. Toutefois, cette étude concluait que « les augmentations de trafic attendues et l'évolution des charges globales sont (...) modestes : de l'ordre de 5 à 10 % suivant les carrefours et heures de pointe », et donc que « l'impact du projet sur les conditions de circulation futures sur le secteur sera marginal » (Étude trafic, p. 41).

L'Autorité environnementale constate que les modélisations de trafic futur étaient basées sur un projet de 600 logements, alors qu'il est actuellement prévu d'en réaliser 855, soit 42,5% de plus. En outre, ces modélisations étaient fondées sur une seule journée d'observation atypique car située dans une période de vacances scolaires. Pour l'Autorité environnementale, les incidences potentielles du projet d'aménagement permis par la mise en compatibilité du PLU sont donc sous-estimées.

(8) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale, sur la base d'une nouvelle étude du trafic prévisionnel :

- par la présentation de l'état initial en matière de déplacements et des pollutions associées ;
- par l'évaluation des incidences potentielles du projet de mise en compatibilité du PLU.

Par ailleurs, le rapport de présentation de la déclaration de projet précise que le projet « a prévu de favoriser les modes de déplacement alternatifs (arrêt de tram à proximité immédiate, locaux vélos sécurisés, cheminements piétons connectés au domaine public). » (p. 75). Toutefois, hormis l'OAP sectorielle créée, qui fixe le nombre de places de stationnement automobile du projet, le projet de PLU ne comporte pas de dispositions relatives aux déplacements et n'en prévoit pas en vue de favoriser les modes actifs.

L'Autorité environnementale estime que le nombre de places de stationnement prévu (956 places) est très élevé au regard de la desserte en transports en commun à moins de 500 m et du potentiel de développement des mobilités actives à l'échelle de l'ensemble des projets de réaménagement des abords de la RD7.

En matière de stationnements vélo pour les logements, l'article UB.12 du règlement du projet de PLU prévoit, en ce qui concerne le secteur UBg, que « les ensembles de constructions nouvelles à destination d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 200 m² doivent disposer d'un local couvert, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². ». Or, l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments fixe le seuil minimal d'emplacements vélos à un par logement jusqu'à deux pièces principales et à deux emplacements par logement à partir de trois pièces principales, tout en disposant que « chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement ». Selon l'Autorité environnementale, la prise en compte de l'espace de dégagement nécessaire induit une moyenne de 2 m² par emplacement de stationnement vélo.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- reconsidérer les obligations de création de stationnement automobile au vu de la proximité de la gare pour encourager l'usage des modes actifs et des transports collectifs situés à proximité immédiate ;

- augmenter le nombre d'emplacements de stationnement vélos résidentiels, conformément à la réglementation applicable.

■ **Les nuisances sonores**

L'ensemble du secteur est affecté par le bruit routier généré par la RD7 et la RD160, respectivement classées en catégories 2 et 4 du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du Val-de-Marne. Le long de la RD7, le passage du tramway est également source de bruit (roulement, freinage, avertisseurs sonores, fermeture des portes). Les cartes de bruit stratégiques produites par BruitParif font ainsi état de niveaux sonores en journée complète (Lden⁶) allant de 55 à 75 dB(A)⁷, et de niveaux sur la période nuit (Ln⁸) allant de 45 à 65 dB(A). La frange ouest du site, proche de l'avenue de Fontainebleau (RD7), est la plus exposée aux nuisances sonores.

Pour caractériser l'environnement acoustique du site, un diagnostic acoustique a été réalisé sur la base d'une campagne de mesures réalisée du 21 au 23 juillet, c'est à dire pendant une période de moindre trafic . Il indique que « les niveaux sonores globaux ont été mesurés à 66,9 dB sur la période diurne (6h-22h) et 62,4 dB sur la

6 Indicateur utilisé à l'échelle européenne qui est calculé sur la base des niveaux moyens sur trois périodes (jour, soirée et nuit), auxquels sont appliqués des pondérations en fonction de la période (+5 dB(A) en soirée et +10 dB(A) la nuit).

7 Décibel pondéré A, unité du niveau de pression acoustique.

8 Indicateur utilisé à l'échelle européenne qui correspond au niveau sonore moyen en période de nuit.

période nocturne (22h-6h). », qualifie les niveaux sonores de « *plutôt bruyants* » (Pièce 1.bis, p. 37) et estime les niveaux sonores en façade des futurs bâtiments supérieurs de 3 dB(A) à ceux de l'état initial pour les deux périodes.

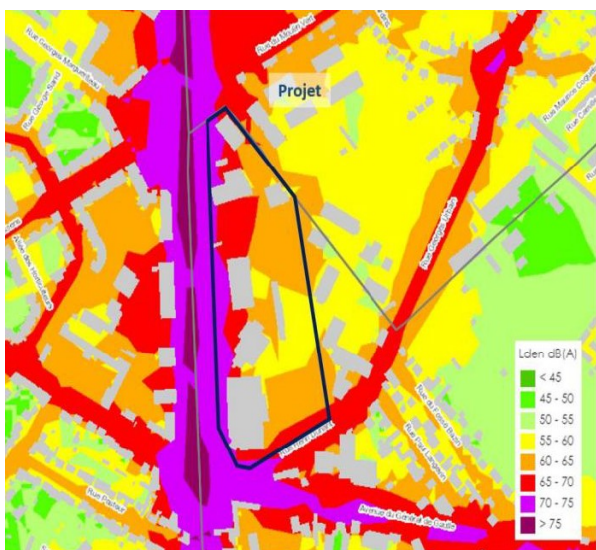


Figure 7: Carte stratégique de bruit pour la période journée complète (Lden), avec périmètre du secteur de projet (source : EE, p. 36, d'après Bruitparif)

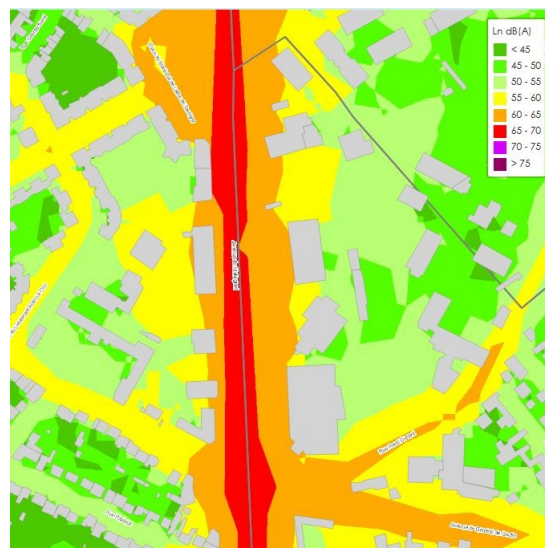


Figure 6: Carte stratégique de bruit pour la période nocturne (Ln) (source : BruitParif)

Ces niveaux sont nettement supérieurs aux valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé (OMS) considère que la santé est affectée par le bruit routier⁹ : 53 dB L_{den} et 45 dB L_{night} .

Pour répondre à cet enjeu, l'OAP prévoit que « *l'isolement acoustique des façades devra être adapté au contexte sonore et notamment au bruit généré par la RD7 afin d'assurer un confort sonore conforme aux objectifs visés par l'article 9 de l'arrêté du 23 juillet 2013 (35 dB à l'intérieur des pièces principales et cuisines en période diurne et 30 dB en période nocturne)* ». Elle prévoit également une limitation des espaces extérieurs privés en façades (jardin, terrasse, balcon, loggia, etc.) donnant sur la RD7, qui seront préférentiellement en cœur d'îlot. Ces deux dispositions correspondent aux trois mesures de réduction présentées dans l'évaluation environnementale : « *Mesure 3 - assurer un isolement acoustique des façades réglementaire adapté au contexte* », « *Mesure 4 - limiter les espaces extérieurs sur la RD7.* » et « *Mesure 5 - prévoir les espaces extérieurs de rencontre à l'intérieur du quartier* » (Pièce 1.bis, p. 61).

Pour l'Autorité environnementale, la définition d'objectifs d'isolement acoustique des façades et la limitation des espaces extérieurs côté rue sont utiles mais ne sont pas suffisantes pour assurer le confort acoustique des futurs habitants et l'absence d'impacts sanitaires sur ces derniers. En effet, ces éléments doivent être appréciés en tenant compte du bruit notamment ressenti lorsque les fenêtres sont ouvertes et devraient l'être davantage à l'avenir, compte tenu du réchauffement climatique. En outre, une limitation des espaces extérieurs du côté de la façade la plus exposée n'est pertinente qu'à condition qu'elle s'accompagne d'une double orientation systématique des logements sauf à priver les locaux mono-orientés de tout espace extérieur. Selon l'Autorité environnementale, des dispositions supplémentaires, suffisamment contraignantes, doivent être prévues par le projet de PLU, par exemple en matière d'orientation des logements et d'agencement des pièces.

(10) L'Autorité environnementale recommande de compléter et renforcer les dispositions du projet de PLU permettant d'assurer aux futurs habitants une ambiance sonore prenant en compte les seuils de gêne sérieuse et d'atteinte à la santé définis par l'OMS.

⁹ [Lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement](#) (OMS, 2018).

■ Les nuisances vibratoires

Le passage du tramway engendre des vibrations à proximité de ses voies. Pour qualifier l'environnement vibratoire du secteur « Thiais RD7 - Entrée de ville », une étude vibratoire a été réalisée en octobre 2021. Le diagnostic s'est appuyé sur trois points de mesure qui ont permis d'observer 24 passages de tramway. À partir des niveaux maximum et moyen de vitesses vibratoires constatées, le dossier conclut à un risque faible de perception tactile liée à la circulation du tramway et à un risque faible à élevé de perception acoustique, en fonction des bâtiments. L'enjeu est ainsi qualifié de « moyen » par le dossier (Pièce 1.bis, p. 38).

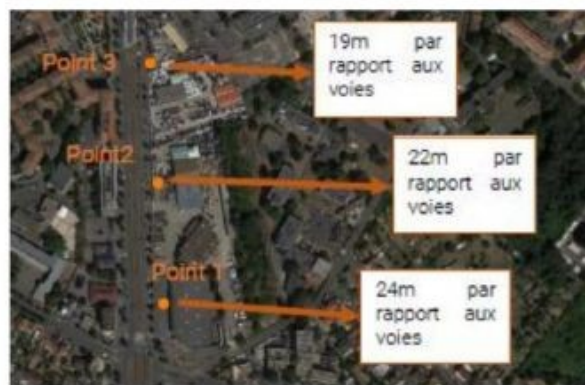


Figure 8: Localisation des points de mesures vibratoires (source : Pièce 1bis, p. 38)

En réponse, l'OAP intègre une orientation qui reprend la mesure ERC définie dans l'évaluation environnementale (mesure 7, Pièce 1.bis, p. 62) : « Les bâtiments situés au nord-ouest du site, le long de la RD7 (hors carrefour avec la RD160), qui seront les plus impactés par les éventuelles nuisances vibratoires liées au tramway, doivent faire l'objet d'un traitement vibratoire adapté au contexte. » (p. 3). Le rapport de présentation de la déclaration de projet précise que ce traitement vibratoire peut prendre la forme d'un « découplage par la pose de plots élastomères au niveau du plancher bas du RDC ou du R+1 » ou d'un « raidissement du bâtiment » (p. 78). Sur la base de ces éléments, les nuisances vibratoires paraissent à l'Autorité environnementale bien prises en compte dans le projet de PLU.

■ La qualité de l'air

Le site se trouve en milieu urbain dense à proximité immédiate d'axes routiers importants, sources potentielles de pollution de l'air. Pour caractériser la qualité de l'air du secteur, une étude « air-santé » a été produite et s'est appuyée sur une campagne de mesures entre le 27 août et le 15 septembre 2021. Les mesures ont été réalisées à partir de sept points de contrôle par échantillonneurs passifs pour le dioxyde d'azote (NO_2) et par microcapteurs pour les particules fines ($\text{PM}_{2,5}^{10}$ et PM_{10}^{11}). Les concentrations moyennes obtenues sont comprises, en fonction des points de mesure, entre $27,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ et $48,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour le NO_2 , entre $9,6$ et $13,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour les $\text{PM}_{2,5}$, et entre $10,2$ et $14,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour les PM_{10} . Le dossier conclut qu'« au cours de la campagne, les résultats de mesures tendent à confirmer que l'air de la zone est partiellement impacté par les gaz d'échappement provenant des automobiles, au regard des fortes teneurs en NO_2 et des conditions climatiques » (Pièce 1, bis, p. 39) et qualifie l'enjeu de fort.



Figure 9: Résultats des mesures de qualité de l'air (Pièce 1.bis, p. 39)

L'Autorité environnementale constate que les concentrations observées sur le site concernant le NO_2 et les $\text{PM}_{2,5}$ dépassent les seuils fixés par les lignes directrices de l'OMS¹² sur la qualité de l'air, dont les dépassements sont associés à des risques importants pour la santé humaine. Pour ces deux polluants, tant les seuils de concentration annuelle ($10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour le NO_2 et $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour les $\text{PM}_{2,5}$), que les seuils journaliers ($25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour le NO_2 et $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour les $\text{PM}_{2,5}$) à ne pas dépasser plus de trois à quatre fois par an, sont dépassés.

10 Particules fines dont le diamètre est inférieur à 2,5 micron (μm).

11 Particules fines dont le diamètre est inférieur à 10 micron (μm).

12 [Les lignes directrices mondiales de l'OMS sur la qualité de l'air](#) (OMS, 2021).

Le projet de PLU traite cet enjeu sanitaire dans l'OAP, qui prévoit comme pour le bruit que « *les espaces privés en façade sur la RD7 (jardin, terrasse, balcon, loggia, etc.) seront limités* ». Elle prévoit également de limiter l'exposition des habitants à cette qualité de l'air dégradée dans leurs logements, en « *priviliégiant une implantation des prises d'air neuf de la ventilation sur des emplacements les plus éloignés possibles des sources de pollution* » (OAP, p. 3). En plus de ces deux dispositions présentées comme mesures de réduction, la réalisation des espaces publics en cœur d'îlot, derrière le front urbain créé, est mise en avant pour réduire l'exposition des futurs habitants.

Pour l'Autorité environnementale, ces mesures ne permettent pas de réduire significativement l'exposition aux concentrations élevées de polluants observées et sont insuffisantes pour garantir l'absence d'impacts sanitaires pour les futurs habitants. À défaut d'un réexamen du choix d'implantation du projet, privilégiant l'évitement ou la réduction sensible des nouvelles populations exposées, les dispositions prévues par le projet de PLU nécessitent d'être renforcées que ce soit, comme pour le bruit, par des mesures portant sur l'orientation et l'agencement des logements, (par exemple, interdiction de logements mono-orientés et de chambres ouvrant sur la RD7), ou par des obligations de prises d'air sur les façades les moins exposées.

(11) L'Autorité environnementale recommande de renforcer le projet de PLU par des dispositions permettant de réduire sensiblement l'exposition des futurs habitants à la pollution atmosphérique et garantissant un air sain dans leurs logements.

L'Autorité environnementale constate que dans le cadre de l'étude « air et santé » réalisée en 2021, une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été réalisée, qui concluait que « *l'aménagement urbain projeté n'est pas de nature à influencer négativement sur la qualité de l'air du secteur étudié, ni sur la santé des futurs résidents du projet.* » (p. 215). L'Autorité environnementale relève que, de manière analogue à l'étude du trafic, l'étude se base sur une programmation du projet inférieure à la programmation annoncée (600 logements), et par conséquent, sur un trafic généré sous-estimé. De plus, pour les trois polluants évoqués précédemment, l'EQRS s'appuie sur des modélisations de concentrations basées sur les données de l'étude du trafic. Or, l'Autorité environnementale remarque que les concentrations modélisées pour 2021 sont bien plus basses que celles mesurées durant la campagne de cette même étude (les seuils réglementaires seraient, d'après ces modélisations, respectés en tout point). Les modélisations ne reflètent donc pas la qualité de l'air du secteur, et par extension les résultats de l'EQRS ne permettent pas, en l'état, d'évaluer les risques sanitaires encourus par les futurs habitants.

(12) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude « air et santé » en réalisant de nouvelles modélisations et une nouvelle EQRS, notamment en s'appuyant sur la programmation retenue par le projet et fondées sur un calage prenant en compte les données effectivement mesurées des polluants.

■ **La pollution des sols**

Le site concerné par la mise en compatibilité est actuellement occupé en grande partie par des activités commerciales et de services relatives à l'automobile. La base de données Casias¹³ recense six sites industriels ou d'activités de services susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, dont certains sont encore en activité. Par le passé, l'emprise a notamment accueilli une activité de fabrication de piles et accumulateurs. Deux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont également présentes.

Pour caractériser l'état des sols et des eaux souterraines, deux études avec prélèvements ont été réalisées en juin et octobre 2021. Le dossier précise que « *l'îlot Serre-Colombo n'a pas encore pu faire l'objet d'un diagnostic de la pollution. Les analyses sont en cours.* » (Pièce 1.bis, p. 42).

13 Carte des anciens sites industriels et activités de services.

(13) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'évaluation environnementale une fois les analyses terminées au niveau de l'îlot Serre-Colombo, et de définir des mesures supplémentaires le cas échéant.

Les analyses menées ont mis en évidence :

- dans les sols : des anomalies en métaux, en hydrocarbures totaux (HCT), en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), en polychlorobiphényle (PCB) ainsi que la présence de dichlorométhane ;
- dans les eaux souterraines : des traces de HCT, de HAP, de benzène, toluène, éthyle et xylènes (BTEX) ;
- dans les gaz du sol : des hydrocarbures volatils pour les parcelles situées au sud du site (îlot Bricorama).

Au regard de ces résultats et des risques sanitaires potentiels pour les futurs occupants et usagers du site, la pollution des sols est considérée comme un enjeu majeur par le dossier. En réponse, l'OAP prévoit la mise en œuvre, dans les espaces extérieurs, d'un recouvrement des terres polluées par des métaux lourds par au moins 30 cm de terres saines. Selon le dossier, cette mesure est suffisante pour garantir l'absence de risque sanitaire lié à la pollution identifiée et la compatibilité du site avec le projet.

L'Autorité environnementale ne partage pas cette conclusion. La compatibilité de l'état des sols avec les usages projetés doit être documentée davantage. Il est notamment nécessaire de réaliser des investigations complémentaires en réalisant des analyses des gaz du sol, afin d'objectiver la présence relevée d'hydrocarbures potentiellement volatils. De plus, elle estime qu'une EQRS sur la pollution des sols doit être réalisée, en prenant notamment en compte les futurs résultats d'analyse de l'îlot Serre-Colombo et des gaz du sol de l'îlot de la Pointe, pour s'assurer de la compatibilité du site avec les usages projetés dans le cadre du projet. Selon les résultats de l'EQRS, il conviendra de définir des mesures d'évitement et de réduction adaptées dans les dispositions prévues par le projet de PLU.

(14) L'Autorité environnementale recommande de :

- analyser les gaz du sol sur le site du projet ;
- réaliser une EQRS sur la pollution des sols pour évaluer la compatibilité du site avec le projet ;
- définir, sur la base des résultats de l'EQRS, des mesures ERC adaptées dans les dispositions du projet de PLU.

3.2. Le paysage

L'évaluation environnementale (Pièce 1.bis) ne traite pas du paysage au sens de la convention européenne du paysage¹⁴, mais uniquement du patrimoine culturel. Le site n'interfère avec aucun périmètre de protection des trois monuments historiques présents sur le territoire communal et n'est concerné par aucune protection patrimoniale relative au paysage. Le dossier conclut donc à l'absence d'enjeux liés au patrimoine culturel. Le terrain se situe en entrée en ville, en milieu urbain dense et le long d'un axe de circulation très emprunté. Actuellement occupé par des bâtiments d'activité de type entrepôts et entourés de zones de stationnement, ce secteur, d'après le dossier, est « peu qualitatif[,] offre une image dégradée de l'entrée de ville et

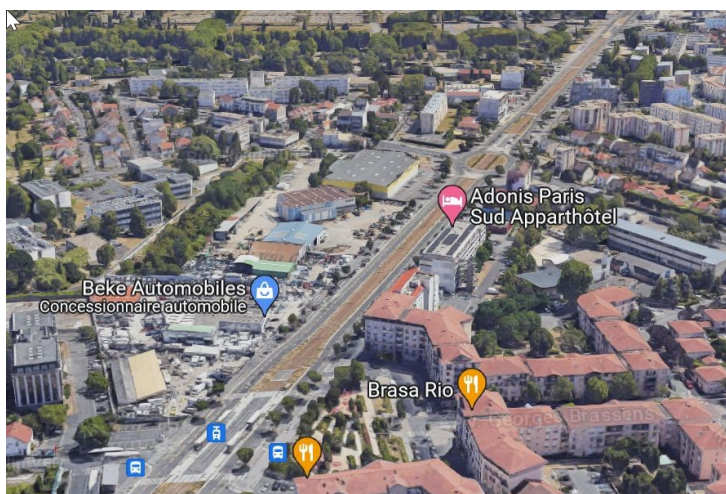


Figure 10: Vue 3D depuis le nord-ouest du site (source : Google maps)

Le dossier conclut donc à l'absence d'enjeux liés au patrimoine culturel. Le terrain se situe en entrée en ville, en milieu urbain dense et le long d'un axe de circulation très emprunté. Actuellement occupé par des bâtiments d'activité de type entrepôts et entourés de zones de stationnement, ce secteur, d'après le dossier, est « peu qualitatif[,] offre une image dégradée de l'entrée de ville et

14 La [Convention européenne du paysage du Conseil de l'Europe](#) (Florence, 2000) définit le paysage comme « une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations », qui ne se limite donc pas aux seules protections patrimoniales.

nécessite d'être requalifié. » (Pièce 1.bis, p. 54). Alors que l'image de cette entrée de ville est qualifiée d'enjeu fort par le dossier, l'Autorité environnementale note l'absence de présentation de l'état initial fondée sur un diagnostic paysager du secteur

(15) L'Autorité environnementale recommande de réaliser un diagnostic paysager et présenter l'état initial du secteur en termes de paysage.

Concernant les formes urbaines, l'OAP qui encadre le projet prévoit : l'implantation des bâtiments à l'alignement pour créer un front urbain le long de l'avenue de Fontainebleau (RD 7), la création de percées visuelles donnant sur le parc et les cœurs d'îlots depuis cette même avenue, et des bâtiments d'une hauteur maximale correspondant à R+7. Le projet de PLU, dans le règlement écrit, augmente la hauteur maximale des constructions du secteur qui passent de 21 mètres (zone UF) à 27 mètres (sous-secteur UBg), dans un secteur où le bâti existant apparaît de hauteur plus modeste. Le rapport de présentation de la déclaration de projet précise par ailleurs que le projet prévoit « une architecture d'inspiration « années 30 » en cohérence avec le projet urbain initié par la ville de Thiais. » (p. 58). Comme évoqué précédemment, l'évaluation environnementale menée ne traitant pas de l'enjeu paysager à proprement parler, les incidences paysagères potentielles du projet permis par la mise en compatibilité du PLU, notamment du fait de la création d'un front urbain s'élevant jusqu'à 27 mètres le long de la RD7, ne sont pas analysées.

Au regard des formes urbaines et architecturales et des hauteurs maximales prévues par le projet de PLU, l'Autorité environnementale considère qu'il est nécessaire de rendre compte et d'évaluer l'insertion du projet d'aménagement que ce dernier permet dans l'environnement paysager existant, notamment à l'aide de photomontages.



Figure 12: Perspective du projet depuis le nord-ouest du site (source : rapport de présentation de la déclaration de projet, p. 54)



Figure 11: Visuel de l'architecture du lot E (source : rapport de présentation de la déclaration de projet, p. 59)

(16) L'Autorité environnementale recommande de mieux rendre compte et d'évaluer les incidences potentielles du projet de PLU en termes d'insertion paysagère du projet d'aménagement qu'il permet, notamment à l'aide de photomontages.

3.3. La biodiversité

Le secteur visé par la mise en compatibilité n'est concerné par aucun zonage de protection ou d'inventaire relatif à la biodiversité. La carte d'objectifs du Sdrif identifie deux continuités vertes qui passent au nord et au sud du site, et le SRCE d'Île-de-France identifie le cimetière parisien de Thiais situé à environ 300 mètres au sud parmi les « autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique ». La continuité identifiée au sud par le Sdrif est reprise par le PADD du PLU de Thiais, qui présente l'orientation suivante : « favoriser la constitution de véritables trames vertes d'échelle locale ».

Pour caractériser les enjeux écologiques du site, une « étude préliminaire faune-flore » a été réalisée, dans le cadre de laquelle deux visites de terrain ont eu lieu le 27 octobre 2021 et le 21 septembre 2022. Cette étude préliminaire est de faible qualité. En effet, elle ne se fonde que sur un nombre de données d'observation très

faibles, récoltées lors de deux uniques passages à des périodes peu favorables pour la faune et la flore. Pourtant, elle se veut conclusive sur les enjeux de biodiversité du site du projet. Ces affirmations témoignent d'un manque de rigueur dans l'analyse, qui devra être complétée et les enjeux réévalués. La plus grande partie du site est imperméabilisée et la quasi-totalité des habitats naturels observés se situent au niveau de l'espace boisé à l'est. Bien qu'à dominante boisée, cet espace est constitué d'une mosaïque d'habitats rudéraux présentant toutefois une diversité de strates de végétation (espace prairial, fourrés, espaces boisés, etc.) susceptibles d'être intéressante pour la biodiversité. Les bosquets et fourrés présentent un enjeu écologique qualifié de « moyen » au regard de leur potentiel d'accueil d'espèces d'oiseaux, le reste du site présentant des enjeux « nuls à faibles » (Pièce 1.bis, p. 31). Initialement, cet espace était constitué de parcelles agricoles boisées à vocation d'agrément.

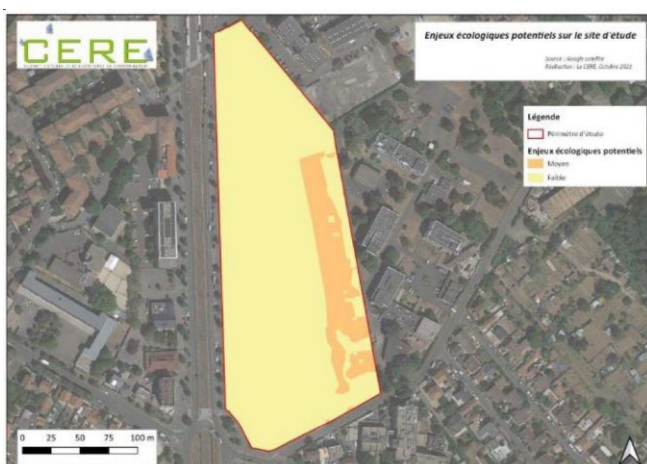


Figure 13: Carte des enjeux écologiques (source : Pièce 1.bis, p. 32)



Figure 14: Carte de localisation des habitats identifiés (source : Pièce 1.bis, p. 30)

Concernant la flore, une espèce qualifiée de « remarquable » et qui fait partie de la liste rouge régionale de la flore vasculaire d'Île-de-France (l'Orobanche du Lierre) a été inventoriée au nord de la zone boisée. D'après le dossier, elle représente un enjeu « moyen ». Sept espèces floristiques exotiques envahissantes (EEE) ont également été répertoriées. Concernant la faune, neuf espèces d'oiseaux ont été observées. D'après le dossier, celles-ci « ne font pas l'objet de statut de protection particulier » (Pièce 1.bis, p. 31). Deux espèces de mammifères ont également été répertoriées. Le dossier conclut que « la faune ne présente aucun enjeu, aucune espèce n'étant remarquable ». L'Autorité environnementale relève à nouveau la faiblesse du raisonnement conduisant à cette analyse. En premier lieu, la diversité spécifique du site ne peut en aucun cas être évaluée au regard des conditions d'inventaires. Par ailleurs, la majorité des espèces d'oiseaux observées sont protégées à l'échelle nationale et l'une d'entre elles, l'Accenteur mouchet, est considéré comme « quasi-menacé » à l'échelle régionale.

Pour évaluer réellement les enjeux de biodiversité du site et les incidences susceptibles d'être occasionnées par le projet de PLU, l'Autorité environnementale invite le pétitionnaire à réaliser une étude de biodiversité rigoureuse, réalisées avec un nombre d'observations suffisant, à des périodes favorables. À partir de cette nouvelle étude, l'évaluation environnementale et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues par le projet de PLU devront être mises à jour.

Par ailleurs, comme les études techniques réalisées sont communes à l'étude d'impact du projet et l'évaluation environnementale du projet de PLU, l'Autorité environnementale rappelle qu'il est impératif d'évaluer la nécessité ou non de déposer une demande de dérogation « espèces protégées » au titre de l'[article L. 411-2 du code de l'environnement](#), sur la base de cette nouvelle étude faune-flore, et que les mesures ERC à envisager dans le cadre du projet d'aménagement et dans le PLU le cas échéant devront s'inscrire dans les conditions d'une telle dérogation..

(17) L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser une nouvelle étude faune-flore, selon un calendrier d'inventaire qui couvre l'ensemble des périodes favorables aux différents groupes expertisés ;
- reconsidérer notamment, dans le cadre de cette étude, les enjeux relatifs à la faune présente sur le site ;
- mettre à jour l'évaluation environnementale à partir des résultats de l'étude, en prenant les mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires, le cas échéant à inscrire dans le cadre d'une dérogation « espèces protégées ».

Il est prévu, dans le cadre de l'OAP du projet de PLU, de créer un parc urbain de 8 000 m² correspondant en partie à la friche arborée existante. Cette mesure est présentée comme permettant de renforcer la trame verte locale. L'OAP prévoit également de « recréer un habitat naturel compatible avec les espèces présentes sur site et relocaliser l'orobanche dans les espaces verts du projet ». L'Autorité environnementale souligne avec intérêt que le règlement du futur PLU applicable au sous-secteur UBg augmente la superficie d'espaces verts exigée au titre de l'article 13, d'un minimum de 10 % (zone UF) à 30 %. Ce même article impose également la plantation d'un arbre par fraction de 150 m² d'espace libre. Ainsi, le dossier indique que « le projet mis en œuvre va contribuer à « une renaturation du site » » (Pièce 1.bis, p. 55), avec 37 % du secteur en espaces de pleine-terre et 17 % d'espaces verts sur dalle, au lieu de 18 % de pleine terre actuellement au niveau de la friche arborée.

Toutefois, l'Autorité environnementale relève que la création de ces nouveaux espaces verts et de pleine-terre suppose la destruction du boisement existant, dans lequel il est prévu en outre de construire un bâtiment sur une surface représentant 13 % des parcelles boisées. Selon elle, cette opération de destruction/recréation d'un espace naturel ne se justifie pas au regard de ses impacts sur les milieux et les sols existants et la biodiversité associée, et ne peut être considérée comme allant dans le sens d'un renforcement de la trame verte, qui renvoie à de multiples fonctionnalités qu'il convient précisément de qualifier. Or, les fonctionnalités précises de ce qui sera détruit ne sont pas évaluées, et celles qui sont appelées à s'y substituer dans le cadre de l'aménagement de l'espace prévu ne sont pas précisées.

Elle estime donc qu'il est nécessaire, sur la base de la nouvelle étude faune-flore, de reconsidérer la destruction du boisement au lieu de sa valorisation. En cas de maintien du projet, il conviendra d'évaluer précisément ses incidences et de démontrer en quoi les mesures prévues par le projet de PLU sont suffisantes, ou le cas échéant d'en définir de nouvelles.

En outre, l'Autorité environnementale observe qu'une partie du secteur du projet d'aménagement, qui s'inscrit dans le périmètre du futur parc, est maintenue en zone UC, sans que les raisons ni les incidences potentielles d'un tel maintien ne soient évoquées dans le dossier.

(18) L'Autorité environnementale recommande :

- de reconsidérer la destruction des sols et du boisement existants ;
- à défaut, d'en justifier la nécessité au regard de l'absence de solutions d'évitement et de réduction satisfaisantes, d'analyser plus finement les incidences potentielles de cette destruction et de définir de nouvelles mesures d'évitement, de réduction, en dernier lieu de compensation ;
- d'expliquer le maintien en zone UC d'une partie du secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU et d'en évaluer les incidences potentielles.

3.4. L'atténuation du changement climatique

Les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre engendrées par la réalisation du projet, tant en phase chantier qu'en phase d'exploitation, ne sont pas évaluées dans le dossier. Le projet de requalification du secteur « RD7 - Entrée de ville » entraînera pourtant la démolition de l'ensemble des bâtiments existants, ainsi que la construction *ex nihilo* d'un programme mixte de 58 130 m² de surface de plancher. Les inci-

dences de l'ensemble de ces opérations sur la consommation de ressources (énergie, matériaux, etc.) et le changement climatique ne sont pas évaluées et aucune mesure ERC n'est proposée.

Dans le projet de PLU, l'OAP créée recommande « *le respect de la réglementation thermique en vigueur lors de la construction des bâtiments* » (OAP, p. 4) et le règlement écrit (article UB 15) prescrit que « *si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communale ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier (...)* ». Ces deux seules dispositions sont insuffisantes pour l'Autorité environnementale. Bien qu'il s'agisse d'enjeux habituellement abordés dans le cadre de l'étude d'impact du projet d'aménagement lui-même, celle-ci rappelle que le PLU représente un cadre incontournable et dispose de leviers d'actions conséquents pour s'assurer de la prise en compte de ces enjeux par des dispositions qui soient à la hauteur des exigences actuelles et qui garantissent la mise en œuvre effective des mesures nécessaires. Par exemple, des orientations peuvent être intégrées à l'OAP sectorielle et des dispositions peuvent être prévues dans le règlement écrit, notamment sur le fondement de l'article R. 151-53 du code de l'urbanisme, en matière de réemploi des matériaux de démolitions, d'origine des matériaux de construction, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de performances énergétiques et climatiques du bâti et de promotion des énergies produites à partir de ressources renouvelables.

(19) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'étude d'impact par la présentation de l'état initial et par l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU sur les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre générées dans l'ensemble des composantes du projet d'aménagement qu'il permet, en incluant les émissions induites par les opérations de démolition et le traitement des déchets ;
- prévoir des dispositions ambitieuses répondant aux enjeux d'atténuation du changement climatique, en particulier concernant le développement des énergies renouvelables.

4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Thiais envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au président de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 18 octobre 2023

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter le dossier par une présentation de la concertation préalable qui a été menée, et en joindre le bilan ; - présenter de quelle manière les contributions du public ont été prises en compte dans l'élaboration du projet de mise en compatibilité du PLU.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier l'ensemble des études techniques qui ont servi de base à l'évaluation environnementale.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter la présentation de l'état initial en traitant de l'ensemble des thématiques environnementales et sanitaires, notamment pour celles abordées dans le présent avis.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande : - d'approfondir l'analyse des incidences potentielles, directes et indirectes, permanentes et temporaires, du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine ; - d'évaluer les incidences cumulées avec les autres projets prévus à proximité, notamment le long de la RD7 ; - de proposer des mesures d'évitement et de réduction détaillées, avec les modalités techniques de mise en œuvre associées.....11
- (5) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction à l'aide d'indicateurs de suivi pertinents, basés sur des données qui permettent d'observer en quoi les mesures prises sont suivies d'effets.....11
- (6) L'Autorité environnementale recommande de présenter l'articulation entre le projet de PLU et le Scot métropolitain, ainsi que sa compatibilité avec les orientations et objectifs qui visent ce secteur.....12
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter les solutions de substitution raisonnables au projet de PLU prévues par le code de l'urbanisme ; - justifier les choix retenus à partir d'une comparaison de leurs potentielles incidences environnementales.....12
- (8) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale, sur la base d'une nouvelle étude du trafic prévisionnel : - par la présentation de l'état initial en matière de déplacements et des pollutions associées ; - par l'évaluation des incidences potentielles du projet de mise en compatibilité du PLU.....14
- (9) L'Autorité environnementale recommande de : - reconsidérer les obligations de création de stationnement automobile au vu de la proximité de la gare pour encourager l'usage des modes actifs et des transports collectifs situés à proximité immédiate ;.....14
- augmenter le nombre d'emplacements de stationnement vélos résidentiels, conformément à la réglementation applicable.....14
- (10) L'Autorité environnementale recommande de compléter et renforcer les dispositions du projet de PLU permettant d'assurer aux futurs habitants une ambiance sonore prenant en compte les seuils de gêne sérieuse et d'atteinte à la santé définis par l'OMS.....15

- (11) L'Autorité environnementale recommande de renforcer le projet de PLU par des dispositions permettant de réduire sensiblement l'exposition des futurs habitants à la pollution atmosphérique et garantissant un air sain dans leurs logements.....17
- (12) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude « air et santé » en réalisant de nouvelles modélisations et une nouvelle EQRS, notamment en s'appuyant sur la programmation retenue par le projet et fondées sur un calage prenant en compte les données effectivement mesurées des polluants.....17
- (13) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'évaluation environnementale une fois les analyses terminées au niveau de l'îlot Serre-Colombo, et de définir des mesures supplémentaires le cas échéant.....18
- (14) L'Autorité environnementale recommande de : - analyser les gaz du sol sur le site du projet ; - réaliser une EQRS sur la pollution des sols pour évaluer la compatibilité du site avec le projet ; - définir, sur la base des résultats de l'EQRS, des mesures ERC adaptées dans les dispositions du projet de PLU.....18
- (15) L'Autorité environnementale recommande de réaliser un diagnostic paysager et présenter l'état initial du secteur en termes de paysage.....19
- (16) L'Autorité environnementale recommande de mieux rendre compte et d'évaluer les incidences potentielles du projet de PLU en termes d'insertion paysagère du projet d'aménagement qu'il permet, notamment à l'aide de photomontages.....19
- (17) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser une nouvelle étude faune-flore, selon un calendrier d'inventaire qui couvre l'ensemble des périodes favorables aux différents groupes expertisés ; - reconsidérer notamment, dans le cadre de cette étude, les enjeux relatifs à la faune présente sur le site ; - mettre à jour l'évaluation environnementale à partir des résultats de l'étude, en prenant les mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires, le cas échéant à inscrire dans le cadre d'une dérogation « espèces protégées »21
- (18) L'Autorité environnementale recommande : - de reconsidérer la destruction des sols et du boisement existants ; - à défaut, d'en justifier la nécessité au regard de l'absence de solutions d'évitement et de réduction satisfaisantes, d'analyser plus finement les incidences potentielles de cette destruction et de définir de nouvelles mesures d'évitement, de réduction, en dernier lieu de compensation ; - d'expliquer le maintien en zone UC d'une partie du secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU et d'en évaluer les incidences potentielles.....21
- (19) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude d'impact par la présentation de l'état initial et par l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU sur les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre générées dans l'ensemble des composantes du projet d'aménagement qu'il permet, en incluant les émissions induites par les opérations de démolition et le traitement des déchets ; - prévoir des dispositions ambitieuses répondant aux enjeux d'atténuation du changement climatique, en particulier concernant le développement des énergies renouvelables.....22