

ZAC Thiais-Orly

Note explicative

Participez à la concertation sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme !



© EPA Orsa / Lambert Lénack

Le projet de mutation urbaine porté par la ZAC intercommunale Thiais-Orly a d'ores et déjà fait l'objet de plusieurs rendez-vous de concertation depuis 2021.

La concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC Thiais-Orly s'est en effet tenue du 10 février au 26 mai 2021, au cours de laquelle habitants, entreprises ou associations ont pu exprimer leur avis et leurs attentes sur le projet. Des enquêteurs sont également allés à la rencontre des usagers des parcs existants des villes de Thiais et Orly, du 22 au 27 juillet 2022, afin de recueillir leur avis pour optimiser la création des futurs parcs. Dans le cadre de la création de la ZAC, une étude d'impact a été réalisée et a fait l'objet d'une participation du public par voie électronique du 29 août au 28 septembre 2022.

Aujourd'hui, les habitants de Thiais sont invités à donner leur avis sur la mise en compatibilité du PLU (Plan Local d'Urbanisme), procédure nécessaire à la mise en œuvre du projet urbain qui dessine le renouveau de la zone SENIA du 12 décembre 2022 à 20 janvier 2023.

Ainsi, certaines dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Thiais vont évoluer sur le périmètre de la ZAC Thiais-Orly.

La procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le projet est nécessaire pour sa mise en œuvre. Cette mise en compatibilité s'inscrit dans les ambitions de l'opération d'intérêt national Orly-Rungis Seine-Amont. Sur un périmètre de 33,5 hectares, dont environ 23 hectares à Thiais, **le projet d'aménagement de la ZAC permettra le développement d'un quartier mixte et diversifié.**

Une programmation de logements adaptée, des commerces de proximité, des bureaux et des locaux d'activités seront créés au pied d'un nouveau pôle de transport en commun structurant avec l'arrivée de la ligne 14 de métro à la gare Pont de Rungis permettant de créer un véritable bassin de vie.

Cette programmation sera accompagnée par la construction de nouveaux équipements publics (groupes scolaires, gymnase, antenne d'information), de nombreux espaces verts en particulier la création de deux parcs, dont un à Thiais, et par le développement d'un nouveau réseau de rues et de voies de circulation sur le quartier permettant la mise en place de nouvelles continuités piétonnes et d'itinéraires cyclables.

Qu'est-ce que le PLU ?

Le PLU, ou Plan Local d'Urbanisme, regroupe les documents qui encadrent le développement urbain d'une commune.

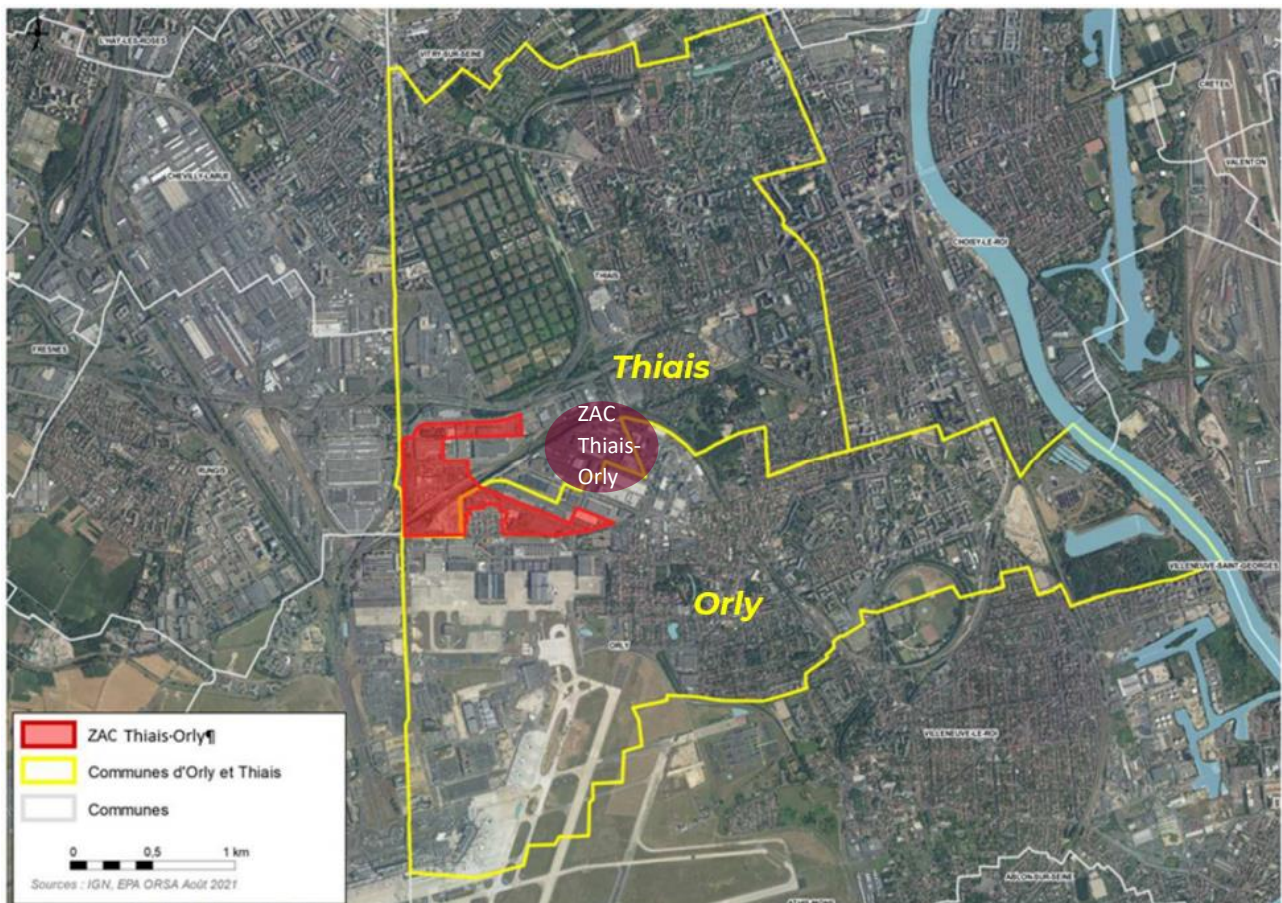
C'est un document de planification urbaine qui organise le développement de votre commune en définissant des orientations et des règles d'urbanisme, selon un découpage précis en différentes zones. Il permet d'encadrer rigoureusement l'utilisation du sol et les projets urbains, leurs styles architecturaux, leur impact sur l'environnement et dans leur démarche de développement durable.

Le projet urbain

Le secteur du SENIA est aujourd'hui un des grands sites d'intérêt de la métropole parisienne, conjuguant une montée en puissance des transports et un site à fort potentiel de mutation et de valorisation.

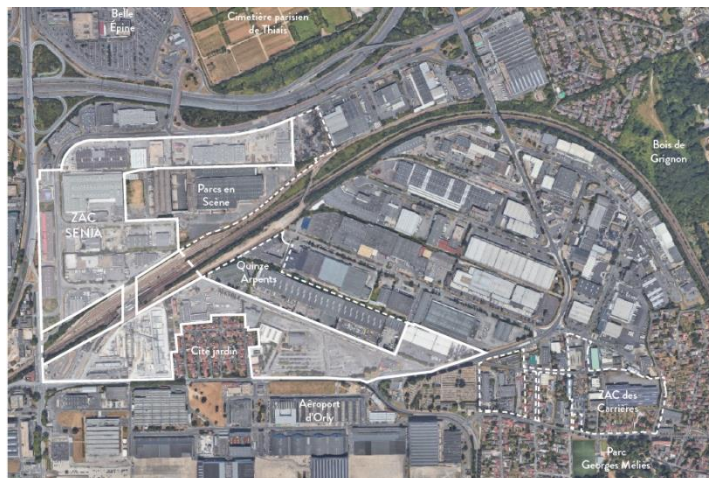
Le site, historiquement base arrière du MIN de Rungis, va aujourd'hui se développer comme un nouveau bassin de vie et d'activité. Tout en s'appuyant sur le paysage existant des délaissés ferroviaires, une nouvelle trame solide de paysage vient redéfinir les espaces publics en un réseau de paysages supports de cette nouvelle vie. Un nouveau quartier actif est installé autour de l'arrivée des transports, des équipements et des commerces.

La ZAC Thiais-Orly propose un programme mixte, avec une gradation des usages, de l'artisanat à l'habitat qui s'articule autour de plusieurs quartiers distincts avec des identités singulières. Il s'agit ici de créer une collection de situations, et non pas de cultiver un modèle unique. Une attention particulière sera portée à la juste intégration des architectures dans ce territoire, en liaison avec de fortes ambitions sur les enjeux de développement durable et de construction écologique.

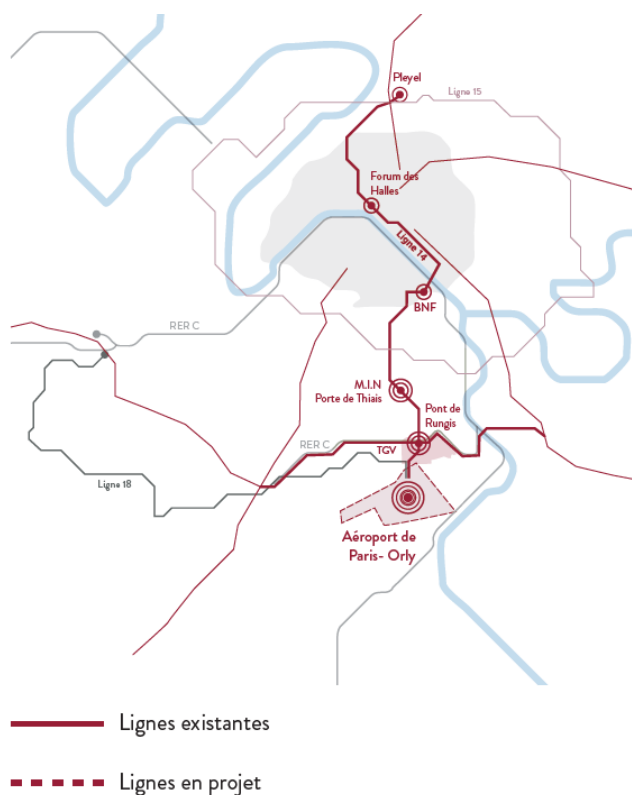


Les objectifs de l'opération de la ZAC Thiais-Orly :

- Développer un nouveau quartier autour de la future gare de la ligne 14 à Pont-de-Rungis, avec logements, commerces de proximité, bureaux, locaux d'activité, équipements publics et sportifs.
- Favoriser la desserte et l'interconnexion au Grand Paris par l'arrivée d'une nouvelle ligne de métro, et d'un bus avec une voie de circulation dédiée.
- Poursuivre la dynamique de la métropole par l'accueil d'équipements à rayonnement régional et international.
- Trouver une cohérence pour ce territoire fragmenté en accompagnant la mutation d'une zone d'activité dont la vocation économique sera conservée.
- Améliorer la qualité de vie des habitants par la création d'espaces verts et d'équipements publics.



Périmètre de la ZAC Thiais-Orly



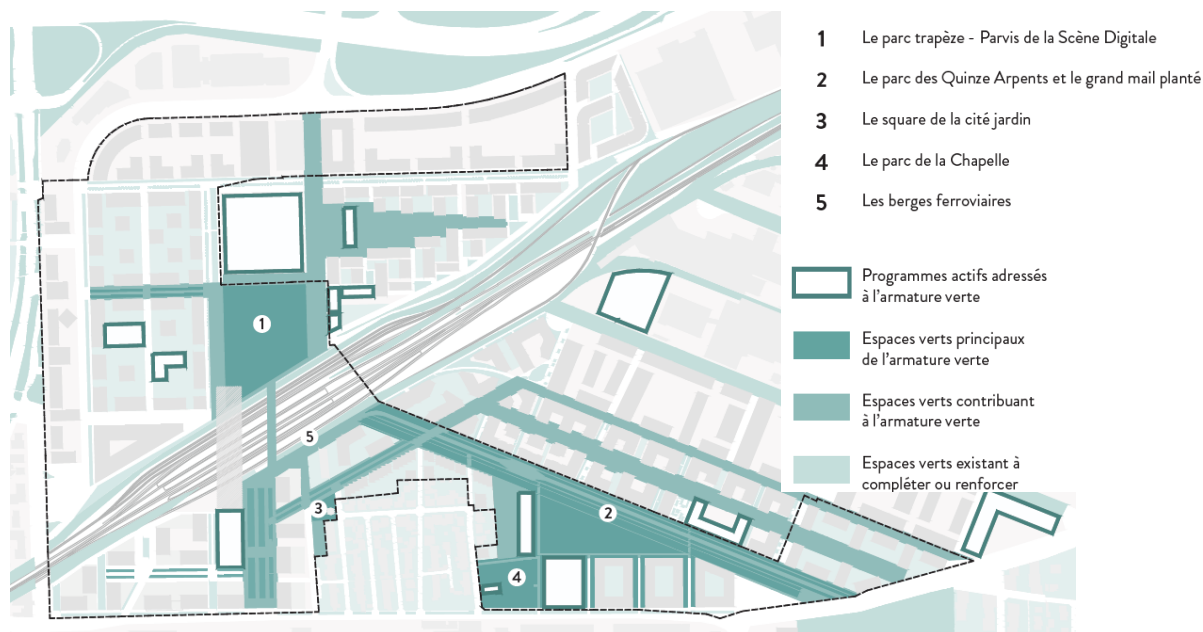
Une convergence de transport

Le site du SENIA va devenir un hub majeur de transports du sud de l'Île-de-France. A proximité de l'aéroport d'Orly, il accueille déjà une gare du RER C. Viendra s'y ajouter **dès 2024 une gare du Grand Paris Express sur l'extension de la ligne 14**. Celle-ci permettra de relier l'aéroport en seulement une station, et permettra de rallier la Bibliothèque François Mitterrand en 16 minutes seulement.

L'implantation d'une gare TGV au cœur du site est étudiée pour l'horizon 2030, sur les voies actuelles du RER C. Celle-ci permettra une liaison entre les lignes Atlantique et Sud Est, avec une interconnexion idéale vers l'aéroport d'Orly à proximité. L'apparition de ces réseaux de transports va transformer le SENIA en un site de convergence majeur pour le sud de la métropole.

D'autres transports sont prévus à une échelle plus locale, avec notamment un réseau de bus en site propre qui reliera Thiais à l'aéroport et l'extension de la ligne 9 du tram qui s'arrête aujourd'hui au centre d'Orly.

L'armature paysagère



Le projet de la ZAC Thiais-Orly s'appuie sur **le prolongement et le développement d'une grande armature d'espaces verts intégrée aux nouveaux espaces publics du quartier**. Trois grands espaces publics de référence sont créés et participent grandement à cette armature : le Parc de la Scène Digitale et le Parvis de la Gare à Thiais, le Parc des Quinze Arpents à Orly. Ils sont reliés par un ensemble de voies plantées, qui permettent de créer des corridors écologiques continus. Ce réseau des espaces publics sera une armature unificatrice pour le quartier.

L'augmentation des surfaces d'espaces verts pour permettre un maximum de végétalisation devra permettre d'atteindre une présence végétale très forte, qui participera au confort de vivre dans ce quartier.

Le SENIA, un secteur en mutation

Le périmètre de ZAC Thiais-Orly est limitrophe au projet Parcs en Scène résultant de l'appel à projet Inventons la métropole du Grand Paris.

Ce projet entraîne une dynamique d'ensemble avec l'aménagement de la ZAC Thiais-Orly en permettant un maillage étendu du quartier. En complément de la programmation de la ZAC Thiais-Orly, le projet Parcs en Scène sera constitué d'un quartier mixte d'habitat et d'affaires qui intègre des activités économiques, des logements, des équipements publics (équipement culturel de « eSport », crèche, pôle médical, école d'agriculture urbaine, résidence intergénérationnelle, groupe scolaire maternelle et primaire), ainsi que des commerces pour favoriser une vie de quartier active.



La mise en compatibilité du PLU de Thiais avec le projet de la ZAC Thiais-Orly

Les éléments ci-après présentent les évolutions réglementaires induites par la mise en œuvre du projet et les conséquences de l'application de cette nouvelle réglementation pour le projet d'aménagement à l'échelle de la ZAC.

Quels sont les objectifs de cette procédure ?

Les objectifs poursuivis par la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Thiais sont de permettre la mise en œuvre de la ZAC Thiais-Orly (SENIA) et pour cela, de créer une zone particulière dans ce PLU correspondant au périmètre Thiaisien de la ZAC. Ainsi, les modifications proposées ont pour objet dans cette zone de :

- **Permettre la réalisation de logements et équipements publics en modifiant le règlement d'occupation et d'utilisation du sol.**

Application dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC :

Aujourd'hui, cette zone de 33,5 hectares (dont environ 23 hectares à Thiais) a uniquement une vocation d'activité économique et d'entrepôt. L'objectif du projet est de transformer le secteur en **un quartier mixte qui regroupera une programmation très diverse**, allant du logement aux commerces de proximité, en passant par des bureaux et des locaux d'activités, accompagnés par la réalisation d'équipements publics. Deux grands parcs, au nord et au sud des voies ferrées, seront aménagés et équipés de programmes de loisirs en plein air.

La programmation prévisionnelle sur l'ensemble du projet :

- > Environ 150 000 m² de logements dont 72 000 m² à Thiais
- > Environ 20 000 m² de commerces dont 15 000 m² à Thiais
- > Environ 65 000 m² de locaux d'activités dont la totalité à Thiais
- > Environ 120 000 m² de bureaux dont la totalité à Thiais
- > Environ 12 000 m² d'activités hôtelières dont la totalité à Thiais

Le programme des équipements et espaces publics sur la commune de Thiais* :

- | | |
|--|--------------------------------|
| > 1 groupe scolaire de 9 classes | > 1 salle de sport polyvalente |
| > 1 antenne infos multiservice PIMMS | > 1 grand parc d'1,5 hectares |
| > 1 passerelle reliant la rive Nord et Sud | |

**Ici, il s'agit du programme de la ZAC, sur le territoire thiaisien, complémentaire de celui développé dans l'opération Parcs en Scène, précitée.*

- **Modifier l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et sur une même propriété.**

Application dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC :

L'objectif est de permettre une implantation plus libre des constructions pour favoriser l'aménagement d'un **quartier harmonieux et adapté** et d'autoriser les saillies*, pour permettre la réalisation de balcons de qualité par exemple.

** un élément d'architecture ou un corps d'ouvrage, qui dépasse d'un plan de référence ou du nu de la façade d'un bâtiment.*

- **Modifier le gabarit enveloppe des constructions et l'échelonner à des hauteurs plafonds comprises entre 21m et 34m en fonction des secteurs et situation délimitée, en respect des servitudes aéronautiques de l'aéroport de Paris – Orly.**

Application dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC :

Les hauteurs seront adaptées en fonction des typologies des quartiers et des situations particulières.

Les émergences les plus élevées se concentreront autour de la gare, où la création d'un pôle multimodal mêlant des transports en commun structurants et des mobilités douces viendra changer la physionomie du quartier et créer une zone de plus grande intensité urbaine. Sur les autres quartiers, les hauteurs seront épannelées afin de créer des situations plus basses autour du parc et d'adapter les intensités en fonction du contexte spécifique à chaque secteur urbain.

- **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 toiture.**

Application dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC :

Au sein de ce vaste projet, les différents secteurs auront leurs propres caractéristiques et atmosphères. Les éléments architecturaux donneront une identité à chaque quartier tandis que les espaces publics et le choix des végétaux, issus d'une palette forestière francilienne, seront similaires sur le secteur, créant ainsi **une cohérence à la mosaïque de quartiers** de la ZAC.

Quelques exemples de mesures :

- *Interdiction de laisser apparent les matériaux destinés à recevoir un parement (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre).*
- *Interdiction d'utiliser des matériaux imités (tels fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois) 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.*
- *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.*
- *Interdiction d'utiliser des matériaux issus de l'industrie plastique en façade (menuiseries, volets roulants ou descentes d'eaux pluviales).*

- **Modifier les normes minimales d'aires de stationnement pour les constructions nouvelles et 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.**

Application dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC :

L'objectif de cet ajustement est de rendre conforme le PLU avec les normes en vigueur sur le stationnement dans un périmètre d'un transport collectif structurant. Ainsi, le PLU garantira la réalisation de toutes les places de parkings nécessaires en limitant l'impact environnemental de la réalisation de parkings souterrains lorsque cela est possible.

- **Imposer le raccordement au réseau de chaleur des constructions lorsque la localisation le permet.**

Application dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC :

Cette installation permettra aux habitants de faire **des économies d'énergie** et de réduire l'empreinte écologique du futur quartier.

- **Permettre l'équipement de bacs collectifs sélectifs de type bornes d'apport volontaires enterrées, installées sur la voirie publique.**

Application dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC :

Ces équipements permettront **d'encourager le tri des déchets et les bonnes pratiques environnementales** dans le futur quartier.

- **Modifier l'emprise au sol des constructions.**

Application dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC :

Cet ajustement permettra d'accueillir de nouveaux logements, commerces et espaces d'activité au pied du pôle gare, nouvelle centralité métropolitaine, afin de faire bénéficier à ces futurs habitants de transports collectifs majeurs. Sur les autres quartiers, la densité sera limitée afin de créer un réseau de paysage ainsi que des jardins en cœur d'îlots.

Cela permettra également de désimperméabiliser cette zone quasi totalement imperméable et qui ne bénéficie actuellement que d'une très faible présence végétale autour des voies ferrées. Le projet vise à réinscrire la nature au cœur de ce site, **65% de la surface de la ZAC sera végétalisée dont plus de 40% d'espaces de pleine terre. Singulièrement :**

- Deux grands parcs de 1,4 et 2 hectares seront créés dont un parc à Thiais, au nord des voies ferrées.
- Les différents quartiers seront reliés par des voies plantées, qui permettront de créer des corridors écologiques continus.
- Les rues et les différents espaces publics seront arborés.

- 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.

Application dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC :

Un minimum de 20% d'espaces verts sera réalisé par lot constructible et ce coefficient sera augmenté proportionnellement si une partie des espaces verts réalisés ne sont pas de pleine terre.