

DECLARATION DE PROJET

**EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

DE LA VILLE DE THIAIS (VAL DE MARNE)

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du Lundi 25 janvier 2021
au
jeudi 25 février 2021

**Rapport d'enquête du Commissaire Enquêteur
Conclusions et avis motivé**

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

I – GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

11 – Objet de l'enquête -----	Page 4
12 – Cadre juridique de l'enquête -----	Page 4
13 – Contexte et caractéristiques du projet de PLU -----	Page 5
14 – Concertation préalable et consultations légales -----	Page 6
15 – Contenu du dossier soumis à enquête -----	Page 6

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

21 – Désignation du Commissaire Enquêteur (CE) -----	Page 8
22 – Modalités de l'enquête -----	Page 8
23 – Déroulement de l'enquête -----	Page 9
24 – Clôture de l'enquête -----	Page 9

III – OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES

31 – Les PPA -----	Page 10
32 – Le public -----	Page 10

Examen du mémoire en réponse de la Ville et observations du
Commissaire Enquêteur ----- Pages 13 à 16

2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

pages : Pages 17 à 22

1^{ère} PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

I - GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

11 - Objet de l'enquête

La présente enquête concerne une DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU de la ville de THIAIS (Val de Marne)

12 – Cadre juridique

121 – Textes qui régissent l'enquête publique en cause :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-54 à L153-59 et R 153-14.
- Le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L 122-1 et suivants et R126-1 et suivants.

122 – Insertion de cette enquête dans la procédure administrative

Le PLU en vigueur de la ville de THIAIS a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 3 novembre 2015. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée le 24 juin 2019 par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre.

La ville de THIAIS fait partie de l'Agglomération « Grand-Orly Seine-Bièvre » depuis 2016, et lui a délégué ses compétences en matière d'urbanisme. C'est donc sous l'autorité de l'Etablissement Public que la présente procédure est prescrite.

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Territorial du 21 décembre 2019.

123 – Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme :

Des documents de planification supracommunaux s'imposent au PLU de THIAIS:

- Les lois d'aménagement et d'urbanisme permettant la mise en œuvre des principes généraux énoncés par l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme,
- Le SDRIF, (Schéma Directeur Régional)
- Le PDU Ile-de-France, (Plan de déplacement Urbain).

L'opération faisant l'objet de la présente enquête entre dans le champ de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, et est encadrée notamment par l'article L 153-54 du Code de l'urbanisme.

13 – Contexte et caractéristiques du projet :

131 : Contexte géographique et administratif :

- La commune de THIAIS est située dans le val de Marne.

Située à vol d'oiseau à 11,4 kilomètres au sud-sud-est de Paris, elle fait partie de la métropole du Grand Paris, au cœur du bassin d'emploi du centre commercial de Belle Épine, du Marché d'intérêt national de Rungis, et de l'aéroport de Paris-Orly.

Elle compte 29 247 habitants au recensement 2017.

- Le site :

Le projet est situé à l'angle des rues du pavé de Grignon et du 11 novembre, au sud de la ville, dans le quartier dit « de Grignon ».

Ce quartier est composé d'une juxtaposition de différents tissus : le grand ensemble Grignon, des zones pavillonnaires, des grands équipements scolaires et sportifs, un secteur d'activités, et le « hameau Grignon », qui constitue le second secteur historique de la commune, et de plus récentes constructions situées face au projet en cause.

Le projet porte plus particulièrement sur une surface de 3400 m², issue d'une plus grande parcelle arborée de plus de 5 hectares constituant la propriété du parc du Monastère de l'Annonciade.

132 – Contenu du projet :

La présente enquête concerne :

- Une **Déclaration de projet** visant à déclarer l'intérêt général d'un projet de construction de 76 logements environ, 76 places de stationnement et d'une crèche, à l'angle de la rue du pavé de Grignon et de la rue du 11 novembre, sur la commune de Thiais ; projet porté par un opérateur privé, le groupe PANHARD.
- La **mise en compatibilité du PLU** de la commune de Thiais, nécessaire à la réalisation de ce projet ; mise en compatibilité consistant
 - En une réduction partielle de 3400 m² d'un espace vert protégé,
 - et en une modification de 2 articles de la zone UA du PLU

14 – Concertations préalables et consultations légales :

141 : la concertation préalable avec les habitants :

Il n'y a pas eu de concertation préalable avec le public sur ce projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Il convient de noter que cette concertation n'est pas obligatoire.

142 : Consultations légales :

➤ L'autorité environnementale :

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France a été consultée par courrier du 2 mars 2020, dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas.

Le 4 mai 2020, elle a décidé que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Thiais n'était pas soumise à évaluation environnementale.

➤ Les Personnes Publiques Associées (PPA)

- Les PPA sollicitées : 30 PPA ont été consultées sur ce projet : (liste en annexe)
- Les réponses : Outre la MRAE Ile-de-France, seule la ville d'Orly a répondu à la demande d'avis.
- La réunion d'examen conjoint : Elle s'est tenue le 28 septembre 2019 sous la présidence de Monsieur le Maire de Thiais.

Participaient à cette réunion :

- > Outre les représentants de la ville et de l'EPT
- > Un représentant de la DRIEA/UTEA 94
- > Un représentant des Architectes des Bâtiments de France DRAC SMAP94
- > Un représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie CCI94

Ile-de-France mobilités et la ville d'Orly, se sont fait excuser.

15 - CONTENU DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE :

Le dossier soumis à enquête se présente sous la forme d'un dossier unique comprenant 4 chemises, outre le registre d'enquête :

1ere chemise : comprenant :

- > Pièce n° 1 : Rapport de présentation

- > Pièce n° 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) modifié
- > Pièce n° 3 : extrait du plan de PLU modifié
- > Pièce n° 4 : règlement de la zone UA modifiée.

2ème chemise : Avis émis sur le projet, comprenant :

- > Le procès verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA
- > La réponse à consultation de la ville d'Orly.

3eme chemise : Affichages et publications

4ème chemise : Décision de dispense de réalisation d'une évaluation environnementale.

L'ensemble de ces éléments était disponible également sur le site de la Mairie et de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

21 : Désignation du Commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun n° E20000052 du 24 aout 2020 (annexe n°1)

22 : Modalités de l'enquête :

A réception de l'arrêté de désignation, le Commissaire enquêteur s'est rapproché de l'Etablissement Public et de la Mairie, afin de fixer les conditions de l'enquête.

La réunion de travail s'est déroulée le 12 octobre 2020 avec :
Madame SEREMET, chef de mission urbanisme aménagement de l'Etablissement Public Territorial.
Monsieur TUGENE, Directeur des services de la Ville de Thiais,
Monsieur NICOLI Directeur Affaires Générales.

Cette réunion a permis aux représentants des collectivités de présenter le projet faisant l'objet de l'enquête ainsi que son contexte, et d'arrêter les dates d'enquête et de permanences.

221 : Durée de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée du **lundi 25 janvier 2020 à 9h au jeudi 25 février 2020 à 17h30**, soit 32 jours consécutifs. Elle s'est tenue en Mairie de Thiais, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.

222 : Permanences du Commissaire enquêteur :

Il a été convenu entre le Commissaire enquêteur et la Ville que 3 permanences se tiendraient :

- > Le lundi 25 janvier 2020 de 9h à 12h, en l'Hôtel de Ville,
- > Le vendredi 12 février 2020, de 13h30 à 17h30, en l'Hôtel de Ville,
- > Le jeudi 25 février 2020, de 13h30 à 17h30, en l'Hôtel de Ville.

223 : Informations du public :

Un affichage de l'enquête publique a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête :

- > Sur les panneaux administratifs de la commune, dont 1 situé à quelques dizaines de mètres du projet,
- > Devant la mairie.

Selon l'arrêté d'ouverture d'enquête, le public pouvait intervenir sur la boîte mail fonctionnelle de la ville de Thiais à l'adresse suivante : contact@ville-thiais.fr ; les observations du public étant ensuite consultables à l'adresse suivante : <https://www.ville-thiais.fr/enquete-publique-amenagement/>.

224 : Insertions dans la presse :

L'arrêté d'ouverture d'enquête a fait l'objet des parutions suivantes :

LE PARISIEN : du jeudi 7 janvier 2021 et du mardi 26 janvier 2021

LES ECHOS : du jeudi 7 janvier 2021 et du mardi 26 janvier 2021.

23 : Déroulement de l'enquête :

231 : Entretien préalable avec le maître d'ouvrage :

La réunion du 12 octobre 2020 avec les services a permis au Commissaire Enquêteur de mieux appréhender le contenu de la présente enquête publique.

Les éléments essentiels du dossier lui avaient été transmis par mail quelques jours précédant cet entretien. Le « dossier papier » a été transmis par courrier avant le début de l'enquête.

Le Commissaire enquêteur a effectué la visite du site concerné par ses propres moyens à l'issue de cette rencontre et au fur et à mesure des permanences.

Par la suite, le commissaire enquêteur a demandé à pouvoir rencontrer les représentants du Monastère, et visiter le site, ce qui a été fait le 23 février 2021, sous la conduite de Sœur Marie des Béatitudes, mère supérieure de la Communauté.

232 : Conditions matérielles de l'enquête :

Les permanences se sont tenues dans la salle des mariages de la mairie. Toute discrétion était assurée. Le personnel était très accueillant et coopératif.

24 : Clôture de l'enquête :

Le dossier et le registre ont été emportés par le Commissaire enquêteur le 25 février 2021 à 17h30.

Pendant l'enquête, une note a été transmise par mail du commissaire enquêteur le 1^{er} février à la ville afin de faire préciser certains éléments du dossier. La ville y a répondu le 22 février. La note et sa réponse sont joints au PV de synthèse définitif. (Annexe 2)

Le rapport de synthèse a été transmis par mail par le Commissaire enquêteur le 28 février 2021. (Annexe 3)
La ville y a répondu par mail le 5 mars 2021. (Annexe 4)

III OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES :

31 - Les Personnes Publiques Associées (PPA):

Sur les 30 PPA consultées, 1 seule a répondu par écrit, (Ville d'Orly) sans avoir fait aucune observation.

Toutefois, lors de la réunion d'examen conjoint, 3 représentants de PPA se sont exprimés sur le projet.

UTA 94 : Avis favorable, avec commentaires :

- > Demande que les chiffres de consommation d'espaces ouverts artificialisés depuis 2015, soient mieux précisés
- > Relève une incompatibilité du PLU avec le PDUIF concernant le stationnement .

→ *Commentaires du commissaire enquêteur :*

J'ai pris note que la ville allait adapter le dossier pour répondre à la 1ere demande, et que, comme l'article L.151-34 du CE le permet, la règle de stationnement du PLU s'imposera également aux logements sociaux.

DRAC SMAP 94 : Pas d'avis sur le projet (pas situé en secteur protégé), mais OBSERVATIONS :

- > Regrette la compensation, seulement partielle de l'espace vert protégé.
- > Suggère que le mur d'enceinte, qui est de « qualité remarquable », soit au moins en partie conservé.
- > Suggère une mixité dans les esthétiques des architectures (notamment au niveau des toitures) pour que ce projet établisse un lien entre les bâtiments récents faisant face au projet, et les bâtiments anciens du monastère.
- >

→ *Commentaires du commissaire enquêteur :*

J'ai pris note que la ville allait soumettre au porteur de projet la question du maintien au moins partiel du mur.

Le problème de la compensation de l'espace vert protégé est également largement évoqué par le public. On pourra s'y référer ci après.

La CCI, présente, ne semble pas s'être exprimée sur le projet.

32 – Observations du public :

321 - Le public s'est très peu manifesté pendant l'enquête : 7 personnes se sont exprimées, dont 3 se présentant comme élu du Conseil Municipal opposé au projet. 1 personne a surtout posé des questions sans à priori. Les autres ont manifesté une opposition claire au projet.

322 - Présentation chiffrée de la participation du public :

N° des intervenants	Venue aux permanences			Envoi mail	Ecrit sur le registre
	1ere permanence	2éme permanence	3éme permanence		
1		X			X
2		X			X
3					X
4					X
5			X	X	
6			X	X	
7			X		X
8			X		X
	0 visite	2 visites	4 visites	2 mails	6 écrits

323 - tableau analytique des avis du public :

Les avis du public présentés dans le tableau qui suit, reproduisent de façon la plus fidèle possible l'essentiel de l'expression émise par le public. Ils ont été répertoriés par thèmes et sous thèmes, et envoyés par mail à la Ville le 28 février 2021 dans le procès-verbal de synthèse. (annexe n° 3)

La ville a répondu par mail au Commissaire Enquêteur le 5 mars 2021, (annexe n°4)

	Information du public	Contestation intérêt général			Compensation Es Verts	Incidence voies sécurité
		construction logements	Construction crèche	Logements sociaux		
1) Mme DA COSTA, engagée dans l'acquisition d'un logement dans la 1ere tranche, s'inquiète des reports de délais dans l'engagement des travaux : Remarque en dehors de la présente procédure Sur l'objet de l'enquête : exprime son désaccord sur le projet. Elle s'inquiète de l'évolution des constructions dans la ville, et plus particulièrement des incidences de cette opération sur les équipements publics, la circulation, la réduction des espaces verts		X	X	X		
3) Anonyme : Rappelle l'existence d'une première opération sur le site ; les 2 opérations intensifient la densification de constructions dans le quartier au détriment des espaces verts.		X	X	X		
2) M. ROBILLARD, se présentant comme élu de l'opposition : Signale que le dossier d'enquête n'est pas accessible sur les sites de la ville et de l'EPA. Oralement : Estime que la présente modification du PLU est justifié par un intérêt particulier et non par un intérêt public.	X	X	X	X		
3) Mme HILLION : Apprécie la création de la crèche. Mais met en avant les problèmes de circulation et de sécurisation des piétons (notamment les enfants). Demande si des travaux sont prévus pour l'aménagement des trottoirs et du carrefour. Elle fait également état du manque d'information sur la présente enquête dans le journal de la ville.	X					X
4) M. ROBILLARD (2eme visite) : Sur la forme : Signale qu'il est impossible de consulter les observations du public sur internet, contrairement à ce qui est indiqué dans l'arrêté. Signale un manque d'informations sur l'enquête (réunion publique préalable) Sur le fond : S'inquiète de la réponse donnée à un besoin de financements privés. Conteste l'intérêt général du projet : les logements sociaux pourraient être faits ailleurs. La crèche n'est justifiée que par la présente opération. La compensation en espaces verts n'est que partielle. Le mur doit être préservé.	X	X	X	X	X	
5) M. LONY : Sur la forme : Signale qu'il est impossible de consulter les observations du public sur internet Signale un manque d'informations sur l'enquête Sur le fond : Pas d'urgence à réaliser ces logements Perte d'espaces verts	X	X			X	
6) Mme LE SOUFFACHE : Se présente comme élue de l'opposition Regrette le manque de communications sur le projet Demande une attention particulière sur les problèmes de sécurité /accès voiture (carrefour accidentogène) Demande le %age de logements sociaux dans le quartier par rapport à celui du centre ville. Demande la justification de la crèche	X	X	X			X

323 – Observations du Commissaire Enquêteur :

1) Sur le manque d'information sur le projet :

On ne peut que confirmer les appréciations du public sur le manque de lisibilité sur l'annonce du projet : il fallait savoir qu'il y avait une modification du PLU pour trouver le dossier adéquat. Aucune annonce n'a été faite dans la page d'accueil du site de la ville, ni dans son journal local.

→ *Commentaire complémentaire du commissaire enquêteur :*

On peut le regretter, mais ceci ne paraît pas constituer un défaut de procédure ; toutes les publicités légales ayant été respectées.

2) Sur la contestation de l'intérêt général/ programmes de logements :

Les personnes qui se sont exprimées ont émis le regret que ce projet ne réponde qu'à une demande émanant d'une personne privée ayant besoin de vendre son terrain pour des raisons financières. Il y aurait donc opposition entre intérêt public et intérêt privé.

Il convient de noter que, dans leur appréciation sur l'opportunité du projet de construction de logements, ces personnes globalisent assez logiquement le projet faisant l'objet de la présente enquête, et le projet de construction mitoyen qui a fait l'objet d'un permis de construire réglementaire ; l'ensemble étant apprécié comme participant de la « bétonnisation » de la ville.

→ *Commentaire du commissaire enquêteur : (Dito PV de synthèse) :*

Sur le présent projet, on peut se reporter à l'objectif n°2 du PADD, « façonner un cadre de vie harmonieux » et particulièrement à la logique de « conforter les vocations résidentielles et économiques le long des axes structurants et dans les sites de renouvellement urbain ». On peut considérer que la réalisation d'un linéaire construit à l'angle des 2 voies participe de cette logique.

Sur la non urgence à réaliser ces logements : Ce projet répond, certes, à une demande exprimée par le Monastère. Mais il répond également à certaines des exigences du PADD (notamment : conforter la diversité des fonctions de la ville et l'animation commerciale de proximité – Maintenir une dynamique de vie et d'habitat), et des obligations du SDRIF. Ces exigences sont d'actualité.

→ *Commentaire complémentaire du commissaire enquêteur :*

Outre les incitations réglementaires, le dossier d'enquête fait référence au solde migratoire négatif de la ville, sans doute lié à une offre de logements insuffisante (décohabitation, desserrement des ménages..) ; Ce projet contribue à y remédier.

Par ailleurs, ainsi que l'indique le dossier : L'opération « contribue à renforcer l'attractivité résidentielle, alors que cette opération sera intégrée dans le tissu urbain et dans le paysage verdoyant du quartier et offrira un cadre de vie de qualité aux nouveaux résidents ». On peut également en convenir.

3) Sur la contestation de l'intérêt général/ crèche :

Les personnes qui se sont exprimées ont estimé que ce projet de crèche n'était justifié que par la construction des logements.

En réponse, la ville indique que « l'intérêt de la réalisation de cette crèche concerne un secteur bien plus large que la simple opération du projet ».

→ *Commentaire complémentaire du commissaire enquêteur :*

Si on examine la programmation du projet, à savoir « une crèche de 350 m2, permettant d'accueillir 25 à 30 berceaux, et la création de 5 emplois », on peut effectivement penser que cette crèche desservira un périmètre plus large que celui du présent projet. La réalisation de ce programme, de la 1ere tranche de 44 logements, et de celle, récente, de l'opération de l'autre coté de la rue du pavé de Grignon devrait amplement justifier la réalisation de cette crèche.

4) Sur la contestation de l'intérêt général/ logements sociaux :

Les personnes qui se sont exprimées ont estimé que le pourcentage de logements sociaux était déjà très fort dans le quartier (en intégrant le grand ensemble faisant face à l'opération), alors que toutes les opérations réalisées dans le centre ville n'en comportaient aucun.

→ *Commentaire du commissaire enquêteur : (dito PV de synthèse)*

J'ai pris note que la ville souhaitait maintenir un taux minimum de 25% de logements aidés sur l'ensemble de son territoire, et que la part des propriétaires était de 92% dans le secteur IRIS Le Coulon. Cette programmation de logements aidés répond par ailleurs aux objectifs supra communaux.

La question concernant la réalisation de logements aidés dans le centre ville ne concerne pas la présente enquête.

5) Sur la suppression de surfaces d'espaces verts protégés, et leur compensation partielle :

3 400 m2 d'espaces verts protégés vont être supprimés, compensés par la qualification en espaces verts protégés de 650 m2 actuellement arborés sur la parcelle du Monastère. Cette compensation paraît très insuffisante aux personnes qui se sont exprimées. Par ailleurs, la crainte est également exprimée que d'autres surfaces d'espaces protégés soient supprimées au grès d'autres demandes du propriétaire de terrain.

De plus, le projet laisse à penser que le mur d'enceinte de la propriété sera supprimé, alors même que ce mur est en excellent état, précisément sur le linéaire de la future opération

Les réponses de la ville sur ces points consistent à :

- Transmettre au porteur de projet la demande d'un maintien au moins partiel du mur.
- Mettre en avant la politique de la ville en matière de patrimoine vert. Elle indique que plus de la moitié du territoire bénéficie d'un aménagement en biodiversité. Elle fait référence également du projet d'aménagement de la zone Sénia, en cours de concertation, qui permettra la réalisation d'une importante zone de constructions nouvelles, autour d'un grand parc communal de 1,5 hectares.

Commentaires du commissaire enquêteur :

- **Concernant le mur :**

(dito PV de synthèse) : J'observe que ce mur n'est pas représentatif d'un passé historique, puisque, selon les informations émanant des représentants du Monastère, l'angle du mur a été construit assez récemment suite à une cession partielle des terrains pour réalisation du carrefour. Les parties de mur d'origine (19^{ème} siècle) sont assez délabrés, mais ne sont pas concernés par la présente enquête.

→ *Commentaire complémentaire : le recul de 4m des futures constructions semble assez incompatible avec le maintien du mur. La question devant être posée au porteur de projet, il conviendra sans doute de s'en remettre au travail des services instructeurs et de l'architecte du projet pour examiner les possibilités d'un maintien ponctuel du mur.*

- **Concernant les 3400 m² d'espaces verts protégés supprimés :**

> *Sur la suppression de ces espaces :*

J'observe que la surface concernée n'est pas du tout arborée, mais ressemble aujourd'hui plutôt à une friche. Des arbres fruitiers y sont plantés, mais sont très anciens et devraient être remplacés. D'un point de vue visuel, cet espace ne profite pas du tout au public, étant caché par le mur d'enceinte.

> *Sur la crainte d'une poursuite des opérations de construction et la réduction progressive du parc :*

Ainsi que j'ai pu l'indiquer à certains participants, les terrains en prolongement de l'opération envisagée sont situés en « espace boisé classé ». Leur déclassement nécessiterait une procédure plus lourde que celle menée actuellement.

Lors d'une visite du domaine effectuée le 23 février, la Mère Supérieure du Monastère a présenté au commissaire enquêteur les différents projets de réaménagement des locaux (notamment reconstruction de l'infirmerie et des dortoirs des religieuses), et des espaces (notamment création d'un potager en permaculture au cœur des constructions). D'autres travaux d'extension ne sont pas envisagés, ceci afin de respecter la vocation du monastère lié au silence, à la promenade et à la méditation.

Ces 2 éléments peuvent laisser penser que la poursuite d'opérations le long de la rue du 11 novembre n'est pas à envisager.

> *Concernant la compensation :*

(dito Pv de synthèse) Il convient d'observer que le seul élément matérialisant cette compensation est le plan de zonage. Le texte (page 30 du rapport de présentation) ne précisant pas la surface, et indiquant même que « d'autres espaces aujourd'hui végétalisés.... seront classés au titre des espaces verts protégés »... Lesquels ? Où ?

Dans sa réponse du 22 février, la ville confirme que la compensation ne porte que sur 650 m2, situé derrière le commissariat de police.

→ *Il serait judicieux que le texte du rapport soit conforme au plan. Il en sera fait une réserve.*

Par ailleurs, la ville n'a pas donné son avis dans sa réponse au PV de synthèse, sur la possibilité d'inscrire en espaces verts protégés l'ensemble du domaine non construit du monastère (y compris la petite partie près du poste de police). Il a été certes entendu que la biodiversité était bien présente à Thiais. Mais il semble qu'une inscription en espaces verts protégés de l'ensemble non construit de la propriété du monastère permettrait :

- D'autre part, de participer au maintien global de cette biodiversité,

-D'autre part, de figer au moins à moyen terme le devenir de l'ensemble du monastère, au bénéfice du quartier, et cela sans contrainte pour le Monastère puisque celui-ci n'envisage plus de travaux.

→ *Il en sera fait une recommandation.*

6) Incidences du projet sur la voirie et la sécurité des piétons :

A la crainte exprimée que le projet n'accentue le caractère accidentogène du carrefour, la ville indique que les études menées dans ce secteur n'amènent pas à revoir les aménagements voitures et piétons. Elle met en avant la mise en place de la navette municipale, et l'élaboration en cours d'un plan vélo.

→ *Commentaire complémentaire du commissaire enquêteur :*

Il entend les arguments de la ville.

7) Autres questions :

➤ *Il a été répondu à la question de savoir si le monastère avait d'autres solutions que celle de vendre une partie de son terrain pour financer ses travaux de réhabilitation : Il s'agit d'un organisme privé qui ne bénéficie pas d'aide publique.*

Pas d'autre commentaire du commissaire enquêteur

➤ *Sur l'imperméabilisation des terrains : Il est indiqué que le projet respecte les dispositions du nouveau règlement d'assainissement.*

J'ajoute que la question évoquée l'a été par une personne demeurant rue Hippolyte Panhard, sur le coteau, ladite propriété étant située dans une zone humide de classe 3, ce qui n'est pas le cas de l'emprise du projet.

Pas d'autre commentaire du commissaire enquêteur

FIN DE LA 1ERE PARTIE

2ème PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Les conclusions qui suivent ont été établies à partir des avis des PPA, des appréciations du public, de la réponse de la Ville aux observations émises et des commentaires éventuels du Commissaire enquêteur.

RAPPEL DU CONTEXTE

Rappel de l'objet du dossier et de la situation locale :

La présente procédure consiste à soumettre à enquête :

➤ UNE DECLARATION DE PROJET, visant à déclarer l'intérêt général d'un projet de construction de 76 logements environ, 76 places de stationnement et d'une crèche de 350 m², à l'angle des rues du 11 novembre et du pavé de Grignon de la ville de Thiais.

➤ LA MODIFICATION DU PLU nécessaire à la réalisation de ce projet, consistant notamment en la suppression d'une surface de 3400 m² d'espaces verts protégés, et en une modification de quelques règles de recul.

La commune de THIAIS est située dans le département du Val de Marne. Elle est limitrophe des communes de CHOISY LE ROI, ORLY et RUNGIS et est à proximité du Marché d'Intérêt National (MIN) de Rungis.

La ville compte 29 247 habitants (INSEE 2017). C'est une ville attentive à la biodiversité : Plus de la moitié de son territoire (y compris le grand cimetière parisien) y est consacré.

Le site objet de la présente enquête est situé au sud de la Ville, assez proche de la limite communale avec Orly. Il fait partie du quartier « Grignon », composé d'un ensemble de pavillons sur coteau, un grand ensemble avec quelques commerces, une zone d'activités, des équipements publics, et des nouvelles constructions de logements.

Face à ces nouvelles constructions, le Monastère de l'Annonciade détient un ensemble construit et arboré de 5 hectares, dont elle souhaite extraire une surface de 3400 m² pour y réaliser une opération de 76 logements, 76 places de stationnement et une crèche de 350 m².

La surface de terrain à extraire était anciennement affectée à un potager, et quelques arbres fruitiers anciens y perdurent. Cette surface est située en zone verte protégée au PLU. Il est donc demandé de supprimer cette zone verte protégée. En compensation, un espace de 650 m² situé dans le périmètre de la propriété serait réaffecté à de l'espace vert protégé.

Le déroulement de l'enquête :

➤ **3 permanences** ont été organisées. Elles se sont déroulées dans des conditions tout à fait normales.

➤ **Le public :**

7 personnes se sont manifestées sur ce projet (dont 1 à 2 reprises). 1 personne a surtout posé des questions sans à priori. Les autres ont manifesté une opposition claire au projet.

6 observations ont été écrites sur le registre d'enquête par les visiteurs, et 2 mails y ont été insérés.

➤ **Les PPA :** 1 seule PPA a répondu, sans faire d'observation.

Au cours de la réunion des PPA, seules 3 PPA étaient présentes, sans s'opposer au projet.

Après lecture attentive du dossier, des avis du public, et des réponses de la Ville à la note intermédiaire transmise par le commissaire enquêteur et au Procès-Verbal d'enquête rapportant lesdits avis, mes conclusions, en tant que commissaire enquêteur, sont présentées ci-après :

CONCLUSIONS

Ces conclusions seront formulées sur les 2 aspects du dossier

- L'opération présente-t-elle un intérêt général ?
- La modification du PLU proposée est elle justifiée ?

L'opération présente-t-elle un intérêt général ?

S'il est vrai que ce projet de construction va supprimer un espace « libre » écologique, l'intérêt général du projet est démontré en ce qu'il répond :

- A une nécessité de renforcer l'offre de logements pour remédier à la baisse du solde migratoire de la ville.
- A une certaine mixité dans un secteur où le taux de propriétés privées est de 92%
- A la satisfaction de besoins en équipement de crèche
- A un « aboutissement » de l'aménagement du secteur autour du carrefour rue du 11 novembre /rue du parc de grignon

Je considère donc que ce projet revêt un intérêt général, et donne une avis favorable au projet.

La modification du PLU proposée est elle justifiée ?

Cette modification porte sur 2 aspects :

- La suppression de l'espace vert protégé de 3400 m², et l'inscription en espace vert protégé de 650 m², sur une autre partie de la parcelle,
 - Dès lors que l'intérêt général de l'opération envisagée est reconnu, on ne peut s'opposer à la suppression de l'espace vert protégé correspondant à son emprise, soit 3400 m².
 - Toutefois, la réinscription en espace vert protégé de 650 m², situés sur la même parcelle, n'apparaît pas de façon très lisible dans le dossier, puisque seuls les plans indiquent cette modification, et non pas le texte qui laisse simplement entendre que « d'autres espaces aujourd'hui végétalisés » pourraient venir en compensation de cette suppression d'espaces protégés.

Je donne donc un avis favorable à la suppression de l'espace vert protégé sur 3400 m² de la parcelle appartenant au Monastère,

Avec la réserve que le dossier écrit soit mis en cohérence avec le plan concernant l'inscription de 650 m² en espace vert protégé.

Avec une recommandation consistant à étudier la possibilité que tout l'espace non construit du Monastère soit inscrit en espaces verts protégés, afin de garantir la pérennité de ce « poumon vert » au cœur du quartier.

- La modification des articles UA6, imposant un recul de 4 mètres aux nouvelles constructions, et UA9, concernant un ajustement de la définition de l'emprise au sol.

Je donne un avis favorable à la modification du règlement du PLU

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sur la forme et la procédure d'enquête publique

La procédure suivie est conforme aux textes

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne :

La publicité (presse, affichages, dématérialisation de l'enquête),

La réception des avis du public.

Considérant que le public a été très peu nombreux à se manifester.

Le Commissaire enquêteur soussigné,

**DONNE UN AVIS FAVORABLE AU DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE
DU PLU DE THIAIS**

Sous la réserve suivante :

Que le dossier écrit écrit soit mis en cohérence avec les plans concernant l'inscription de 650 m2 en espace vert protégé.

Et avec une recommandation :

Que soit étudiée la possibilité que tout l'espace non construit du Monastère soit inscrit en espaces verts protégés, afin de garantir la pérennité de ce « poumon vert » au cœur du quartier.

Fait à CHAMPIGNY SUR MARNE

Le 9 mars 2021

Le Commissaire enquêteur

Marie Claude Guyomarch

LISTE DES PPA CONSULTEES

Monsieur le Préfet du Val-de-Marne ;
Enquête n° E19000052/77 - Ordonnance du TA de Melun du 24/08/2020
Marie Claude GUYOMARCH – rapport d'enquête

Madame la Sous-préfète de l'Haÿ-les-Roses ;
 Monsieur le Directeur de l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France – DRIEA-UD94 (Service de planification et de l'aménagement durable (SPAD), Service de l'environnement et de la réglementation de l'urbanisme (SERU)
 Madame la Directrice de l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'habitat et du logement d'Ile-de-France – DRIHL-UD94
 Monsieur le Directeur de l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France – DRIEE-UD94
 Madame la Directrice de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Val-de-Marne de la Direction régionale à l'action culturelle d'Ile-de-France – DRAC-UDAP94
 Monsieur le Président de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Val-de-Marne ;
 Monsieur le Chef de service régional de l'Archéologie préventive de la Direction régionale à l'action culturelle d'Ile-de-France
 Madame la Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France
 Monsieur le Président du Conseil Départemental du Val-de-Marne
 Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris - Val-de-Marne
 Monsieur le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne
 Monsieur le Président de la Chambre régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Ile-de-France
 Madame la Présidente d'Ile-de-France Mobilités
 Monsieur le Président de la Métropole du Grand-Paris
 Monsieur le Directeur général de la Société du Grand Paris
 Monsieur le Maire de Choisy-le-Roi
 Madame la Maire de Chevilly-Larue
 Madame la Maire d'Orly
 Monsieur le Maire de Vitry-sur-Seine
 Monsieur le Maire de Rungis
 Madame la Maire de Paray-Vieille-Poste
 Madame la Maire de Paris
 Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne et Bois
 Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir
 Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Val d'Yerres Val-de-Seine
 Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Paris Sud Seine Essonne Sénart
 Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération
 Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Paris Saclay
 Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial de la Vallée Sud Grand Paris

ANNEXES