



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Thiais
à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration
d'utilité publique concernant la Zac Thiais-Orly (94)

N°MRAe APPIF-2023-101
Du 29/11/2023

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 d'utilité publique (DUP) concernant le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (Zac) Thiais-Orly. Cette Zac, portée par l'établissement public d'aménagement Orly Rungis-Seine Amont (EPA Orsa) sur un périmètre de 33,5 ha dont 23 sur la commune de Thiais, a pour objectif la création d'un nouveau quartier urbain mixte, desservi notamment par la future station Thiais-Orly de la ligne 14 sud du métro du Grand Paris Express.

La mise en compatibilité du PLU de Thiais porte des évolutions réglementaires consistant à créer une zone UI au règlement graphique pour permettre notamment la réalisation de logements et d'équipements publics. Elle définit aussi, via le règlement, les conditions d'emprise, d'implantation, de hauteur et d'aspect des futures constructions, modifie les normes de stationnement, impose le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur et impose la création d'espaces verts.

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

- les risques sanitaires occasionnés par les sols pollués, ainsi que par les pollutions atmosphériques et sonores induites par les infrastructures et activités environnantes ;
- le changement climatique (atténuation et adaptation) ;
- la nature en ville et la biodiversité ;
- le paysage urbain ;
- les mobilités.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- préciser les risques sanitaires liés aux sols pollués, aux pollutions sonores et atmosphériques afin de définir les mesures d'évitement et de réduction nécessaires pour garantir un urbanisme favorable à la santé des futurs habitants et usagers ;
- définir des dispositions réglementaires permettant d'accentuer l'effort du projet en matière de performances environnementales des constructions et de conception bioclimatique ;
- renforcer les exigences en matière de pleine terre sur les lots privés ;
- réaliser une analyse paysagère et rendre compte par des visuels des formes urbaines permises par le PLU afin de justifier les dispositions prises au regard de l'émergence d'un paysage urbain participant à un cadre de vie favorable pour les futurs habitants ;
- définir les principes, les outils d'aménagement et les règles de stationnement propres à une stratégie de mobilité favorisant les modes de déplacement alternatifs à la voiture dans une logique d'itinéraires répondant aux besoins des populations.

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 5.

Il est rappelé à la préfète du Val-de-Marne que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, elle 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.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	5
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet de mise en compatibilité du PLU de Thiais par déclaration d'utilité publique.....	6
1.1. L'aménagement du Senia : Zac Thiais-Orly et opération « Parcs en Scène ».....	6
1.2. La Zac Thiais-Orly motive la mise en compatibilité du PLU de Thiais.....	7
1.3. Le rappel des procédures antérieures d'évaluation environnementale.....	10
1.4. Modalités d'association du public en amont du projet de mise en compatibilité du PLU de Thiais.....	10
1.5. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	11
2. L'évaluation environnementale.....	11
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	13
3.1. Les risques pour la santé des populations.....	13
3.2. Atténuation du changement climatique et adaptation à ses effets.....	15
3.3. Nature en ville et biodiversité.....	16
3.4. Paysage urbain.....	17
3.5. Mobilités.....	17
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....	19
ANNEXE.....	20
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	21

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 la préfète du Val-de-Marne pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Thiais (94) à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique (DUP), concernant le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (Zac) Thiais-Orly, et sur son rapport de présentation daté de janvier 2023.

Le PLU de Thiais est soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique, 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°2022-164 du 29 septembre 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 1^{er} septembre 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 5 septembre 2023.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 29 novembre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Thiais à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Noël JOUTEUR, coordonnateur, 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.

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.

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).

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.

Sigles utilisés

CGEDD	Conseil général de l'environnement et du développement durable, désormais Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD)
EPA Orsa	Établissement public d'aménagement Orly Rungis – Seine Amont
ERC	Séquence « éviter – réduire – compenser »
GES	Gaz à effet de serre
ICU	Îlot de chaleur urbain
IMGP	Inventons la Métropole du Grand Paris
MIN	Marché d'intérêt national
OIN Orsa	Opération d'intérêt national Orly Rungis – Seine Amont
PLU	Plan local d'urbanisme
RER	Réseau express régional
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Senia	Secteur des entrepôts et industries agroalimentaires
Zac	Zone d'aménagement concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet de mise en compatibilité du PLU de Thiais par déclaration d'utilité publique

1.1. L'aménagement du Senia : Zac Thiais-Orly et opération « Parcs en Scène »

Le secteur du Senia², mis en service au début des années 1970, est situé sur les communes de Thiais et Orly, à proximité de l'aéroport de Paris-Orly, du marché d'intérêt national (MIN) de Rungis dont il constituait un complément (logistique, notamment routière, et entrepôts frigorifiques), et du cimetière parisien de Thiais. Le secteur comporte quelques activités et des friches. Il est traversé par des voies de chemin et fer et des axes routiers importants (A86, RD7).

L'opération d'aménagement du Senia est située dans le périmètre de l'opération d'intérêt national Orly Rungis - Seine Amont (OIN Orsa) créée par le décret n° 2007-783 du 10 mai 2007 et inscrite à l'article R.102-3 10° du code de l'urbanisme. L'établissement public d'aménagement Orly Rungis - Seine Amont (EPA Orsa) a pris l'initiative de l'opération par délibération de son conseil d'administration du 12 juillet 2018.

Au total, près de 13 000 habitants et 7 440 emplois³ seront accueillis au sein d'un nouveau quartier urbain mixte. Le quartier va être desservi par la future station Thiais-Orly de la ligne 14 sud du métro Grand Paris Express, gare actuellement dénommée « Pont de Rungis » (où elle sera en interconnexion avec le RER C), et par une future ligne de bus en site propre (TCSP Senia-Orly). Un projet de gare TGV est également à l'étude.

Deux projets sont constitutifs de l'opération d'aménagement du Senia :

- la Zac Thiais-Orly (33,5 hectares) pilotée par l'EPA Orsa⁴ autour de la future station de la ligne 14 sud, en parallèle du quartier de gare, mené en co-promotion par la Société du Grand Paris (SGP) ;
- l'opération « Parcs en Scène » (14,5 hectares), portée par la Sas Parcs en scène, composée de Linkcity et CDC Habitat, groupement sélectionné dans le cadre de l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris, créant 2 600 logements, un équipement métropolitain dédié à l'e-sport (la « Scène digitale »), composé d'une arena de 2 500 places, des centres de formation et d'entraînement), une crèche, un pôle médical, une école d'agriculture urbaine, une résidence intergénérationnelle, un groupe scolaire maternelle et primaire, et des commerces.

Les premiers travaux devraient débiter à partir de 2024. Les premières livraisons sont annoncées d'ici 2026 au sein de l'opération « Parcs en Scène » et 2027 dans la Zac Thiais-Orly.

2 Senia est un acronyme qui signifie « Secteur des entrepôts et industries agroalimentaires ».

3 Ce chiffre apparaît dans le mémoire du 20 mai 2022, en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale de l'IGEDD. Il prend en compte la mutation de l'ensemble du périmètre y compris les secteurs en participation foncière.

4 Les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de la Zac Thiais-Orly, créée par arrêté préfectoral du 9 décembre 2022, sont rappelés dans le dossier :

- « Développer un quartier urbain mixte en lien avec l'arrivée de la ligne 14 à la gare de Pont-de-Rungis ;
- Assurer l'insertion urbaine des infrastructures de transport implantées au droit du pôle-gare de Pont de Rungis ;
- Accompagner la mutation du secteur initiée par les sites objet du concours Inventons la Métropole du Grand Paris ;
- Trouver une cohérence pour ce territoire fragmenté en accompagnant la mutation d'une zone d'activité économique à conserver ».

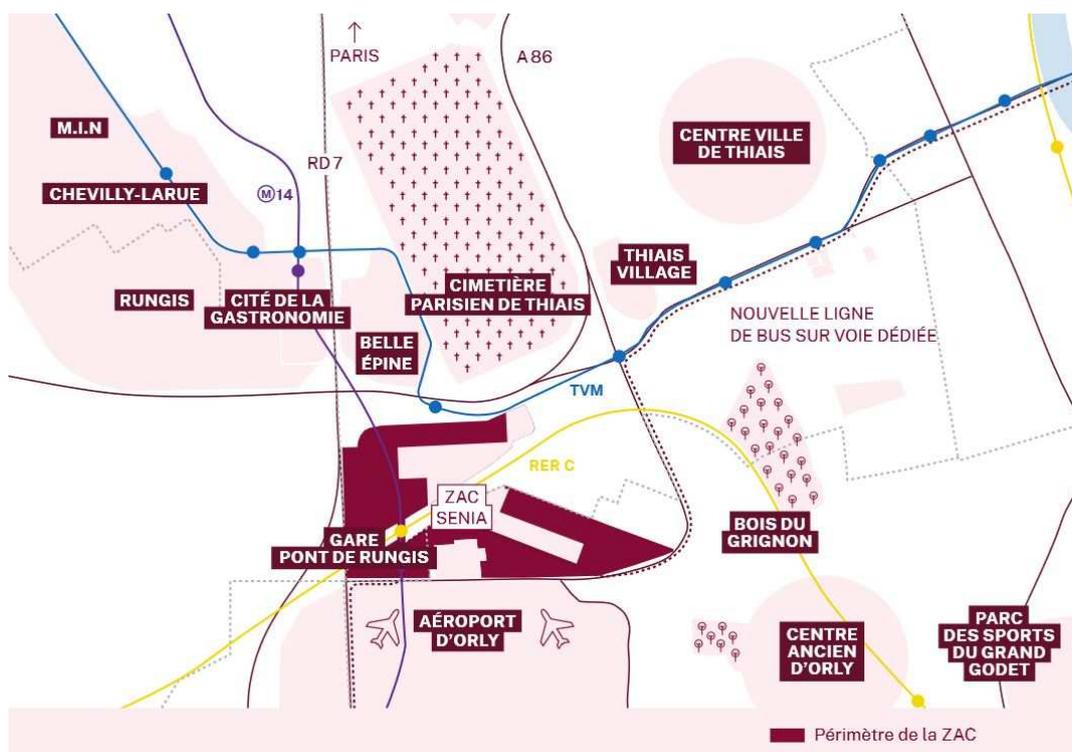


Figure 1: Situation géographique de la Zac Thiais-Orly – source : zac-senia.fr.

1.2. La Zac Thiais-Orly motive la mise en compatibilité du PLU de Thiais

■ La Zac Thiais-Orly sur le territoire de Thiais

La Zac Thiais-Orly est à l'origine de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU de Thiais par déclaration d'utilité publique, qui concerne un périmètre d'environ 23 hectares sur cette commune. Le PLU d'Orly a, de son côté, fait l'objet d'une révision en 2020 pour le rendre compatible avec le projet de Zac. Le PLU de Thiais fait également l'objet, par ailleurs, d'une mise en compatibilité par déclaration de projet avec l'opération « Parcs en Scène »⁵.

La programmation de la Zac Thiais-Orly sur le territoire de Thiais est la suivante :

- 72 000 m² de logements (sur un total programmé de 143 736 m² à l'échelle de la Zac dans son ensemble), soit 1 102 des 2 211 logements prévus dans la Zac ;
- la totalité des 64 919 m² de locaux d'activités programmés de la Zac ;
- la totalité des 117 556 m² de bureaux programmés de la Zac ;
- 15 000 m² de commerces (sur un total de 20 200 m² à l'échelle de la Zac) ;
- la totalité des 12 340 m² d'activités hôtelières programmés de la Zac ;
- un groupe scolaire de neuf classes ;
- une salle de sport polyvalente ;
- un point info média et multiservices (PIMMS) ;
- un parc d'1,5 hectare ;
- une passerelle pour piétons et cycles au-dessus des voies ferrées.

5 Cette mise en compatibilité du PLU de Thiais par déclaration de projet a donné lieu à l'avis n°2023-067 du 23 août 2023 de la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/post_seance_2023-08-23_thiais_mecdplu_def-2.pdf



Figure 2: Le périmètre de 23 ha de la mise en compatibilité du PLU de Thiais par déclaration d'utilité publique avec la Zac Thiais-Orly (rapport de présentation, p. 7)

■ Les objectifs de la mise en compatibilité du PLU de Thiais

Le PLU de la ville de Thiais a été approuvé le 3 novembre 2015 par délibération du conseil municipal.

Afin de permettre la réalisation de logements et d'équipements publics, le projet de mise en compatibilité du PLU de Thiais délimite une zone « UI » du règlement graphique sur le périmètre de Zac, et modifie le règlement d'occupation et d'utilisation du sol d'une zone jusqu'alors à vocation d'activité économique et d'entrepôt (zone « Ufa »).

La zone « UI » intègre deux sous-zones (figure 3) :

- une zone « U1a » autour du pôle gare : quartier mixte et métropolitain au pied de la ligne 14 ;
- une zone « U1b » qui correspond aux franges de la Zac à proximité des axes routiers dont la vocation exclusivement économique sera conservée.

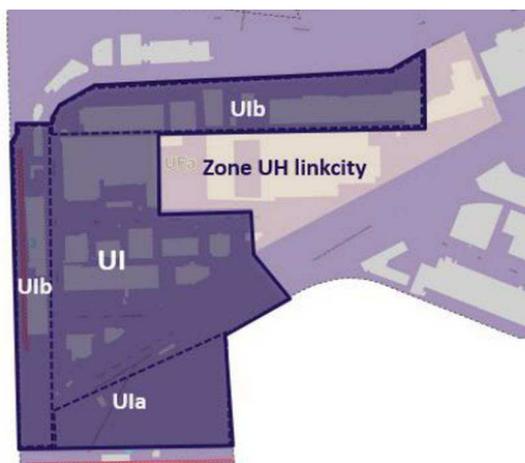


Figure 3: Plan des secteurs modifiés au PLU de Thiais sur le périmètre de la Zac Thiais-Orly : création de la zone UI et de ses deux sous-secteurs UIa et UIb

La mise en compatibilité du PLU de Thiais porte, par ailleurs, des évolutions réglementaires, consistant à :

- « modifier l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et sur une même propriété ;
- modifier le gabarit enveloppe des constructions et l'échelonner à des hauteurs plafonds comprises entre 21 m et 34 m en fonction des secteurs et situation délimitée, en respect des servitudes aéronautiques de l'aéroport de Paris - Orly⁶ ;
- améliorer l'aspect extérieur des constructions et aménagements et intégrer le bâti dans son environnement urbain et paysager en définissant une réglementation des éléments et matériaux de façade et de toiture⁷ ;
- modifier les normes minimales d'aires de stationnement pour les constructions nouvelles ;
- permettre la mutualisation de places de stationnement lorsque les parcs de stationnement sont proches et lorsque la complémentarité est possible sur des plages horaires ou journalières différentes ;
- imposer le raccordement au réseau de chaleur des constructions lorsque la localisation le permet ;
- permettre l'équipement de bacs collectifs sélectifs de type bornes d'apport volontaires enterrées, installées sur la voirie publique ;
- modifier l'emprise au sol des constructions ;
- adapter la réglementation de l'aménagement des espaces verts en introduisant le principe d'un coefficient défini en fonction de l'épaisseur de terre végétale ».

6 Les émergences les plus élevées se concentrent autour de la gare, futur pôle multimodal ; les hauteurs sont épannelées sur les autres secteurs, notamment autour du parc.

7 Quelques mesures à titre illustratif :

- « Interdiction de laisser apparents les matériaux destinés à recevoir un parement ;
- Interdiction d'utiliser des matériaux imités et des tôles ondulées ;
- Intégration obligatoire des descentes d'eaux pluviales dans la composition architecturale des façades ;
- Utilisation privilégiée de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables ;
- Interdiction d'utiliser des matériaux issus de l'industrie plastique en façade ;
- La hauteur des rez-de-chaussée en façade sur voies doit être au minimum de 3,20 mètres de hauteur libre pour garantir le confort et l'intimité des logements à rez-de-chaussée et permettre l'implantation de commerces ».

1.3. Le rappel des procédures antérieures d'évaluation environnementale

L'Autorité environnementale rappelle l'historique de l'évaluation environnementale liée au projet :

- le 7 avril 2021, l'Autorité environnementale du CGEDD (désormais IGEDD) (Ae) a rendu un avis de cadrage préalable concernant la Zac du Senia⁸ (désormais Zac Thiais-Orly) ;
- le 7 avril 2022, l'Ae a rendu un avis sur l'aménagement du Senia⁹ après réalisation d'une étude d'impact globale concernant à la fois la Zac Thiais-Orly (GPA - EPA Orsa) et l'opération « Parcs en Scène » (Sas Parcs en Scène) : « *Les principales recommandations de l'Ae portent sur la rédaction d'une étude d'impact réellement à l'échelle du projet d'aménagement, 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.* » ;
- le 20 mai 2022, les maîtres d'ouvrage de l'opération du Senia (GPA - EPA Orsa pour la Zac Thiais-Orly et la Sas Parcs en Scène pour l'opération « Parcs en Scène ») transmettent à l'Ae un mémoire en réponse à l'avis du 7 avril 2022¹⁰ ;
- le 29 septembre 2022, la mission régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe Idf) rend la décision portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme (PLU) de Thiais après examen au cas par cas¹¹.

Les objectifs spécifiques motivant l'obligation de réaliser une évaluation environnementale concernent « *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. »*

1.4. Modalités d'association du public en amont du projet de mise en compatibilité du PLU de Thiais

La concertation préalable à la création de la Zac Thiais-Orly, dont les modalités ont été approuvées par la délibération du conseil d'administration de l'EPA Orsa du 25 novembre 2020, s'est déroulée du 10 février au 26 mai 2021. Les questions de circulation dans le quartier, notamment pour les modes actifs, la place des espaces verts, la programmation prévisionnelle des équipements publics et les nuisances autour du quartier ont été identifiées et ont fait l'objet de réponses.

8 Avis n°2021-03 du 7 avril 2021 du cadrage préalable de la Zac du Senia, de l'Autorité environnementale du CGEDD : https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/210407_cadrageprealable_zacseniaorlythiais_94_delibere_cle515553.pdf

9 Avis n°2021-146 du 7 avril 2022 sur l'aménagement du Senia, de l'Autorité environnementale du CGEDD : https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/220407_zac_thiais_orly_94_delibere_cle56c823.pdf

10 Mémoire en réponse du 20 mai 2022, à l'avis n°2021-146 : <https://www.val-de-marne.gouv.fr/contenu/telechargement/22504/149431/file/M%C3%A9moire%20en%20r%C3%A9ponse%2020220510%20Final.pdf>

11 Décision n°2022-164 du 29 septembre 2022, de la MRAe d'Île-de-France : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022-09-29_thiais_mecdup_zac_to_decision_deliberee.pdf

Conformément à l'article L.123-19 du code de l'environnement, le dossier relatif à la création/réalisation de la Zac Thiais-Orly, constitué de l'évaluation environnementale, de l'avis de l'Autorité environnementale et du mémoire en réponse, a été mis à la disposition du public, avant approbation, du 29 août au 28 septembre 2022. Le bilan de cette mise à disposition n'est pas connu.

Par délibération de son conseil d'administration du 13 octobre 2022, l'EPA Orsa a défini les modalités de la concertation sur la procédure de mise en compatibilité du PLU de Thiais par déclaration d'utilité publique, pour permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement de la Zac Thiais-Orly (informations, mise à disposition d'un registre d'observation en mairie de Thiais et sur internet). Cette concertation a eu lieu du 12 décembre 2022 au 20 janvier 2023. D'après le document relatif au bilan de la concertation figurant dans le dossier, sept remarques ont été traitées s'agissant des thématiques suivantes : la programmation future du quartier, la qualité architecturale et paysagère, la circulation et le stationnement sur et à proximité du quartier, les communications sur l'avancement du projet.

1.5. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- les risques sanitaires occasionnés par les sols pollués, ainsi que par les pollutions atmosphériques et sonores induites par les infrastructures et activités environnantes ;
- le changement climatique (atténuation, adaptation) ;
- la nature en ville et la biodiversité ;
- le paysage urbain ;
- les mobilités.

2. L'évaluation environnementale

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

Le dossier transmis à l'Autorité environnementale est le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU de Thiais. Celui-ci comprend :

- un dossier relatif à la déclaration d'utilité publique (DUP), dont la composition est régie par l'article R. 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (notice explicative, plan de situation, plan général des travaux, caractéristiques des ouvrages les plus importants, appréciation sommaire des dépenses) et par l'article R. 123-8 du code de l'environnement (étude d'impact du projet de Zac, avis de l'Autorité environnementale et mémoire en réponse, bilan de la concertation préalable) ;
- un dossier relatif à l'enquête parcellaire, dont la composition est régie par l'article R. 131.3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (plan parcellaire, état parcellaire des immeubles) ;
- un rapport de présentation et une évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Thiais, ainsi qu'une partie complémentaire dédiée aux indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU, transmise le 1^{er} septembre 2023 ;
- le règlement modifié du PLU de Thiais mis en compatibilité.

Le document d'évaluation environnementale contient l'ensemble des éléments requis par l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

Le résumé non technique se trouve dans le corps de l'évaluation environnementale (pp. 37-41). Il reprend de manière très synthétique les éléments de l'évaluation environnementale (incidences et mesures d'évitement, de réduction et de compensation « ERC »). Pour l'Autorité environnementale, il conviendrait de le présenter dans un document distinct, pour le rendre plus immédiatement accessible au public.

L'analyse de l'état initial de l'environnement (pp. 10-27) présente de manière synthétique les principaux enjeux en présence, en s'appuyant notamment sur l'étude d'impact du projet : les risques sanitaires liés aux pollutions des sols, sonores et atmosphériques, le milieu naturel, le changement climatique et les déplacements. Cette analyse est insuffisante notamment en ce qui concerne les risques liés aux pollutions des sols et sonores (cf *infra*).

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. L'Autorité environnementale relève que les mesures d'évitement et de réduction sont très générales, sans précision sur les modalités techniques de leur mise en œuvre, et qu'elles ne répondent donc pas aux attentes exprimées dans la motivation de sa décision de soumission.

(1) L'Autorité environnementale recommande :

- de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement notamment en ce qui concerne les risques sanitaires liés aux sols pollués et au bruit ;
- d'approfondir l'analyse des incidences potentielles, directes et indirectes, permanentes et temporaires, du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine ;
- de présenter des mesures d'évitement et de réduction détaillées, avec des modalités techniques de mise en œuvre associées.

Le dispositif de suivi de la mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU apparaît dans une partie complémentaire transmise à la suite d'une demande du pôle d'appui de l'Autorité environnementale dans le cadre de l'instruction du présent avis. Il fait apparaître des indicateurs de suivi complémentaires à ceux qui sont déjà inscrits dans le PLU de Thiais en vigueur et qui reprennent les indicateurs du suivi de projet issus de l'étude d'impact. Ces indicateurs couvrent les thématiques environnementales mais ne permettent pas de rendre compte de l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction prévues dans le PLU au regard de leurs objectifs (surfaces de pleine terre, surfaces désimperméabilisées...). Il conviendrait donc d'enrichir le dispositif de suivi par des indicateurs, qualitatifs ou quantitatifs, dont les critères et modalités seront définis et précis. Pour les indicateurs quantitatifs, il conviendrait de préciser des valeurs de référence et des valeurs cibles. Enfin, le dispositif de suivi doit préciser les mesures correctives à adopter en cas de non atteinte des objectifs par les indicateurs.

(2) L'Autorité environnementale recommande d'enrichir le dispositif de suivi de la mise en compatibilité du PLU par la définition d'indicateurs permettant d'évaluer la mise en œuvre progressive des mesures d'évitement et de réduction, assortis de valeurs de référence et de valeurs cibles s'agissant des indicateurs quantitatifs, et de mesures correctives à adopter en cas de non atteinte des objectifs.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de mise en compatibilité 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 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 y répondent, de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence du document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal.

L'évaluation environnementale (pp. 34-35) explique que l'articulation de la mise en compatibilité du PLU avec les autres documents de planification peut être déduite de l'analyse de l'articulation du projet avec ces documents réalisée dans l'étude d'impact du projet d'aménagement du Senia et rappelle la compatibilité du projet vis-à-vis du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin (Sdage) Seine-Normandie

adopté le 23 mars 2022 (Sdage 2022-2027), du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et d'autres plans.

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. Le SCoT intègre les objectifs de la plupart des documents supra-communaux présentés.

(3) L'Autorité environnementale recommande de présenter l'articulation entre le projet de mise en compatibilité du PLU de Thiais et le SCoT métropolitain.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

La « justification du parti retenu » par la mise en compatibilité du PLU de Thiais apparaît dans l'évaluation environnementale (p. 7) : les grandes ambitions du projet d'aménagement de la Zac Thiais-Orly sont sommairement reprises. Le projet de mise en compatibilité est présenté comme se limitant à entériner les objectifs du projet de Zac.

L'Autorité environnementale considère que la démarche d'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU ne répond pas à l'objectif de questionnement itératif des choix d'aménagement permettant la réalisation du projet.

Elle rappelle qu'en application de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale doit expliquer « les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ».

Il conviendrait de présenter des solutions alternatives en matière de dispositions envisagées dans le champ de compétence du PLU et de les comparer au regard de leurs impacts potentiellement négatifs sur l'environnement et la santé humaine.

(4) L'Autorité environnementale recommande de présenter des solutions alternatives aux choix retenus dans le projet de PLU et de les comparer au regard de leurs impacts potentiellement négatifs.

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

3.1. Les risques pour la santé des populations

■ Sols pollués

L'analyse de l'état initial de l'environnement (p. 10) rappelle que le périmètre est concerné par de nombreux anciens sites industriels et activités de service (sites ex-Basias) et qu'une étude historique de pollution a identifié différentes sources de pollution (cuves de stockage de carburants et fioul domestique, aires de lavage, activités de garage).

Une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS), en lien avec les concentrations constatées au regard des valeurs toxicologiques de référence (VTR) de l'agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (Anses), doit être réalisée.

L'évaluation environnementale indique (p. 29) qu'« à ce stade du projet, les études de pollutions n'ont pas encore été entièrement réalisées, il n'est donc pas envisageable d'inscrire de dispositions réglementaires spécifiques dans le PLU », et que la mise en œuvre des mesures qui découleront de ces études « sera assuré par la maîtrise d'ouvrage dans le cadre des futurs cahiers de prescription et cahier des charges de cession de terrain, via par exemple la limitation de certains usages et affectations des sols » ou pour « conditionner l'urbanisation à la dépollution des sites ».

Pour l'Autorité environnementale, la définition et l'encadrement des mesures précitées, en particulier celles qui sont liées à l'usage des sols et aux conditions d'urbanisation, relèvent du PLU et de la responsabilité de la collectivité compétente.

L'Autorité environnementale rappelle qu'il convient de mener tous les diagnostics nécessaires pour évaluer les risques sanitaires et prendre en conséquence les mesures liées à l'usage des sols et restreindre, le cas échéant, l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles tels que le groupe scolaire envisagé. Elle rappelle également que l'Autorité environnementale de l'IGEDD, dans son avis sur le projet d'aménagement du Senia, avait recommandé de compléter l'étude d'impact par une analyse de ces risques à l'échelle du périmètre du projet et de définir des mesures d'évitement et de réduction selon un calendrier prévisionnel de réalisation.

(5) L'Autorité environnementale recommande :

- de mener une évaluation quantitative des risques sanitaires, en particulier en ce qui concerne les projets d'établissements accueillant des populations sensibles ;
- de définir en conséquence, dans le cadre du PLU, les mesures d'évitement et de réduction nécessaires pour tenir compte des risques sanitaires résultant de la pollution des sols.

■ Nuisances sonores et vibratoires

L'analyse de l'état initial de l'environnement (p. 11) rappelle que le périmètre est soumis à un environnement sonore dégradé en période diurne et à une ambiance calme à bruyante en période nocturne. Elle indique la situation des infrastructures de transport terrestre à l'origine des nuisances : A 86, D 7, D 136, D 153 et voies ferrées. Du fait de sa configuration en décaissé et de la présence d'un talus jouant un rôle de masques acoustique, les nuisances issues de la voie ferrée sont considérées comme plus modérées.

Dans le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale du 7 avril 2022, le maître d'ouvrage a indiqué que « les mesures acoustiques effectuées en 2018 sur Parcs en Scène et en 2021 sur la ZAC SENIA sont suffisantes et représentatives de l'ambiance acoustique du projet global ». Or, la dernière campagne menée en 2021 est une mesure sur 24 heures, ce qui, comme l'a relevé l'Autorité environnementale de l'IGEDD dans son avis du 7 avril 2022, n'est pas suffisamment représentatif de l'enjeu sanitaire associé au bruit. En outre, aucune campagne vibratoire n'a été réalisée, malgré la proximité de la voie ferrée du RER C.

(6) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par des campagnes de mesures acoustiques et vibratoires à plusieurs endroits du projet, notamment à proximité du RER C et sur plusieurs jours.

L'analyse des incidences (p. 28) rappelle quelques principes de conception du plan masse du projet, relatifs à l'éloignement des logements par rapport aux axes bruyants, à la création d'espaces calmes, à la disposition des pièces à vivre et au positionnement des bâtiments de bureaux en écran sonore des bâtiments de logements. Ces principes ne sont pas traduits par des dispositions réglementaires dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Thiais, à l'exception de la création du secteur « Ulb », correspondant aux franges de l'opération le long de l'A86 et de la RD7, qui vise l'accueil de bâtiments de bureaux pour protéger, à l'arrière, les établissements recevant du public (ERP) et les logements. Outre une déclinaison dans le règlement écrit permettant de préciser et d'encadrer les caractéristiques du projet d'aménagement en matière de prévention du bruit, le PLU pourrait par exemple prévoir des orientations d'aménagement et de programmation permettant de mieux affirmer les principes d'un urbanisme favorable à la santé.

(7) L'Autorité environnementale recommande de prévoir, dans le champ de compétence du PLU, des dispositions réglementaires et d'orientation visant à garantir une moindre exposition des populations au bruit et affirmer les principes d'un urbanisme favorable à la santé.

■ Qualité de l'air

L'analyse de l'état initial de l'environnement (p. 13) rappelle que le périmètre connaît une qualité de l'air dégradée, en particulier en raison de la proximité des infrastructures routières. Elle annonce des taux de concentration du NO₂ (dioxyde d'azote), des PM_{2,5} et des PM₁₀ dépassant de manière avérée les seuils de référence recommandés en 2021 par l'Organisation mondiale de la santé (OMS).

Comme pour les mesures de réduction des nuisances acoustiques, il est renvoyé à la vigilance de la maîtrise d'ouvrage du projet d'aménagement la « *bonne prise en compte des préconisations en matière d'isolement acoustique* », au titre desquelles sont mentionnées, s'agissant de la qualité de l'air, le positionnement des bouches de prise d'air neuf sur le côté le moins exposé du bâtiment vis-à-vis du trafic et la ventilation double flux comprenant une filtration de l'air entrant.

(8) L'Autorité environnementale recommande de définir, dans le champ de compétence du PLU, les mesures d'évitement et de réduction nécessaires pour tenir compte des risques sanitaires liés aux pollutions atmosphériques.

3.2. Atténuation du changement climatique et adaptation à ses effets

■ Performances environnementales des constructions

L'analyse de l'état initial de l'environnement (p. 22) évoque un raccordement potentiel des constructions au réseau de chaleur urbain de Rungis, qui représenterait « *le meilleur compromis entre un impact environnemental plus faible et un coût global modéré* ». Le solaire apparaît comme une option complémentaire.

Le projet de règlement (p. 24) est très succinct s'agissant de l'article « *UI 15. Performances énergétiques et environnementales* » puisqu'il ne comporte qu'une règle générale relative au « *respect de l'environnement, de la biodiversité et de la nature* » et à l'usage de matériaux « *durables et biosourcés* », ainsi qu'une règle particulière concernant le raccordement aux réseaux de chaleur.

L'Autorité environnementale considère qu'il incombe au PLU, d'autant plus pour un projet de cette ampleur, de prévoir des mesures ambitieuses et précises visant, comme le code de l'urbanisme le permet, des performances énergétiques et environnementales renforcées pour les constructions. De telles dispositions doivent permettre de concourir à une limitation des consommations énergétiques dans les secteurs résidentiel et tertiaire, à une réduction des émissions de gaz à effet de serre, au développement du recours aux énergies renouvelables et contribuer également à favoriser la conception bioclimatique des bâtiments. Des niveaux d'exigence sont à définir en fonction des indicateurs de performance énergétique et environnementale connus.

(9) L'Autorité environnementale recommande de définir des dispositions réglementaires permettant de renforcer les ambitions du projet en matière de performances environnementales des constructions, en favorisant notamment des démarches d'urbanisme et d'architecture bioclimatique.

■ Adaptation aux effets du changement climatique

L'analyse de l'état initial de l'environnement (pp. 15-16) rappelle la vulnérabilité climatique du périmètre du projet face au phénomène croissant des îlots de chaleur urbains (ICU) et au renforcement des événements météorologiques extrêmes. L'exposition aux risques naturels apparaît faible (aléa retrait-gonflement des argiles faible, sensibilité très faible concernant le risque inondation par remontée de nappe).

L'évaluation environnementale évoque globalement l'incidence positive du projet, liée à la désimperméabilisation et à la végétalisation des surfaces, tant sur l'atténuation du phénomène d'ICU que sur la limitation du ruissellement. Elle présente également plusieurs évolutions du règlement permettant au projet d'atteindre ses objectifs de désimperméabilisation et de végétalisation. Cela consiste notamment en :

- une emprise au sol des constructions limitée à 70 % (sauf dans le secteur U1a correspondant au pôle gare) au lieu d'une emprise au sol comprise entre 70 % et 80 % selon les secteurs dans le PLU en vigueur ;
- un traitement en espaces verts de 20 % minimum de l'unité foncière, dont 15 % de celle-ci en pleine terre (au lieu, actuellement, de 5 à 20 % d'espaces verts selon les secteurs, et 10 % de ces espaces verts en pleine-terre) ;
- l'interdiction des matériaux réfléchissants en façade et en toiture.

Cette dernière disposition nécessite d'être clarifiée : l'interdiction d'un revêtement extérieur des bâtiments à faible pouvoir réfléchissant revient à privilégier des matériaux absorbants, ce qui n'est pas l'objectif recherché en matière d'atténuation de l'effet d'ICU. Il s'agit au contraire de privilégier le choix de matériaux réfléchissants (de couleur claire notamment).

(10) L'Autorité environnementale recommande de réexaminer la disposition du règlement du projet de PLU interdisant les matériaux de construction des toitures et des façades de bâtiments réfléchissants qui risque d'augmenter le phénomène d'ICU.

3.3. Nature en ville et biodiversité

Le périmètre n'est concerné par aucun espace protégé ou inventorié au titre des milieux naturels et de la biodiversité. L'analyse de l'état initial de l'environnement (p. 14) résume les enjeux issus de l'étude d'impact s'agissant des habitats et espèces. Les enjeux sont faibles même si certaines friches peuvent constituer des habitats favorables à certaines espèces.

Le projet d'aménagement envisage de désimperméabiliser des friches artificialisées et de développer des surfaces d'habitats écologiques en gestion différenciée en vue du développement de la biodiversité (évaluation environnementale, p. 29). Le dossier mentionne 65 % de surfaces végétalisées à l'échelle globale du projet (sans en préciser la nature qualitative). Un espace vert principal est créé dans le périmètre de la Zac à Thiais : le parc trapèze (1,4 ha).

Comme précédemment indiqué dans le présent avis, le projet de mise en compatibilité du PLU instaure, dans les secteurs UI et UIb, l'obligation de prévoir 20 % minimum de l'unité foncière en espaces verts dont 15 % minimum en surface de pleine terre et 5 % minimum en espaces verts complémentaires¹², l'emprise au sol des constructions pouvant atteindre jusqu'à 70 % de la surface du terrain. Dans le secteur U1a (secteur du pôle gare), l'obligation est également de 20 % minimum d'espaces verts mais sans obligation liée à la pleine terre¹³ et pour une emprise au sol des constructions non limitée.

Le schéma de cohérence métropolitain (SCoT) de la métropole du Grand Paris, par la prescription P86 de son document d'orientation et d'objectifs (DOO), prescrit le renforcement de la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30 % minimum de pleine terre (espaces libres et permettant la pleine et entière infiltration des eaux pluviales).

(11) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les exigences en matière de pleine terre sur les lots privés et de démontrer que le PLU mis en compatibilité répond à l'exigence de 30 % minimum de pleine terre requise par le SCoT métropolitain.

12 Le règlement (p ; 23) indique pour les secteurs UI et UIb : « L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants : - 1 pour les espaces verts de pleine terre (100 m² de pleine terre équivaut à 100 m² d'espaces verts complémentaires), - 0,5 pour les espaces végétalisés sur dalle à condition qu'ils présentent : une épaisseur minimale de terre végétale de 60 cm sur dalle dans les niveaux inférieurs de la construction et à RDC sur infrastructure. une épaisseur minimale de terre végétale de 40cm en toiture. Les bacs précultivés sont proscrits. »

13 Les règles de calcul de l'étendue de la surface des espaces verts en secteur U1a sont les mêmes que celles concernant les « espaces verts complémentaires » en secteurs UI et UIb.

3.4. Paysage urbain

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Thiais comporte des dispositions réglementaires relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des futures constructions et à la qualité du cadre de vie. Les formes urbaines seront la résultante d'un règlement peu contraignant puisque permettant des implantations libres par rapport aux voies publiques et aux limites de terrain, ainsi que des emprises au sol de 70 % hors secteur U1a et 100 % en secteur U1a. Plusieurs constructions sur une même propriété doivent être distantes d'un minimum de huit mètres de façade à façade (en cas de baies principales) ou 2,5 mètres (sans baies ou en cas de baies secondaires). Les règles générales de hauteurs les plafonnent à 34 mètres (dix étages) en secteur U1a, 25 mètres (sept étages) avec une possibilité de dépassement jusqu'à 34 mètres sur 5 % de la superficie d'emprise de la zone UI (hors U1a et UIb). L'aspect extérieur des constructions est réglementé par ailleurs.

Le projet de mise en compatibilité du PLU définit ainsi les conditions de réalisation d'un nouveau quartier particulièrement dense, dont les constructions devront répondre, aux termes de la règle générale de l'article 11 du règlement (rapport de présentation, p. 28), au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». Toutefois, l'Autorité environnementale remarque que les incidences potentielles de ces dispositions en matière de paysage urbain et de cadre de vie n'ont pas été évaluées, ni fait l'objet de représentations visuelles permettant d'en rendre compte.

(12) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer au rapport de présentation et à l'évaluation environnementale une analyse paysagère et une représentation visuelle des formes urbaines permises par le projet de PLU, et de justifier les dispositions prises au regard de l'objectif affiché d'un nouveau paysage urbain participant à un cadre de vie favorable pour les futurs habitants.

3.5. Mobilités

■ Déplacements en modes actifs

Le projet de Zac Thiais-Orly engendre la mise en place de nouveaux transports en commun, de nouvelles continuités piétonnes, d'itinéraires cyclables, permettant au global de limiter l'usage de la voiture individuelle.

L'évaluation environnementale indique qu'« À ce stade des études de conception du projet, l'établissement public d'aménagement ne dispose pas d'éléments suffisamment précis pour inscrire sur le plan de zonage ou dans une OAP les tracés de principe du réseau cyclable ou la trame piétonne, mais ces éléments sont partie intégrante du projet urbain. » (p. 33).

L'Autorité environnementale fait observer que le réseau cyclable et la trame piétonne devraient s'inscrire dans des logiques d'itinéraires permettant d'articuler le projet avec les quartiers voisins et les principales centralités environnantes, et que cette offre de transport devrait favoriser l'intermodalité (au regard notamment des grands itinéraires du plan vélo intercommunal). Du fait de son échelle d'intervention, de l'ampleur du projet d'aménagement et de son ambition sur le plan du déploiement des modes alternatifs au déplacement automobile, il appartient au PLU de définir les principes et de mettre en place les outils d'aménagement favorisant un tel déploiement. L'état d'avancement des projets de nouvelles dessertes par les transports en commun et le plan général des voies de circulation prévues dans le cadre du projet d'aménagement paraissent, pour l'Autorité environnementale, constituer des éléments suffisants à ce stade pour décliner les linéaments essentiels d'une stratégie de mobilité à mettre en œuvre dans le document d'urbanisme.

(13) L'Autorité environnementale recommande :

- de mener une réflexion sur les potentiels d'usage des modes de déplacement et les itinéraires à privilégier à une échelle adaptée, compte tenu de l'état d'avancement du projet d'aménagement ainsi que des nouvelles voiries et dessertes prévues ;
- de définir dans le PLU, sur la base de cette réflexion, les principes et les outils d'une stratégie de mobilité favorisant les modes de déplacement alternatifs à la voiture et répondant aux besoins des futurs habitants.

■ **Stationnement des véhicules**

Les seules mesures prévues en matière de mobilités dans le projet de mise en compatibilité du PLU portent sur les règles de stationnement, dont les évolutions visent à favoriser la limitation et la mutualisation ou le foisonnement des places de stationnement. Ainsi, le règlement du projet de PLU « *diminue les normes des aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination* » (par exemple, une place minimum par logement en accession libre et 0,5 place minimum par logement locatif aidé). Le projet de règlement de PLU permet également d'autoriser la mutualisation des places de stationnement (cf règlement, p. 21) : « *Les places de stationnement de projets de constructions situés sur un ou plusieurs terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun, dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 300 mètres par rapport à chacune des constructions bénéficiant de la mutualisation.* »

La notion de foisonnement des places de stationnement pour des usages complémentaires est également utilisée : « *Dès lors que le programme des constructions concernées comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative, en particulier dans la journée et en fin de semaine. La réduction du nombre de places à réaliser obtenue grâce au foisonnement des usages, c'est-à-dire à la complémentarité des usages, est quantifiée au regard de données chiffrées fondées sur la complémentarité des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur. Elle tient compte des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation attendus, et de l'offre de stationnement existante à proximité.* »

Enfin, le règlement dispose que « *Conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme, la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage sur un minimum de deux places permet de réduire de 15% le nombre de places total exigé.* »

L'Autorité environnementale relève que le règlement se limite à fixer un nombre de places minimum de stationnement automobile pour chaque type de destination sans fixer de maximum, et à rendre possible la mutualisation et le foisonnement des places de stationnement, ainsi que la réduction de stationnement liée à la mise à disposition de véhicules électriques, sans davantage être incitatif voire prescriptif. Par ailleurs, elle observe que les dispositions du règlement prévues en matière de stationnement vélo ne font que renvoyer, s'agissant de la superficie des locaux dédiés, au code de la construction, voire au « besoin estimé » pour les établissements scolaires et équipements publics. Ces dispositions nécessitent d'être précisées dans le PLU.

L'ensemble de ces dispositions ne permet donc pas la mise en œuvre de mesures suffisantes pour garantir un moindre usage de la voiture individuelle.

(14) L'Autorité environnementale recommande :

- de rendre contraignantes les dispositions réglementaires prévues en matière de stationnement automobile afin de réduire la place de la voiture individuelle dans l'espace public et favoriser le recours aux formes de mobilités actives ;
- de préciser les dispositions réglementaires qui accompagnent la mise en œuvre d'espaces dédiés au stationnement vélo afin d'en faciliter et promouvoir l'usage.

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 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 à la préfète du Val-de-Marne que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, elle 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 29 novembre 2023

Siégeaient :

**Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Sabine SAINT-GERMAIN, *présidente par intérim*, Jean SOUVIRON.**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande : - de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement notamment en ce qui concerne les risques sanitaires liés aux sols pollués et au bruit ; - d'approfondir l'analyse des incidences potentielles, directes et indirectes, permanentes et temporaires, du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine ; - de présenter des mesures d'évitement et de réduction détaillées, avec des modalités techniques de mise en œuvre associées.....12
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'enrichir le dispositif de suivi de la mise en compatibilité du PLU par la définition d'indicateurs permettant d'évaluer la mise en œuvre progressive des mesures d'évitement et de réduction, assortis de valeurs de référence et de valeurs cibles s'agissant des indicateurs quantitatifs, et de mesures correctives à adopter en cas de non atteinte des objectifs.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de présenter l'articulation entre le projet de mise en compatibilité du PLU de Thiais et le SCoT métropolitain.....13
- (4) L'Autorité environnementale recommande de présenter des solutions alternatives aux choix retenus dans le projet de PLU et de les comparer au regard de leurs impacts potentiellement négatifs.....13
- (5) L'Autorité environnementale recommande : - de mener une évaluation quantitative des risques sanitaires, en particulier en ce qui concerne les projets d'établissements accueillant des populations sensibles ; - de définir en conséquence, dans le cadre du PLU, les mesures d'évitement et de réduction nécessaires pour tenir compte des risques sanitaires résultant de la pollution des sols.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par des campagnes de mesures acoustiques et vibratoires à plusieurs endroits du projet, notamment à proximité du RER C et sur plusieurs jours.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande de prévoir, dans le champ de compétence du PLU, des dispositions réglementaires et d'orientation visant à garantir une moindre exposition des populations au bruit et affirmer les principes d'un urbanisme favorable à la santé.....14
- (8) L'Autorité environnementale recommande de définir, dans le champ de compétence du PLU, les mesures d'évitement et de réduction nécessaires pour tenir compte des risques sanitaires liés aux pollutions atmosphériques.....15
- (9) L'Autorité environnementale recommande de définir des dispositions réglementaires permettant de renforcer les ambitions du projet en matière de performances environnementales des constructions, en favorisant notamment des démarches d'urbanisme et d'architecture bioclimatique.....15
- (10) L'Autorité environnementale recommande de réexaminer la disposition du règlement du projet de PLU interdisant les matériaux de construction des toitures et des façades de bâtiments réfléchissants qui risque d'augmenter le phénomène d'ICU.....16

- (11) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les exigences en matière de pleine terre sur les lots privés et de démontrer que le PLU mis en compatibilité répond à l'exigence de 30 % minimum de pleine terre requise par le SCoT métropolitain.....16
- (12) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer au rapport de présentation et à l'évaluation environnementale une analyse paysagère et une représentation visuelle des formes urbaines permises par le projet de PLU, et de justifier les dispositions prises au regard de l'objectif affiché d'un nouveau paysage urbain participant à un cadre de vie favorable pour les futurs habitants.....17
- (13) L'Autorité environnementale recommande : - de mener une réflexion sur les potentiels d'usage des modes de déplacement et les itinéraires à privilégier à une échelle adaptée, compte tenu de l'état d'avancement du projet d'aménagement ainsi que des nouvelles voiries et dessertes prévues ; - de définir dans le PLU, sur la base de cette réflexion, les principes et les outils d'une stratégie de mobilité favorisant les modes de déplacement alternatifs à la voiture et répondant aux besoins des futurs habitants.....18
- (14) L'Autorité environnementale recommande : - de rendre contraignantes les dispositions réglementaires prévues en matière de stationnement automobile afin de réduire la place de la voiture individuelle dans l'espace public et favoriser le recours aux formes de mobilités actives ; - de préciser les dispositions réglementaires qui accompagnent la mise en œuvre d'espaces dédiés au stationnement vélo afin d'en faciliter et promouvoir l'usage.....18