Chaîne d'intégrité du document : 23 DC 12 D6 E3 83 F6 AF 97 FC D3 5E 6A 88 75 62
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268826

Séance ordinaire du conseil territorial du 12 mars 2024
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2024-03-12_3490

Athis-Mons - Approbation de la modification n°5 du plan local d'urbanisme

Etablissement Public Territorial

L'an deux mille vingt-quatre, le 12 mars à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 06 mars 2024. La séance est retransmise en différé sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	Mme MORIN	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	M. VIC	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	M.DELORT	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Orly	M. BAGÉ Jinny	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent (1)		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	M. BENETEAU	P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	Mme DEXAVARY	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Représentée	M. VILAIN	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente (2)	Mme VALA (3)	P
Choisy-le-Roi	M.CHASSAY Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	Mme EUGENE	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Absent		-
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. VIELHESCAZE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	Mme NOWAK	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. BAGÉ	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M.DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	Mme LINEK	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Représentée	M. DEFREMONT	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. GONZALES	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Présent		P
Athis-Mons	M.GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Représenté	M. PETIOT	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. LIPIETZ	P

Chaîne d'intégrité du document : 23 DC 12 D6 E3 83 F6 AF 97 FC D3 5E 6A 88 75 62
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268826

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée(1)	M. BEN-MOHAMED	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Représentée	Mme LABROUSSE	P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. LERUDE	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Absente		-
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Présente		P
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	Mme SOURD	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. BEUCHER	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	M. BOUYSSOU	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. GRILLON	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. PECQUEUX	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme EBODE ONDOBO	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. LAFON	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme MUSEUX Christine	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme GAULIER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	M. MOUALHI	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M. TRAORE	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Absent		-
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	M. BERENGER	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Orly	Mme SOUID Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	M. CONAN	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Représenté	M. GAUDIN	P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	Mme OSTERMEYER	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. AGGOUNE	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	Mme BOIVIN	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	Mme SPANO	P

(1) A partir de la délibération 3456 (2) Jusqu'à la délibération 3461 (3) A partir de la délibération 3462

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	**Présents**	**Représentés**	**Votants**
3453 à 3455	59	37	96
3456 à 3461	60	38	98
3462 à 3496	59	39	98

Chaîne d'intégrité du document : 23 DC 12 D6 E3 83 F6 AF 97 FC D3 5E 6A 88 75 62
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268826

Exposé des motifs

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a engagé par délibération n° 2020-10-13_1994 du 13 décembre 2020 la procédure de modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Athis-Mons.

Cette modification a pour objectif d'assurer un développement urbain maîtrisé et réfléchi, en accord avec les spécificités de la commune, les grands projets qui s'y développent (prolongement du Tramway T7…) ainsi que les documents cadres.

Elle vise également à adapter la commune d'Athis-Mons au changement climatique afin d'œuvrer pour sa résilience, et assure la prise en compte des aspirations des habitants, dont les objectifs thématiques sont les suivants :

- Encadrer davantage les différents sites à enjeux de la commune, en proposant de nouveaux secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), enrichis de certaines dispositions réglementaires, permettant d'incarner localement les principes du projet d'aménagement et de développement durable, en accord avec les dynamiques actuelles ;
- Veiller à protéger les secteurs pavillonnaires afin de préserver la qualité de vie des habitants qui y résident déjà, de protéger les spécificités morphologiques de ces quartiers, essentielles à l'attractivité athégienne, sans pour autant contraindre les évolutions des bâtis existants afin de pouvoir répondre aux besoins de leurs propriétaires ;
- Renforcer la place de la nature en ville, à travers une augmentation des surfaces végétalisées au sein du règlement graphique et littéral, en renforçant les principes de plantation pour garantir la qualité de la trame arborée, en augmentant les superficies des zones naturelles et en veillant à introduire des dispositifs réglementaires ambitieux et efficaces ;
- Encadrer l'urbanisation le long de l'avenue François Mitterrand et y acter des principes d'aménagements harmonieux, afin d'assurer des formes urbaines cohérentes et qualitatives, à même de renforcer l'urbanité et d'améliorer la qualité de vie au sein de l'axe, sans pour autant compromettre l'intensification de l'axe ;
- Apporter des modifications ponctuelles sur certaines dispositions réglementaires étant aujourd'hui sujettes à confusion, pouvant amener des difficultés d'instruction, et nuire à la qualité des tissus urbains et à la vie quotidienne des populations.

Une concertation a été mise en œuvre au travers de cinq réunions publiques (les 9, 11, 16, 25 et 30 mai 2023), de deux ateliers (les 14 mai et 9 juin 2023) et d'un outil dématérialisé sous la forme d'une cartographie participative ouverte au public du 9 mai au 10 septembre 2023.

Cette modification a été soumise à une évaluation environnementale, venue compléter la concertation engagée. Enfin, durant toute la durée de la procédure, un registre a été ouvert au public en mairie d'Athis-Mons et une adresse électronique a permis de recueillir les contributions des habitants. L'ensemble des actions de concertation engagées ont été synthétisées au sein du bilan de la concertation.

Le projet de modification n° 5 du PLU d'Athis-Mons, complété par une évaluation environnementale, a été transmis le 30 juin 2023 pour avis aux personnes publiques associées, ainsi qu'aux personnes publiques concertées.

La Préfecture du Val de Marne, la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne, la Chambre du Commerce et de l'Industrie, la Chambre d'Agriculture, la RATP, SNCF Réseau, la Direction générale de l'aviation civile, l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France Délégation territoriale de l'Essonne, le groupe ADP, l'association Les Amis du Coteau des Vignes, le Syndicat de l'Orge et l' Académie de Versailles – Direction des Services départementaux de l'éducation nationale de l'Essonne, ont rendu leur avis dans les trois mois qui leur étaient impartis.

Par arrêté n° A2023_860 du 19 septembre 2023, le Président de l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre, compétent en matière de PLU, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n° 5 du PLU d'Athis-Mons.

A l'issue de l'enquête publique qui a eu lieu du lundi 16 octobre 2023 au jeudi 16 novembre 2023, le commissaire enquêteur a remis un avis favorable assorti de quelques recommandations à la modification.

Chaîne d'intégrité du document : 23 DC 12 D6 E3 83 F6 AF 97 FC D3 5E 6A 88 75 62
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268826

A la suite de cette enquête, les adaptations mineures du projet de modification n° 5 du PLU ci-après énumérées ont été opérées, sans porter atteinte à l'économie générale du projet, afin de tenir compte d'une part de certaines remarques formulées par les différents intervenants et d'autre part des commentaires du commissaire enquêteur :

Une note de synthèse annexée à la présente délibération expose les modifications apportées au projet de modification n°5 du PLU d'Athis-Mons. Celle-ci reprend en détail les éléments permettant de répondre aux questions soulevées par le commissaire enquêteur.

De manière synthétique, les évolutions du dossier sont les suivantes :

1) Concernant les OAP, avenue François Mitterrand :
   - Les demandes d'IDF Mobilités ont été prises en compte : la parcelle concernée par le poste de redressement du tramway a été retirée du linéaire de RDC actif et une orientation littérale sur le choix des essences pour la trame verte arborée (système racinaire et tramway n°7) a été ajoutée.
   - La demande de l'ARS a été prise en compte : des précisions concernant l'exposition des espaces extérieurs privatifs prioritairement vers les cœurs d'ilots, afin de limiter l'exposition aux nuisances, ont été ajoutées.
2) Concernant le plan de zonage :
   - La demande de l'EPFIF de retirer les parcelles situées 13, rue Floréal (X 461-619) du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) a été prise en compte. Le plan de zonage a été modifié en ce sens, sans modification de la zone UAc.
3) Concernant le règlement écrit :
   - La demande d'IDFM a été prise en compte, une exception au PAPAG a donc été ajoutée pour les constructions techniques du tramway n°7
   - La demande d'ADP a été prise en compte, avec la suppression de l'exception au secteur UZa interdisant l'installation de panneaux photovoltaïque.
   - La demande du Syndicat de l'Orge a été prise en compte. La règle concernant la compensation des plantations, et notamment le choix des espèces, a été modifiée.
   - À l'issue de l'enquête publique, les destinations de la zone UH ont évolué, avec l'interdiction d'accueillir les activités industrielles, artisanales et commerciales liées à l'automobile
   - À l'issue de l'enquête publique, la règle limitant la surface des extensions à 15% de la Surface De Plancher (SDP) des constructions existantes a été supprimée.

Le projet de modification n° 5 du PLU joint à la délibération, tel qu'il a été présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

Conformément au principe de coopérative des villes qui anime l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, le conseil municipal d'Athis-Mons a en date du 7 février 2024 sollicité l'EPT afin qu'il approuve la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune d'Athis-Mons.

Il est proposé, dès lors, au Conseil territorial d'approuver la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune d'Athis-Mons.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu les statuts de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 ;

Vu la délibération n° 2021-01-26_2217 du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 0221 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Chaîne d'intégrité du document : 23 DC 12 D6 E3 83 F6 AF 97 FC D3 5E 6A 88 75 62
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268826

Vu le plan local d'urbanisme de la commune d'Athis-Mons approuvé le 14 décembre 2005, modifié les 20 novembre 2008, 29 juin 2011, 30 janvier 2013 et 23 juin 2020, mis à jour le 5 juillet 2013 et le 17 août 2023, révisé le 26 juin 2018 ;

Vu la délibération du conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 13 octobre 2020 approuvant la prescription de la procédure de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Athis-Mons ;

Vu le premier avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 11 août 2022 concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme d'Athis-Mons après examen au cas par cas ;

Vu le second avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 22 décembre 2022 concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme d'Athis-Mons après examen au cas par cas ;

Vu la délibération du conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 23 mai 2023 approuvant la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la concertation et le bilan de cette concertation ;

Vu la transmission du projet de modification aux personnes publiques associées ;

Vu la décision de Madame la 1ère Vice-Présidente du Tribunal administratif de Versailles en date du 25 juillet 2023 désignant Monsieur Michel VALOIS en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté du Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°A2023_860 en date du 19 septembre 2023 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur la commune d'Athis-Mons relative à la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Athis-Mons du 16 octobre 2023 au 16 novembre 2023 ;

Vu l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 27/09/2023 et du mémoire en réponse à cet avis de la commune d'Athis-Mons et de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées, et notamment l'avis favorable rendu par l'Agence Régionale de Santé d'Île de France et l'avis favorable rendu par Monsieur le Préfet de l'Essonne ;

Vu l'enquête publique, qui s'est tenue du 16 octobre au 16 novembre 2023 inclus ;

Vu les observations inscrites sur le registre papier d'enquête publique ;

Vu les observations et propositions écrites et orales reçues par Michel VALOIS, commissaire enquêteur, aux jours et heures de ses 3 permanences en mairie d'Athis-Mons, le 16 octobre 2023, le 28 octobre 2023 et le 16 novembre 2023 ;

Vu l'absence d'observations et propositions adressées par voie postale au commissaire enquêteur ;

Vu les observations et propositions transmises par courrier électronique ;

Vu le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique réalisé par le commissaire enquêteur, en date du 18 novembre 2023 ;

Vu la réponse en date du 01 décembre 2023, apportée par la commune d'Athis-Mons, aux observations émises par le commissaire enquêteur ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur émettant un avis favorable assorti de recommandations en date du 6 décembre 2023 ;

Vu l'annexe de la présente délibération présentant les conclusions du commissaire enquêteur et les modifications apportées au projet de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme d'Athis-Mons;

Vu le bilan des avis qui ont été joints au dossier par les personnes publiques associées, des observations du public et du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur annexés à la présente délibération ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 octobre 2023 au 16 novembre 2023 et les avis des personnes publiques associées justifient que quelques modifications mineures soient apportées au projet de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme d'Athis-Mons, présentées dans la note de synthèse en annexe de la présente délibération ;

Chaîne d'intégrité du document : 23 DC 12 D6 E3 83 F6 AF 97 FC D3 5E 6A 88 75 62
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268826

Considérant que le projet définitif de modification n°5, dont les pièces sont annexées à la présente délibération, répond aux objectifs initiaux tels que formulés dans la délibération Territoriale du 13 octobre 2020, que la procédure a été conduite en accord avec le code de l'urbanisme et le code de l'environnement, et qu'il répond aux demandes formulées dans le cadre de la consultation et de la participation du public ;

Considérant que le projet de modification n° 5 du plan local d'urbanisme de la commune d'Athis-Mons tel qu'il est présenté au Conseil Territorial est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

Considérant l'avis du conseil municipal de la commune d'Athis-Mons en date du 7 février 2024 ;

Vu l'avis de la commission Garantir la ville et la qualité de vie pour tous ;

Entendu le rapport de M. Camille Vielhescaze,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune d'Athis-Mons.

2. Rappelle que la présente délibération et le dossier approuvé de modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune d'Athis-Mons peut être consulté en Mairie d'Athis-Mons ou au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, aux jours et horaires d'ouverture.

3. Précise que conformément à l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération acquiert son caractère exécutoire à l'issue de sa publication sur le portail national de l'urbanisme et à l'expiration d'un délai d'un mois après sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

4. Précise que la présente délibération fera également l'objet des mesures de publicité suivantes conformément aux articles R153-20 à R153-22 du Code de l'Urbanisme :
   - publication sur le site internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : www.grandorlyseinebievre.fr,
   - affichage pendant un mois au siège de l'établissement public territorial et en mairie de d'Athis-Mons
   - mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans les départements de l'Essonne et du Val-de-Marne

5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne, à Monsieur le Préfet de l'Essonne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.

6. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).

7. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 98

A Vitry-sur-Seine, le 15 mars 2024
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Chaîne d'intégrité du document : 6F 33 A5 4A B3 6D 3E 66 2D 49 78 6B DC 5C 7D 09
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268827

Ville d'Athis-Mons

Grand Orly seine bièvre

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons

Dossier d'approbation du PLU modifié

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 12 mars 2024

Le Président,

PLU approuvé le 14 décembre 2005, modifié le 20 novembre 2008, le 29 juin 2011 et le 30 janvier 2013, mis à jour le 5 juillet 2013, révisé le 26 juin 2018, modifié le 23 juin 2020 et mis à jour le 17 août 2023

Chaîne d'intégrité du document : 6F 33 A5 4A B3 6D 3E 66 2D 49 78 6B DC 5C 7D 09
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268827

TABLE DES MATIERES

1. Notice de présentation

2. Evaluation environnementale

3. Bilan de la concertation

4. Synthèse des réponses apportées aux PPA

5. Rapport du commissaire enquêteur

6. Courriers et actes administratifs

7. Pièces du PLU modifiées
   - *7.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*
   - *7.2. Plan de zonage*
   - *7.3. Règlement écrit*

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828
Page 1/38

Ville d'Athis-Mons

Grand Orly seine bièvre

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons

Notice explicative

PLU approuvé le 14 décembre 2005, modifié le 20 novembre 2008, le 29 juin 2011 et le 30 janvier 2013, mis à jour le 5 juillet 2013, révisé le 26 juin 2018, modifié le 23 juin 2020 et mis à jour le 17 août 2023

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828

TABLE DES MATIERES

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons 1
Préambule 3
Historique du PLU 3
Un contexte d'intervention en cours d'évolution 4
Objectifs de la modification 5
Objet de la modification 5
Le contenu du dossier de modification du plu 6
Présentation et exposé des motifs des évolutions 7
Evolution des sites à enjeux 7
L'avenue François Mitterrand 7
La Cité de l'Air 12
Evolutions à apporter au règlement littéral et graphique 15
Préserver les secteurs pavillonnaires 15
Renforcer la place de la nature en ville et œuvrer en faveur du développement durable 20
Encadrer l'urbanisation le long de l'avenue François Mitterrand 26
Qualité des constructions 28
Modifications règlementaires mineures 34
Justification de l'absence d'impact sur l'environnement 38

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828

PREAMBULE

Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Athis-Mons a été approuvé le 14 décembre 2005, modifié le 20 novembre 2008, le 29 juin 2011 et le 30 janvier 2013, mis à jour le 5 juillet 2013, révisé le 26 juin 2018 et modifié le 23 juin 2020.

La procédure de révision du PLU a été engagée pour :

- Préserver le tissu pavillonnaire et intégrer des projets de construction dans l'environnement
- Redéfinir les règles de construction en fonction des différents secteurs de la commune
- Aménager les axes structurants
- Renforcer le lien urbanisme / mobilités et prioriser la question du stationnement
- Accompagner les projets de transports en commun sur le territoire (notamment l'extension de la ligne du Tram T7)
- Permettre l'implantation des commerces et entreprises grâce à une politique foncière adaptée
- Adapter le document aux nouveaux textes réglementaires (notamment aux lois Grenelle et à la loi ALUR).

Depuis le 1er janvier 2016, la commune d'Athis-Mons est intégrée à l'Etablissement Public Territorial (EPT) du Grand-Orly-Seine-Bièvre, comprenant 24 communes du Val de Marne et de l'Essonne. Ce dernier est désormais compétent en matière d'élaboration et d'évolution des plans locaux d'urbanisme. A ce titre, l'EPT a approuvé la révision du PLU de la commune d'Athis-Mons dans sa délibération n°2018-06-26_1077 du 26 juin 2018, permettant l'entrée en vigueur du PLU révisé en septembre 2018.

De plus, à travers sa délibération n°2021-01-26-_2217 en date du 26 janvier 2021, l'EPT a prescrit la réalisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) à l'échelle des 24 communes, pour une approbation du document prévue à horizon 2024. A noter que l'évaluation environnementale, prévue dans le cadre de l'élaboration du PLUi, a d'ores et déjà été entamée, dans le cadre de l'état initial de l'environnement, devant se poursuivre par une note de synthèse sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Celle-ci devra permettre de mette en exergue les conséquences sur l'environnement de la mise en œuvre du projet de PLUi, et d'anticiper, en prévision, des mesures d'évitement, réduction et compensation.

Préalablement à l'approbation du PLUi en 2024, il apparaît aujourd'hui nécessaire de faire évoluer le PLU de la commune d'Athis-Mons. Analysées au prisme des règles

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828

actuelles, les dynamiques socio-urbaines récentes révèlent une inadaptation ponctuelle de certaines règles, notamment pour plusieurs sites à enjeux. La commune d'Athis-Mons souhaite donc se doter des outils règlementaires à même de répondre à ces dynamiques, préalablement à l'approbation du PLUi, qui n'interviendra pas avant un an, a minima.

Dans ce cadre, si le projet communal tel qu'il est inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur et donc toujours d'actualité, il apparaît nécessaire d'apporter des évolutions à différentes pièces du PLU, notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement, dans ses volets graphiques et littéraux. En effet, dans un souci d'adéquation des besoins en équipements à l'offre résidentielle, de cohérence territoriale entre les quartiers, de pression sur les réseaux à court-terme, ainsi que de renforcement de la place de la nature en ville et des principes du développement durable, il apparaît indispensable d'engager une modification technique du PLU en vigueur.

Un contexte d'intervention en cours d'évolution

Depuis la modification du PLU en date du 23 juin 2020, le cadre administratif a fortement évolué, tant au niveau national que régional. En effet, plusieurs évolutions sont à noter, notamment :

- La loi du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN », créant notamment l'outil de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), permettant notamment des dérogations aux règles de stationnement et de densité au sein des zones tendues
- La loi Climat et Résilience du 20 juillet 2021, définissant l'artificialisation des sols et fixant un objectif de réduction pour les années futures
- La prescription de l'élaboration du PLUi en date du 26 janvier 2021
- La mise en révision du SDRIF le 17 novembre 2021 à travers un vote du Conseil Régional, visant notamment à lutter davantage contre l'artificialisation urbain, renforcer les dispositions en matière d'économie circulaire, offrir les conditions de l'adaptation au changement climatique etc.
- L'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris, votée le 23 juin 2017, et pour lequel la commune d'Athis-Mons a formulé un avis favorable, malgré certaines réserves, suite à l'arrêt du document le 24 janvier 2022, à travers la délibération n°2022-032 du 1er juin 2022.

La présente modification du PLU athégien s'inscrit donc en accord avec ces différentes évolutions récentes.

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828

Objectifs de la modification

L'actuelle procédure de modification s'organise autour de plusieurs ambitions, visant à assurer un développement urbain maîtrisé, cohérent, en accord avec les spécificités de la commune et les aspirations des habitants. Plusieurs objectifs thématiques peuvent ainsi être mis en avant :

- Encadrer davantage les différents sites à enjeux de la commune, en proposant de nouveaux secteurs d'OAP, enrichis de certaines dispositions réglementaires, permettant d'incarner localement les principes du PADD, en accord avec les dynamiques actuelles ;
- Veiller à protéger la qualité des secteurs pavillonnaires, afin de préserver leurs spécificités morphologiques, essentiels à l'attractivité athégienne, sans pour autant contraindre leur mutation ;
- Renforcer la place de la nature en ville, à travers un rehaussement des surfaces végétalisées au sein du règlement graphique et littéral, et en veillant à introduire des dispositifs réglementaires ambitieux ;
- Encadrer l'urbanisation le long de l'avenue François Mitterrand, afin d'assurer des formes urbaines cohérentes et qualitatives, à même de renforcer l'urbanité au sein de l'axe ;
- Apporter des modifications ponctuelles sur certaines dispositions réglementaires étant aujourd'hui sujettes à confusion, pouvant amener des difficultés d'instruction, et nuire à la qualité des tissus urbains et à la vie quotidienne des populations.

Objet de la modification

Conformément aux articles L151-31 et L151-36 du Code de l'Urbanisme, les évolutions prévues n'ont pas pour objet de porter atteinte aux orientations du PADD, et ne visent qu'une adaptation d'ordre technique du règlement graphique et littéral du PLU, ainsi que la création de secteurs d'OAP.

Comme le rappelle l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est dite « de droit commun », ou soumise à enquête publique, lorsqu'elle a pour effet :

« *1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828
Page 6/38

A travers les évolutions apportées en matière de constructibilité au sein des principaux sites de projet, c'est bien la procédure de modification de droit commun qui s'applique.

LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

Outre les pièces relatives à la saisine de l'Autorité Environnementale (AE) dans le cadre de la saisine dite « au cas par cas » (notice explicative, atlas cartographique, auto-évaluation), ainsi que l'évaluation environnementale en tant que telle, le dossier de modification du PLU contient également les pièces suivantes, qui s'ajoutent ou se subsistent, intégralement ou partiellement, selon les cas, aux pièces figurant dans le PLU approuvé le 26 juin 2018, et ayant connu des modifications successives :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Création de l'OAP Avenue François Mitterrand ;
- Création de l'OAP Cité de l'Air ;

Le règlement graphique et le règlement littéral.

Ne figurent donc pas dans le présent dossier de modification certaines pièces ou parties de pièces du PLU approuvé le 26 juin 2018 et modifié le 23 juin 2020 :

- Le rapport de présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Les annexes au règlement non concernées par la modification ;
- Les annexes du PLU non concernées par la modification.

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828

PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DES EVOLUTIONS

La présente procédure de modification implique plusieurs évolutions, rappelées ci-après :

Evolution des sites à enjeux

Pour les différents sites de projets, sont ici exposés les éléments justifiant la réalisation de secteurs d'OAP, ainsi que la pris en compte des secteurs au sein du PLU en vigueur.

L'AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND

Etat initial et justification

Véritable axe de transit traversant la commune du nord au sud, et assurant notamment une liaison vers les pôles de Juvisy, Orly et Rungis, l'avenue François Mitterrand présente un profil routier particulièrement marqué (2x2 voies + tunnel central), en faisant une véritable autoroute urbaine peu qualitative. Prévu à horizon 2030, le tramway 7 vers Juvisy représente une formidable piste de renouvellement pour la commune, afin de faire de l'avenue François Mitterrand un axe apaisé, au profil urbain, et agréable à vivre pour toutes les populations.

Historiquement marquée par une activité commerciale tournée vers l'automobile, la RN7 accueille le marché des Gravilliers. Présentant une vacance commerciale très importante, cette polarité est aujourd'hui inactive, et on constate un manque de qualité dans de nombreux commerces de l'axe, malgré certaines locomotives (ALDI, Biocoop) ou polarités isolées (Paul, Nicolas). L'arrivée du tramway est ainsi l'occasion d'affirmer l'attractivité commerciale sur la RN7, en privilégiant par exemple des activités davantage adaptées aux mode actifs.

A noter que le secteur de la RN7 bénéficie aujourd'hui de plusieurs équipements (scolaires, sportifs). Néanmoins, il apparaît aujourd'hui une tension sur les équipements scolaires de la commune, et notamment autour de l'avenue François Mitterrand (pour les prochaines années, les prévisions tablent sur 20 à 110 élèves supplémentaires en maternelles, soit un besoin de 3 classes, et 40 à 90 élèves supplémentaires en élémentaire, soit un besoin de 9 classes). Il apparaît donc nécessaire, dans le cadre des futures mutations le long de l'axe, d'anticiper le renforcement de l'offre scolaire existante.

Au sein des documents supérieurs, en premier lieu le SDRIF en vigueur, la mutation de l'avenue François Mitterrand est prévue dans une logique de densification. Le PLU en vigueur prévoit ainsi une mutation vers des formes urbaines plus compactes, ce qui a permis, durant les dernières années, à des constructions particulièrement importantes de s'implanter. On constate en effet un important décalage dans les formes urbaines

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828
Page 8/38

existantes aujourd'hui, ainsi que des ruptures de niveaux et d'alignement portant préjudice à la qualité urbaine de la RN7.

Portant sur la portion nord de l'avenue François Mitterrand, pour laquelle la commune dispose d'une vision claire sur le devenir de l'ilot principal, présentant des potentiels de mutation à court-terme et d'une opérationnalité déjà engagée, l'OAP associe des principes de construction à des éléments paysagers, devant concourir à créer l'axe qualitatif et réellement habité de l'avenue de demain. A noter qu'une fois les réflexions davantage engagées pour la portion sud de l'axe, il sera possible, notamment dans le cadre du PLUi, d'étendre cette OAP.

La présente OAP prévoit ainsi d'encadrer la mutation de la portion nord de l'axe, en recherchant davantage de cohérence, ainsi qu'en permettant des aérations ponctuelles des tissus, ainsi que la création d'une offre résidentielle diversifiée. La recherche d'une diversité typomoprhologique au sein de l'ilot principal entend proposer, via des formes urbaines variées, des produits résidentiels adaptés aux besoins des différents ménages athégiens, afin de leur offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, et lutter contre l'effet PINEL, aujourd'hui à l'œuvre le long de l'avenue.





Le site de l'avenue François Mitterrand est marqué par d'importantes nuisances, essentiellement issues du trafic routier. Celui-ci sucite des nuisances sonores non négligeables, ainsi qu'une pollution de l'air marquée. L'évaluation environnementale détaille davantage ces éléments, ainsi que les dispositions compensatoires et les mesures d'évitement mises en place dans le cadre de l'OAP. Celles-ci portent notamment sur les volets suivants :

- Mixité fonctionnelle et répartition spatiale des différentes activités
- Implantation des constructions et constitution de zones de calme
- Démarches de végétalisation (alignement d'arbres, pleine terre, espèces)
- Organisation interne des logements et des différentes pièces
- Traitement des façades et d'espaces extérieurs tampons
- Choix des matériaux de construction et performances energétiques des constructions

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828

- Prise en compte des risques naturels et de pollution

L'ensemble de ces dispositions (mesures d'évitement, réduction, compensation), sont décrites dans l'évaluation environnementale.

Cohérence avec le PADD du PLU en vigueur

L'OAP de l'avenue François Mitterrand s'inscrit largement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur, notamment via les orientations suivantes, s'appliquant plus ou moins directement à l'avenue François Mitterrand :

« *Axe n°1 : Améliorer le patrimoine naturel et mettre en valeur le patrimoine historique d'Athis-Mons*

- *Accompagner le développement des transports en commun, dont le tramway 7*
- *Préserver la trame verte des espaces résidentiels : les espaces verts publics, les cœurs d'îlots végétalisés, etc.*
- *Favoriser l'ouverture visuelle des espaces libres (stades, écoles, etc ...)*

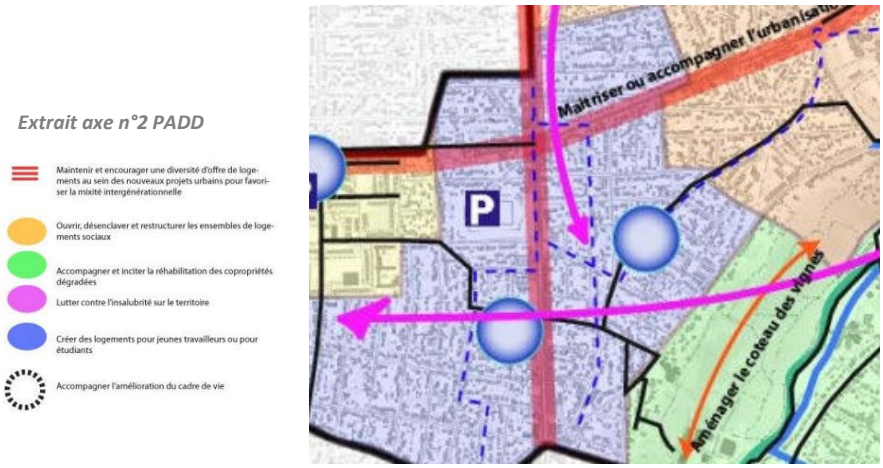
Axe n°2 : Promouvoir un parc de logements et des équipements pour les athégiens

- *Développer les regroupements de commerces animant la vie de quartier : centre-ville, Plateau, Val, Mons, Noyer Renard*
- *Adapter ou permettre l'adaptation des équipements pour répondre aux besoins des athégiens : équipements sportifs, écoles, crèches, petite enfance, de loisirs, maison de santé et sociale, etc...*
- *Maintenir et encourager une diversité d'offre de logements au sein des nouveaux projets urbains tels que la Cité de l'Air, Avenue François Mitterrand, franges de l'emprise aéroportuaire, les bords de Seine*

Axe n°3 : Articuler emplois, déplacements et développement économique

- *Anticiper et accompagner le renouvellement urbain autours des futurs arrêts du tramway : création de logements, de commerces et de stationnements, etc...*
- *Développer l'activité commerciale, artisanale, tertiaire et de services notamment le long de l'Avenue François Mitterrand* »

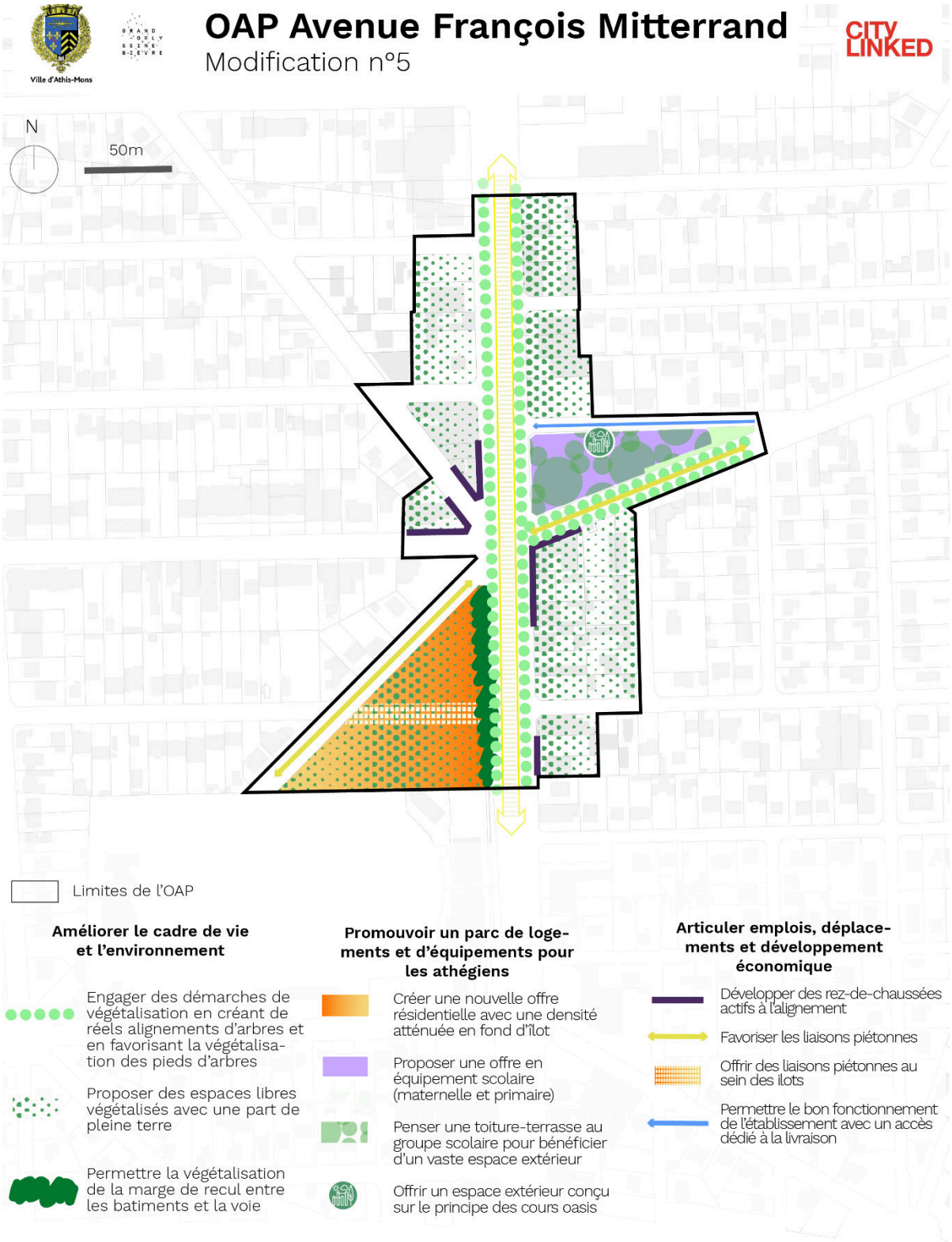
Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828



Traitement au sein du PLU en vigueur

L'avenue François Mitterrand ne fait aujourd'hui pas l'objet d'OAP. Au sein du règlement graphique, l'axe est inscrit en secteur UAc, visant à sa densification, et en secteur UHe dans la profondeur, pour les tissus pavillonnaires. A noter qu'une prescription graphique liée à la protection du patrimoine est à trouver, liée à la présence de la Pyramide de Juvisy, située en limite sud de la commune.

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828



A noter que la présente OAP a vocation à fonctionner conjointement au règlement, qui évolue également en cohérence dans le cadre de la modification n°5. Les évolutions d'ordre réglementaire sont explicitées dans la partie suivante de la présente notice.

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828
Page 12/38

LA CITE DE L'AIR

Etat initial et justification

D'une superficie de 33 hectares, le quartier de la Cité de l'Air a initialement visé, lors de sa construction dans les années 1950, à loger les employés de l'aéroport d'Orly. Constitué d'environ 300 logements, propriété de l'Immobilière 3F et de l'Etat (DGAC), le site présente un modèle d'urbanisation spécifique, emblématique des cités jardins anglo-saxons datant d'après-guerre. Peu dense et offrant une place prépondérante aux espaces libres et végétalisés, la Cité de l'Air est essentiellement constituée de petites maisons organisées autour d'un espace vert commun, des pavillons présentant un espace avant ouvert et des espaces arrière de jardins clos, ainsi que quelques maisons en bande.

La trame verte du quartier est particulièrement dense et riche au sein du quartier. Si l'ensemble des espaces végétalisés sont de nature anthropique, on constate une trame paysagère riche, associant alignement d'arbres, haies, pelouses, espaces ouverts végétalisés, etc. Au-delà de cette trame verte, une seule espèce végétale à enjeux est présente, à savoir la renoncule à petites fleurs. Les enjeux de lutte contre l'artificialisation apparaissent essentiels au sein de la Cité de l'Air, les espaces naturels et non construits devant être préservés, dans leur fonctionnement écologique. La gestion des eaux pluviales apparaît également comme un enjeu prioritaire en favorisant le traitement à la parcelle.

Au-delà de ces spécificités, la Cité de l'Air jouit d'une situation stratégique, située à proximité du cœur de ville, accessible par les transports en commun, et desservie par des voies structurantes. Néanmoins, plusieurs dysfonctionnements existent au sein du quartier, liés à la vétusté des voiries, l'obsolescence des réseaux d'assainissement, un phénomène de squats, une dégradation du bâti, ainsi qu'une carence en équipements.

L'aménagement du quartier apparait marqué par un double enjeu, associant la nécessité de constituer un quartier « en propre », offrant les aménités nécessaires à la qualité de vie des habitants, et bien relié au reste de la commune.

Afin de mener à bien le réaménagement du site, une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été initiée par délibération du Conseil Municipal le 27 mai 2015, dont les études préalables ont été portées par la SORGEM. La programmation du site visait alors à la démolition de la quasi-totalité des pavillons présents et la création d'environ 1 400 nouveaux logements. Le projet faisant fi des spécificités intrinsèques du quartier, lesquelles jouent pourtant un rôle essentiel dans l'identité communale, il apparaît aujourd'hui nécessaire de repenser la mutation du site, à travers la présente OAP.

Cette dernière entend réaffirmer les principes essentiels portés par la commune d'Athis-Mons, visant notamment à préserver les qualités morphologiques des pavillons actuels dans le cadre de la mutation future du quartier, ainsi que sa trame verte et

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828
Page 13/38

arborée. L'enjeu des circulations apparaît également important pour le devenir de la Cité de l'Air, afin d'en faire un quartier intégré au reste de la commune, et fonctionnant en interne comme un réel lieu de vie qualitatif. A noter qu'une étude de programmation ayant été lancé au début de l'année 2022, la présente OAP entend mettre en avant les principes d'aménagement incontournables du quartier, sans pour autant contraindre les futures propositions qui émergeront de l'étude en question. L'OAP a ainsi vocation à être précisée et enrichie dans le cadre du PLUi.



Cohérence avec le PADD du PLU en vigueur

L'OAP de la Cité de l'Air s'inscrit largement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur, notamment via les orientations suivantes :

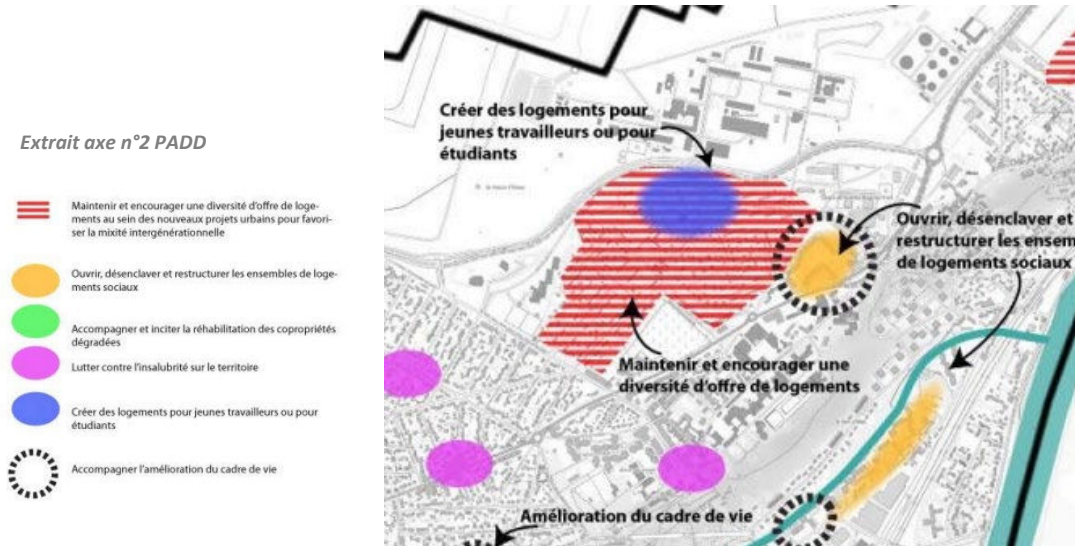
« *Axe n°1 : Améliorer le patrimoine naturel et mettre en valeur le patrimoine historique d'Athis-Mons*

- *Préserver tous les arbres remarquables identifiés, participant à la qualité paysagère du cadre de vie*
- *Préserver un caractère vert pour les espaces urbanisés afin de conserver un cadre de vie verdoyant et aéré*
- *Préserver la trame verte des espaces résidentiels : les espaces verts publics, les cœurs d'ilots végétalisés etc.*

Axe n°2 : Promouvoir un parc de logements et des équipements pour les athégiens

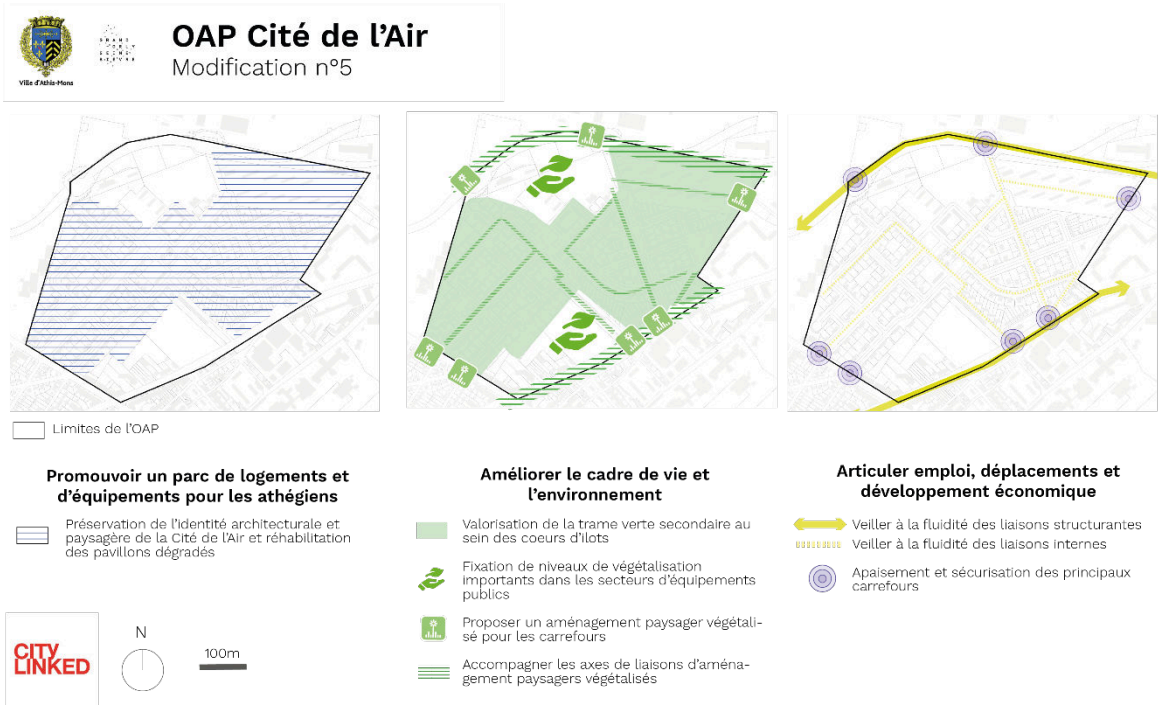
- *Favoriser les connexions entre les quartiers par le renforcement des liaisons douces pour desservir les principaux équipements*
- *Adapter ou permettre l'adaptation des équipements pour répondre aux besoins des athégiens*
- *Accompagner et inciter à la réhabilitation des copropriétés dégradées*
- *Lutter contre l'insalubrité sur le territoire* »

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828



Traitement au sein du PLU en vigueur

La Cité de l'Air ne fait aujourd'hui pas l'objet d'une OAP ciblée, et figure en tant que secteur UHc au sein du règlement graphique. Un alignement d'arbre est à trouver sur le site, ainsi qu'un emplacement réservé (réserve foncière à destination du cimetière). Les dispositions existantes du règlement graphique n'ont pas vocation à être modifiées.



A noter que la présente OAP a vocation à fonctionner conjointement au règlement, qui évolue également en cohérence dans le cadre de la modification n°5. Les évolutions d'ordre réglementaire sont explicitées dans la partie suivante de la présente notice.

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828

Evolutions à apporter au règlement littéral et graphique

Au-delà des principaux sites à enjeux de la commune, la présente modification du PLU entend apporter une diversité d'évolutions au règlement littéral. En effet, il s'agit, selon les cas, de préciser des règles peu claires, enrichir un cadre réglementaire trop peu ambitieux, ou apporter une lecture différente.

Plusieurs axes thématiques guident les évolutions à apporter au règlement littéral :

PRESERVER LES SECTEURS PAVILLONNAIRES

Article	PLU en vigueur	PLU modifié (ajouts en rouge)	Justifications
Article n°7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Dans toute la zone UH : **7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales** Les constructions s'implantent en retrait d'au moins une limite séparative latérale en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après. **7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle** Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives. La longueur maximale en mitoyenneté ne doit alors pas excéder 5 mètres. **7.3.1. Façades comportant des baies** La construction doit être implantée en tout point de la façade à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 6 mètres si la façade comporte des baies. **7.3.2. Façades aveugles** La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres. **7.5. Exceptions**	Dans toute la zone UH, hormis le secteur UHc : **7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales** Les constructions (construction principale, dépendance, annexe etc.) s'implantent chacune en retrait d'au moins une limite séparative latérale en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après. **7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle** Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives. La longueur maximale en mitoyenneté ne doit alors pas excéder 5 mètres. Pour les bâtiments annexes à destination de garage, un dépassement de 1 mètre de la longueur maximale en mitoyenneté est autorisé. **7.3.1. Façades comportant des baies** La construction doit être implantée en tout point de la façade à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 9 mètres si la façade comporte des baies. **7.3.2. Façades aveugles** La distance comptée horizontalement de tout point	Ces évolutions visent à mieux maîtriser les phénomènes de division pavillonnaire, en proposant des règles contraignantes, cumulatives ou non, tout en précisant le domaine d'application de certaines règles. La commune d'Athis-Mons est en effet confrontée à un grand nombre de divisions peu encadrées, pouvant nuire à la qualité des quartiers, des conditions de vie des populations, et entrainant une pression non négligeable sur les équipements.

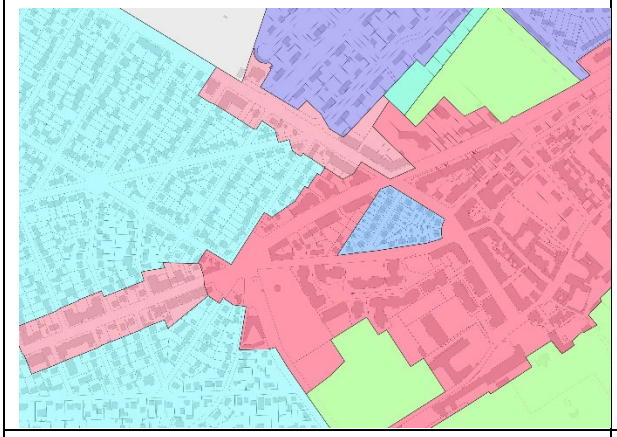
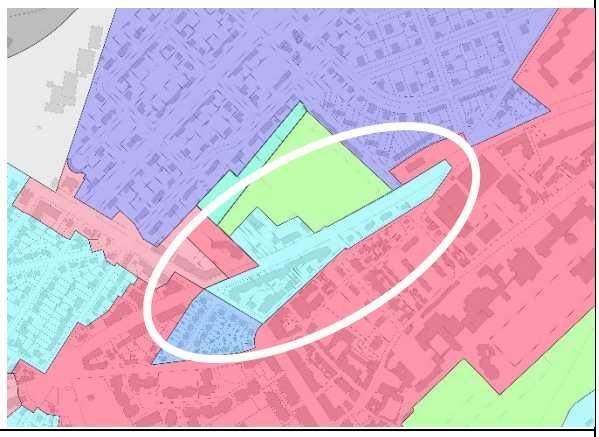
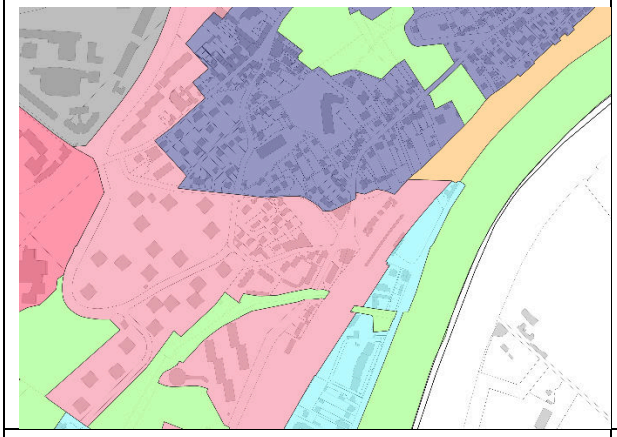
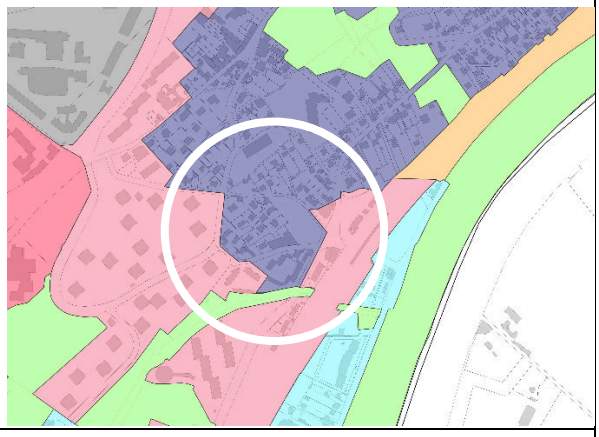
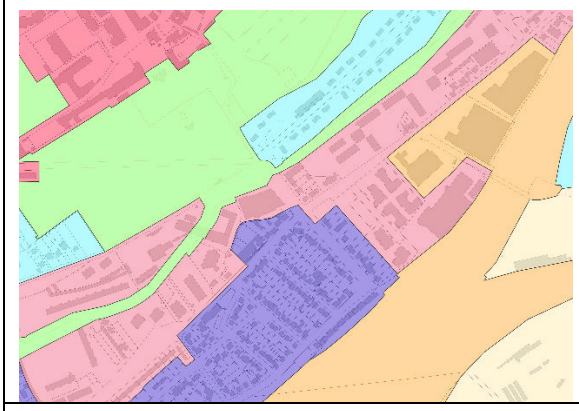
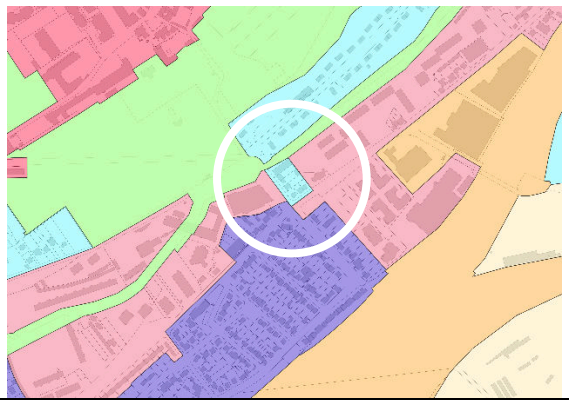
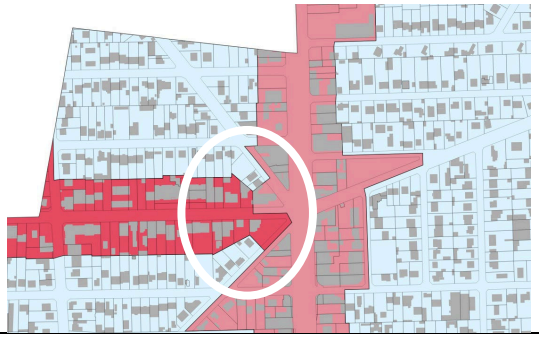
Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828
Page 16/38

	Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension au sol et la surélévation pourront être réalisées dans le prolongement de celle-ci, dans le respect des règles vues ci-dessus.	des façades des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 6 mètres. **7.5. Exceptions** Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, les surélévations pourront être réalisées dans le prolongement de celle-ci, dans le respect des règles vues ci-dessus. Les extensions au sol pourront être autorisées en s'implantant dans la continuité des murs existants.	
Article n°8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<u>Dans toute la zone UH, hormis le secteur UHb :</u> Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute comptée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de : - 6 mètres en cas de façade comportant une baie - 3 mètres en cas de façades aveugles <u>Dans le secteur UHb :</u> En cas de destruction d'une construction existante (...) la nouvelle construction s'implante dans le respect des dispositions du présent article ou avec une distance par rapport aux autres constructions au moins égale à celle comptée entre l'ancienne construction et ces constructions. Dans ce cas, la distance par rapport aux limites de propriété est au moins égale à la distance comptée entre l'ancienne construction et les limites de propriété.	<u>Dans toute la zone UH, hormis le secteur UHc :</u> Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute comptée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de : - 9 mètres en cas de façade comportant une baie - 6 mètres en cas de façades aveugles <u>Exceptions :</u> Une distance entre deux constructions différentes de celle prévue par le présent article peut être admise dans la situation suivante : Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus, à condition d'être implantée dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.	
Article UH 1 : Occupations et utilisations	<u>En zone UH :</u> - Les constructions nouvelles à usage d'industrie,	<u>En zone UH :</u> - Les constructions nouvelles à usage d'industrie, d'exploitation	Cette évolution doit permettre de lutter contre les phénomènes de

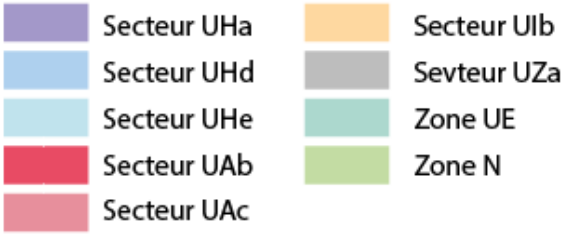
Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828
Page 17/38

des sols interdites	d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, sauf exception mentionnée à l'article UH2. - Les aires de stockage de matériaux. - Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage. - L'ouverture et l'exploitation de carrières. - Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable. - Les aires d'accueil pour les gens du voyage - L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale. - Les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public - Les affouillements et exhaussements du sol : O liés à un projet de construction dans la limite de 1 mètre de hauteur, O liés à des aménagements paysagers, dans la limite de 2 mètres de hauteur	agricole ou forestière, d'entrepôt, sauf exception mentionnée à l'article UH2. - Les aires de stockage de matériaux. - Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage. - L'ouverture et l'exploitation de carrières. - Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable. - Les aires d'accueil pour les gens du voyage - L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale. - Les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public - Les affouillements et exhaussements du sol : O liés à un projet de construction dans la limite de 1 mètre de hauteur, O liés à des aménagements paysagers, dans la limite de 2 mètres de hauteur - Les activités industrielles, artisanales ou commerciales liées à l'automobile.	stationnement sauvage à proximité de l'aéroport d'Orly, pénalisant le quotidien des habitants et la qualité paysagère des quartiers pavillonnaires, tout en entraînant une pression sur les réseaux et des problématiques de circulations.

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828
Page 18/38

Règlement graphique du PLU en vigueur	Règlement graphique du PLU modifié
	
	
	
	

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828



Ces évolutions apportées au règlement graphique visent à préserver certains secteurs soumis à une pression importante de la part des opérateurs, et dont les qualités architecturales et morphologiques intrinsèques, représentatives de l'identité architecturale pavillonnaire d'Athis-Mons, doivent être protégées. A noter que la préservation de quartiers pavillonnaires qualitatifs représente un levier crucial pour maintenir les ménages athégiens sur la commune, dans une logique d'installation durable, notamment pour les ménages primo ou secundo accédants.

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828

RENFORCER LA PLACE DE LA NATURE EN VILLE ET ŒUVRER EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Article	PLU en vigueur	PLU modifié (ajouts en rouge)	Justifications
Article n°13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Tout espace non imperméabilisé devra être végétalisé et entretenu pour préserver l'aspect général de la rue. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement). Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ». Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès. Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain. Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 30 % de la superficie du terrain. Cette proportion est portée à 10% sur le secteur UHc. Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les	<u>Dans toutes les zones, hormis la zone UA, UI, AU :</u> Un espace de pleine terre est un espace libre de constructions, y compris en sous-sol, qui permet d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel : support de végétation, régulation du cycle de l'eau (rétention, circulation, infiltration, évapotranspiration), habitat pour la biodiversité, stockage de carbone. Les ouvrages d'infrastructure en sous-sol participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par ~~des espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement). Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ».~~ des essences adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales, faiblement ou non allergènes et en prohibant les espèces invasives (voir liste en annexe du présent règlement). La protection des plantation existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.	Cette précision vise à lutter contre l'abattage d'arbres, afin de protéger la trame verte arborée de la commune. Cette protection répond à des objectifs écologiques, paysagers, et de qualité de vie quotidienne (ilots de fraicheur).

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828

	composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès.	Il sera planté au moins un arbre de ~~haute tige~~ moyen à grand développement pour 200 m² de terrain, pour 100m² d'espace de pleine terre, et implanté de façon à ne pas porter atteinte aux avoisinants une fois arrivé à maturité. Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès, occasionnant ainsi un principe de compensation avec des sujets d'essence similaire, à proximité de l'alignement existant.	
Article n°13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	<u>Dans les secteurs UAa et UAb :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 10%. <u>Secteur UAc :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 10 % de la superficie du terrain. <u>Secteur UAd :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 15 % de la superficie du terrain. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 5%. <u>Dans toute la zone UD :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de	<u>Dans les secteurs UAa et UAb :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 25 % de la superficie du terrain. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 10%. <u>Secteur UAc :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain. <u>Secteur UAd :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 5%. <u>Dans toute la zone UD :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre devront si possible occuper 30% de la superficie du terrain. <u>Dans toute la zone UE :</u>	Ces hausses ponctuelles de la part de surfaces libres traitées en jardins de pleine terre entendent augmenter la part des surfaces enherbées sur la commune, afin de constituer une trame verte secondaire abondante, limitant les effets des ilots de chaleur, offrant des lieux de refuge pour la petite faune, et facilitant la constitution d'une trame arborée et arbustive qualitative. Par ailleurs, une définition des espaces de pleine-terre est proposée pour veiller à la bonne application des principes du développement durable par les pétitionnaires.

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828
Page 22/38

	pleine terre devront si possible occuper 20 % de la superficie du terrain. <u>Dans toute la zone UH :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 30 % de la superficie du terrain. Cette proportion est portée à 10% sur le secteur UHc. <u>Dans toute la zone UI :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain. <u>Secteur UZb :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 10 % de la superficie du terrain.	Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain. <u>Dans toute la zone UH :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 40% de la superficie du terrain. Cette proportion est portée à 10% sur le secteur UHc. <u>Dans toute la zone UI :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain. <u>Dans toute la zone UZ :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain.	
Article n°15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales	Dans tous les cas, les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par : - l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ; - l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ; - l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière	<u>Complément, dans toutes les zones :</u> Dans tous les cas, les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par : - l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ; - l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ; - l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;	Ce complément vise à améliorer le confort thermique et les performances environnementales des constructions, en facilitant les opérations de rénovation lorsqu'elles sont ambitieuses.

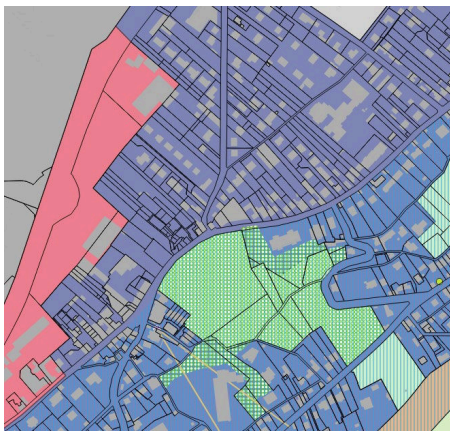
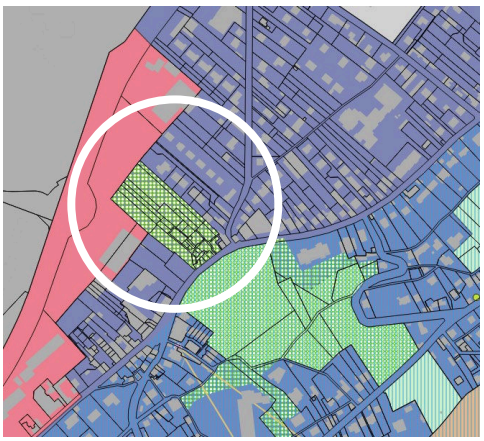
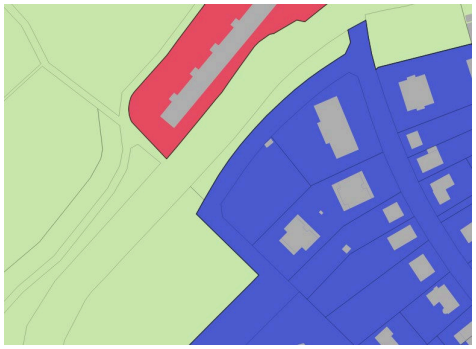
Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828
Page 23/38

	naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;	- l'aménagement de toitures végétalisées ; - l'installation de panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain ; - l'installation de panneaux solaires photovoltaïques La végétalisation des façades Sud est encouragée. La surépaisseur ou la surélévation, liée à l'installation d'un dispositif de végétalisation, doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture, et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. <u>Complément, dans toutes les zones urbaines, hormis la zone AU :</u> Pour les opérations de rénovation, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale. Pour les opérations de rénovation, un dépassement des marges de recul à l'alignement est autorisé dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Lors que les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises	

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828
Page 24/38

		publiques, ce dépassement est interdit. <u>Dispositions particulières</u> : Les bâtiments faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives à la hauteur fixée par le présent règlement. Les dépassements possibles sont les suivants : - Dépassement de 25 centimètres par niveau ; - Dépassement total de 2,5 mètres au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement Ce dépassement doit être justifié par des contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. <u>En zone UAc :</u> Afin de lutter contre les effets d'ilots de chaleur urbains, l'installation de dispositifs de végétalisation en pieds de façades est recommandée, pour les constructions et les opérations de rénovation. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit. L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 0,30 mètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le présent règlement. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.	

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828

Règlement graphique du PLU en vigueur	Règlement graphique du PLU modifié
	
	
	

Secteur UHa
Secteur UAb
Secteur UZa
Espace vert à préserver

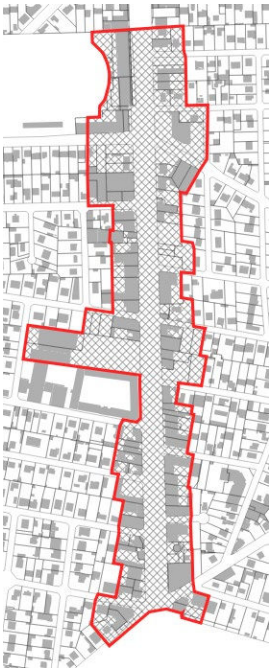
La création de ces prescriptions vise deux objectifs respectifs : la sanctuarisation de jardins familiaux, essentiels à la biodiversité du site de la ferme de Mons. Intégrés à une continuité d'espaces naturels au sud de la commune, ces jardins familiaux remplissent également un rôle social non négligeable pour les habitants. Le second objectif est la sanctuarisation de l'espace vert autour du presbytère du cœur de ville, fonctionnant comme un poumon vert pour le centre d'Athis-Mons, et présentant une valeur patrimoniale importante.

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828
Page 26/38

ENCADRER L'URBANISATION LE LONG DE L'AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND

Article	PLU en vigueur	PLU modifié (ajouts en rouge)	Justifications
Article n°6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	<u>Dans les secteurs UAa, UAb et UAc :</u> Le long des avenues Marcel Sembat, Morangis et François Mitterrand (RN7/RD7), les constructions s'implantent: -Soit à l'alignement des voies et emprises publiques -Soit avec un recul de 2 mètres maximum si cela est nécessaire pour une meilleure insertion paysagère des constructions -Soit en continuité d'une construction existante située sur une parcelle adjacente et implantée en retrait de maximum 2 mètres par rapport à la voie ou emprise publique.	<u>Dans les secteurs UAa, UAb et UAc :</u> Le long des avenues Marcel Sembat, Morangis et François Mitterrand (RN7/RD7), les constructions s'implantent: -Soit à l'alignement des voies et emprises publiques -Soit avec un recul de 3 mètres maximum si cela est nécessaire pour une meilleure insertion paysagère des constructions -Soit en continuité d'une construction existante située sur une parcelle adjacente et implantée en retrait de maximum 3 mètres par rapport à la voie ou emprise publique.	Cette évolution se justifie par la volonté de créer une urbanité davantage qualitative le long de la RN7, à travers la possibilité d'effectuer des retraits mesurés ponctuellement, afin de créer de véritables bandes de respiration, à même de rythmer l'avenue et d'aérer le tissu urbain.
Article n°9 : Emprise au sol des constructions	<u>Dans le secteur UAc :</u> L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder ~~70%~~ de la superficie de la parcelle hors parking sous-terrain.	<u>Dans le secteur UAc :</u> L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 65% de la superficie de la parcelle hors parking sous-terrain.	Cet ajustement vise à renforcer le caractère aéré de l'axe, en amenant à des projets offrant davantage d'espaces non construits, mais également en facilitant la réalisation d'espaces de pleine terre.
Article n°10 : Hauteur des constructions	<u>Secteur UAc</u> La hauteur maximale de la construction par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise de la construction est de 21 mètres au faitage ou à l'acrotère.	<u>Secteur UAc</u> La hauteur maximale de la construction par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise de la construction est de 18 mètres au faitage ou à l'acrotère, soit R+3+A+A. A partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.	Cette évolution vise à encadrer la densification de l'avenue François Mitterrand, en veillant à la qualité paysagère le long de l'axe, à travers des constructions moins hautes et davantage en accord avec l'existant.

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828

Annexes au règlement	Création d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) : L'avenue François Mitterrand connaît depuis plusieurs années un intense développement résidentiel, avec la construction de plusieurs projets au volume conséquent, représentant un total d'environ 370 logements. Si l'intensification urbaine de l'axe est prévue dans le cadre du PLU en vigueur, notamment via le PADD, conformément aux documents supérieurs, il apparaît que celle-ci a été, jusqu'à présent, réalisée sans réelle cohérence. En effet, au-delà des ruptures paysagères notables engendrées par ces programmes immobiliers récents, il ressort de ces derniers une pression sur les équipements publics et les réseaux communaux non négligeable, sans compter les importants besoins en circulations et stationnement. De plus, cette production résidentielle s'effectue au détriment d'espaces de respiration, essentiels à la qualité de vie en milieu dense. Enfin, l'homogénéité des formes urbaines proposées ne permet pas d'offrir aux athégiens un parcours résidentiel complet sur la commune, notamment à travers l'accession à la propriété, et entraine au contraire la multiplication de produits d'investissement défiscalisés. Si la portion nord de l'avenue François Mitterrand connaît un projet d'aménagement d'ensemble relativement avancé, permettant la constitution d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant permettre une intensification urbaine maitrisée du secteur, la portion sud de l'avenue connaît quant à elle des réflexions moins avancées. L'objectif est donc de veiller à la mise en place d'un projet cohérent pour la portion sud de l'avenue, à même de garantir le caractère qualitatif de l'intensification prévue. Qui plus est, l'avancée du projet de tramway, à horizon 2030, dans les prochaines années devra permettre de clarifier la mutation attendue sur la portion sud de l'avenue. L'instauration d'un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) permet donc, sur le périmètre figurant au sein du règlement graphique, d'interdire toute nouvelle construction d'une surface supérieure à 20m², hormis pour les opérations de rénovation de l'existant, ainsi que les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du projet de tramway n°7 dans les zones qu'il traverse. 

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828
Page 28/38

QUALITE DES CONSTRUCTIONS

Article	PLU modifié (ajouts en rouge)	Justifications
Article n°11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	<u>Dans le secteur UAc</u> Pour toute opération de type R+2 et plus, les logements doivent bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon, terrasse, loggia...) accessible depuis l'une des pièces de vie ou la cuisine. La surface minimale de cet espace est de 4m², comprenant un carré d'1,60m de côté, ramené à 1m de côté pour les constructions implantées à l'alignement. Cette surface peut être obtenue par différentes combinaisons entre jardin, balcon, loggia, terrasse... Cette règle ne s'impose pas pour les logements implantés à l'alignement en rez-de-chaussée et au premier étage. Pour ces derniers qui ne disposent pas d'espace extérieur privatif, ou pour maximum 10% des logements d'une construction pour lesquels la surface et les dimensions de l'espace extérieur privatif peuvent être réduites, il doit être réalisé un espace extérieur commun à tous les logements, aménagé. Il peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs espaces (jardin, balcon, loggia, toiture...). Il représente une surface au moins égale à 4m² multiplié par le nombre total de logements de la construction.	Ce nouvel article entend imposer aux logements collectifs des espaces extérieurs généreux, répondant aux aspirations légitimes des populations post-covid, et permettant, par un gain réel de qualité de vie, de favoriser les propriétaires occupants au sein des futurs logements. Des principes dérogatoires permettent de prendre en compte les spécificités architecturales et morphologiques d'Athis-Mons, tout en œuvrant pour une faisabilité opérationnelle des futurs projets.
Article n°11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	<u>Dans toute les zones et secteurs, hormis la zone AU :</u> **11.1. Règle générale** Tout projet pourra être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, si les constructions, ouvrage à édifier, ou utilisation du sol, par leur situation, architecture, dimensions, gabarit ou aspect extérieure, notamment en matière de matériaux et de couleurs employés, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbaines, ainsi qu'à la conservation des perspectives. Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières. Par leur échelle, leur composition et leur volumétrie, les annexes et extensions feront référence à la typologie architecturale du bâti principal auxquels elles s'adjoignent, tout en pouvant revêtir un	La réécriture de cet article entend renforcer les dispositions à même d'assurer la qualité architecturale des constructions, tant pour les opérations neuves que les rénovations de l'existant. L'ensemble des thématiques sont ici abordées, dans un souci de

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828

	caractère contemporain. Le volume général de l'extension devra laisser clairement lire le volume d'origine du bâti principal existant, sans l'écraser. Les dispositifs techniques tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eaux solaires etc., devront présenter une parfaite insertion avec la construction. Les saillies sur alignement sont interdites au rez-de-chaussée et au premier étage. Les ravalements seront réalisés dans le respect de l'architecture avec l'objectif de conserver, restaurer, mettre en valeur ou restituer les dispositions originelles et les modénatures et façades. Les ravalements doivent être exécutés sur toute la façade, y compris les délaisses de pignons, de manière à respecter l'homogénéité de la composition de la façade. Les éléments architecturaux remarquables devront être préservés. **11.2. Façades et pignons** Les façades doivent être maintenues en bon état conformément à la réglementation en vigueur sachant que les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans en application de l'article L132-1 du code de la construction et de l'habitation. Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 10 mètres devront marquer des rythmes verticaux tous les 10 mètres (rythmes des percements, traitement des parements, coloration d'enduits, joints, etc.). A l'exception des façades en bois, il est recommandé de recouvrir les façades d'au moins 20 % de brique, pierre ou meulière. Il est recommandé de traiter tous les soubassements en contact direct avec un espace commun public ou privé (rue, passage, entrées…) en matériaux résistants aux chocs de type brique ou pierre. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme, de éléments de modénature). Pour les façades en bois, il est recommandé d'utiliser des bois naturellement imputrescibles et d'utiliser un des bois mentionnés en annexe du présent règlement. Tout pignon aveugle devra être traité en harmonie avec la façade. Les extensions et surélévations de façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, etc.). Les maisons en meulière ne doivent pas être revêtues d'enduit, à moins qu'un état dégradé de conservation de la pierre ne le justifie. De manière générale, les façades constituées, pour tout ou partie, de pierres meulières, doivent être conservées. Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois naturellement imputrescible, en métal ou en PVC. Leur teinte devra être harmonisée avec la couleur de la construction. Dans la mesure du possible, les caissons de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'espace public. De façon générale, l'emploi de matériaux à durée de vie limitée, difficilement réparable ou remplaçable sera proscrit, au même titre	cohérence paysagère, morphologique et d'aspect extérieur.

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828
Page 30/38

que les couleurs dénotant fortement avec la gamme utilisée au sein de l'environnement immédiat des constructions. La mise en œuvre doit garantir dans le temps la bonne tenue. Aucun matériau préfabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou enduit ne pourra être laissé apparent.

Les éventuels éclairages de façade devront mettre en valeur l'ensemble de la façade et être conçues en harmonie avec l'environnement urbain.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées avec harmonie dans la composition des façades et des supports (murs). Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les rejets devront être collectés sur l'unité foncière de la construction, hors domaine public.

Les câbles de toute nature et éléments techniques divers, quand installés sur les façades, devront être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques seront proscrites en façades sur voie.

Les façades implantées le long de l'Avenue François Mitterrand devront être en accord avec l'environnement et comporter des baies.

11.3. Toitures et couvertures

Les toitures terrasses seront traitées comme une « cinquième façade », et bien intégrées dans l'environnement. Leur traitement devra être de qualité, et elles pourront faire l'objet d'un refus en cas de non-intégration avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures apparentes avec l'aspect de la tôle ondulée, bac acier ou papier goudronné sont proscrites, au même titre que l'utilisation du fibociment, et y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises...

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

La réfection des toitures devra respecter le style de la construction existante.

11.4. Système de réception

Les systèmes de réception devront :
-Soit être invisibles depuis la voie publique. Ils devront avoir la même teinte que le support (mur).
-Soit être installés en toiture.

Ils doivent être groupés en un seul point par construction de façon à en réduire l'impact visuel.

11.5. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828
Page 31/38

	Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les coffrets et les boites aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite. Les clôtures devront tenir compte du PPRI pour les secteurs concernés. La numérotation des habitations devra être visible depuis la voie publique et située à proximité de la porte d'entrée. Les lettrages devront avoir une hauteur comprise entre 10 et 15 cm. Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites. **11.5.1Clôtures sur rue** Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté. Les clôtures doivent être constituées : -d'un dispositif de type claire-voie de préférence métallique ajouré à 50% et doublé d'une haie végétale, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m. -ou d'une haie végétale doublée d'un grillage éventuellement posé, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m. Les brises-vue sont interdits à l'exception des soubassements qui sont limités à 0,80 m de haut. Pour permettre la réalisation des éléments techniques (coffrets, boites aux lettres etc.), un dépassement de 0,20m du soubassement maçonné est autorisé sur une largeur de 1m en façade. Ce dépassement est autorisé pour chacun des éléments techniques, avec une limite de 2m maximum de largeur en façade. Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois etc.) derrière les grilles est interdite. **11.5.2 Clôtures en limites séparatives** Les clôtures situées en limite séparative dans la marge de retrait des constructions par rapport à l'alignement mentionnée à l'article 6 sont soumises aux dispositions applicables aux clôtures sur rue. De manière générale, en limite de propriété, les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou du plastique, sont interdits. Les clôtures en haie végétale pourront atteindre une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité des automobilistes. **11.6. Publicités, enseignes et pré enseignes** Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité. 11.6.1. Dispositions générales Sauf dérogation, tout dispositif posé sur l'espace public est interdit. Pour les façades commerciales, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y	

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828

	compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture. Les dispositifs ne peuvent pas être situées devant des baies, ni posées sur les balcons, les auvents et les marquises. Le dispositif ne peut être implanté au niveau du pan coupé lorsqu'il en existe un à l'angle de deux voies. Les dispositifs ne doivent pas dépasser les limites du mur support. Le dispositif doit : -Éviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages, -Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment Pour chaque unité foncière, il n'est autorisé qu'un seul dispositif par raison sociale. Le nombre d'enseignes sur la façade ne peut être supérieur à la somme des raisons sociales. La superficie des publicités est limitée à 12m². L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la règlementation en vigueur. Les éclairages : Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne : -pour ne pas éclairer le ciel, -pour ne pas éclairer les passants et les véhicules, -pour ne pas être source de pollution lumineuse. Les dispositifs clignotants sont interdits excepté pour les locaux de secours, d'urgence et de santé. La couleur des dispositifs lumineux devra être en harmonie avec la couleur des bâtiments avoisinants. Dans un objectif de sécurité ils devront se démarquer clairement des feux de signalisation routière. L'intensité des éclairages devra être déterminée pour ne pas créer de nuisance visuelle. Les tubes lumineux sont autorisés, s'ils constituent des lettres ou signes découpés représentatifs de l'activité ou des éléments de décoration de l'enseigne; les tubes lumineux "filants", par exemple soulignant les modénatures des façades ou faisant le contour de la boutique, sont interdits. Les conditions d'extinction devront être conformes à la règlementation en vigueur. **11.6.2. Dispositions spécifiques applicables aux enseignes** Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade). Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible et de préférence être intégré à l'enseigne. En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être : -un au maximum tous les mètres ; -la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur ;	

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828
Page 33/38

	Les caissons lumineux sont autorisés lorsqu'ils sont diffusants, c'est-à-dire qu'ils présentent un fond sombre ou opaque (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres ou signes composant le message de l'enseigne : "lettres au pochoir". Ils doivent également être peu épais : moins de 15 cm. **11.7. Divers** Les dépôts sur les parcelles et visibles depuis la rue sont interdits. Les dépôts sur l'espace public devront respecter les jours de collecte et devront maintenir une largeur de passage suffisante, conforme à la règlementation en vigueur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.		
Article n°9 : Emprise au sol des constructions	<u>Dans toutes les zones, hormis la zone UE :</u> Les règles édictées aux articles 3 à 5 et 8 à 11 et 13 à 16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <u>Dans toute la zone UH :</u> L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 35% de la superficie de la parcelle. L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle. Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'intérêt général.	<u>Dans les zones UA, UD, UH et UI :</u> Les règles édictées aux articles 3 à 5 et 8, 11 et 13 à 16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <u>Dans toute la zone UH :</u> L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 35% de la superficie de la parcelle. L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle. Pour les équipements collectifs d'intérêt général, l'emprise au sol de l'ensemble de la construction (bâtiments principaux et annexes) ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle. <u>Dans les zones UA, UD et UI :</u> Pour les équipements collectifs d'intérêt collectif, l'emprise au sol de l'ensemble de la construction (bâtiments principaux et annexes) ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle.	Ce complément se justifie par la nécessité d'encadrer la réalisation de ce type d'équipements en matière de règles morphologiques, afin d'assurer leur intégration dans leur environnement urbain. Occupant parfois une surface importante, et pouvant ponctuellement nécessiter la réalisation d'étages supérieurs, ces constructions sont susceptibles de marquer fortement le paysage urbain dans lequel elles s'implantent, d'où la nécessité de maitriser leur morphologie.
Article n°10 : Hauteur maximale des constructions	<u>Dans toutes les zones, hormis la zone UE :</u> Les règles édictées aux articles 3 à 5 et 8 à 11 et 13 à 16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<u>Dans les zones UA, UD, UH et UI :</u> Les règles édictées aux articles 3 à 5 et 8, 11 et 13 à 16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828
Page 34/38

		La hauteur des équipements collectifs d'intérêt collectif ne devra pas excéder 13 mètres au faîtage, soit R+3.	

MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES MINEURES

Article	PLU en vigueur	PLU modifié (ajouts en rouge)	Justifications
Article n°3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public	<u>Dans toutes les zones et tous les secteurs :</u> Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.	<u>Dans toutes les zones et tous les secteurs, hormis les zones UI, UZ, AU et N :</u> Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres. En cas de division, tout nouvel accès ne pourra desservir qu'un maximum de deux logements, comprenant les constructions d'origine. Dans ce cas, la largeur des voies d'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 7 mètres, et fera l'objet d'une végétalisation importante.	Cette évolution vise à offrir des conditions de circulations et de stationnement qualitatives pour les populations, notamment dans les secteurs résidentiels.
Article n°6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	**6.1. Retraits d'alignement** <u>Tous les secteurs :</u> Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées dans la limite d'1 mètre et doivent être conformes aux normes de construction en vigueur. Afin de ne pas entraver le passage des personnes à mobilité réduite elles devront se situer à une	<u>En zone UA et UH :</u> **6.1. Retraits d'alignement** <u>Tous les secteurs :</u> Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées dans la limite d'1 mètre et doivent être conformes aux normes de construction en vigueur. Afin de ne pas entraver le passage des	Cette précision vise à assurer une cohérence paysagère et urbaine dans les fronts de rue.

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828

	hauteur minimale de 3 mètres au-dessus du sol.	personnes à mobilité réduite elles devront se situer à une hauteur minimale de 3 mètres au-dessus du sol. Dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, les constructions pourront s'implanter dans la continuité du front bâti existant des bâtiments voisins, avec un recul différent.	
Article n°10 : Hauteur maximale des constructions	Les éléments architecturaux non créateurs de surface de plancher (modénature, barrière de sécurité...) ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.	<u>Dans les zones et secteurs UHa, UHe, UIb, UIe :</u> En zone inondable la référence au terrain naturel est remplacée par la référence à la côte NGF des plus hautes eaux connues (PHEC) du plan de prévention des risques inondations (PPRI).	Ce complément vient préciser les modalités de calcul de la hauteur pour les secteurs inscrits en zone inondable au titre du PPRI.
Article n°12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	<u>Dans toute la zone UA :</u> **12.6 Exceptions** Dans un rayon de 500 m autour des gares existantes ou à créer, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les bureaux et les cycles).	<u>Dans toute la zone UA :</u> **12.6 Exceptions** Dans un rayon de 500 m autour des gares et des stations de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les bureaux et les cycles).	Cette précision entend lever un flou sur l'application des règles dérogatoires en matière de stationnement pour les secteurs desservis par les transports en commun, en rappelant que ce sont bien, et uniquement, les secteurs pour lesquels une offre de report modal à la voiture individuelle existe d'ores et déjà, qu'il est envisageable de limiter l'offre en stationnement.
Article n°10: Hauteur maximale des constructions	<u>Secteur UAb</u> La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au faitage ou à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise de la construction ne peut excéder 13 mètres, excepté sur l'avenue de Morangis où la hauteur	<u>Secteur UAb</u> La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au faitage ou à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise de la construction ne peut excéder 13 mètres, excepté ~~sur l'avenue de Morangis~~ l'avenue Jacques	Le changement récent du nom de l'avenue justifie la présente évolution.

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828

	maximale autorisée est de 15 mètres.	Chirac où la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres.	
Article n°12: Stationnement	En zone UH : **12.4 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisées** Habitat : 1 place par logement type studio, 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS) Minimum 2 places pour tous les autres logements	En zone UH : **12.4 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisées** Habitat : 1 place par logement type studio, 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS) Minimum ~~2 places~~ 1,5 place pour tous les autres logements	Cette réduction du seuil minimal de places imposées pour les grands logements vise à faciliter la mise en œuvre du projet de renouvellement de la Cité de l'Air, tout en s'inscrivant en accord avec les ambitions du PDUIF, promouvant une réduction de l'usage de la voiture individuelle et le report modal vers des modes doux et/ou actifs.
	En secteur UAc : **12.4 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisées** Habitat : 1 place par logement type studio, 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS) Minimum 2 places pour tous les autres logements	En secteur UAc : **12.4 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisées** Habitat : 1 place par logement type studio, 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS) Minimum 2 places pour tous les autres logements (…) Secteur UAc : Pour les constructions à usage d'enseignement, les normes de stationnement pourront être réduites pour tenir compte des spécificités du terrain et de la configuration des parcelles, ainsi que des possibilités de stationnement à proximité.	Cette évolution entend faciliter la mise en œuvre du projet d'équipement scolaire, dont l'intérêt général se justifie au prisme des besoins grandissants en la matière, révélés par l'étude de prospective scolaire et les demandes citoyennes exprimées. Cette modification d'ordre technique, intervenue à l'issue de la phase de consultation, ne remet pas en question l'économie générale du projet, et s'inscrit dans une logique d'intérêt général.

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828

Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières	En zone UA, UE ; UH et N : Sur les zones concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles (cf. annexe du présent PLU) : -Les projets urbains devront prendre en compte ce risque.	En zone UA, UE ; UH et N : Sur les zones concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles (cf. annexe du présent PLU) : -Les projets urbains devront prendre en compte ce risque, et se référer au guide « Construire en terrain argileux » du Ministère de la Transition écologique, annexé au PLU.	La précision de l'existence de ce guide et son incorporation aux annexes du PLU modifié vise à informer les pétitionnaires des risques en présence et de veiller à leur prise en compte via des dispositifs constructifs adaptés.
Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	Secteur UZa : Afin de limiter le risque d'éblouissement sur la zone aéroportuaire, les installations photovoltaïques sont interdites.	~~Secteur UZa :~~ ~~Afin de limiter le risque d'éblouissement sur la zone aéroportuaire, les installations photovoltaïques sont interdites.~~	En raison des évolutions technologiques apportées aux panneaux photovoltaïques, intégrées aux dernières prescriptions de la DGAC, leur installation en secteur UZa est désormais possible.
3- Article R123-10-1 du code de l'urbanisme	Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 1 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.	Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 1 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose : dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, y compris au reliquat bâti (partie du terrain comportant une construction initiale).	Cette précision entend faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme au sein des lotissements, dont les évolutions peuvent porter atteinte aux équilibres et à l'harmonie de ces quartiers. Cette modification d'ordre technique, intervenue à l'issue de la phase de consultation, ne remet pas en question l'économie générale du projet, et s'inscrit dans une logique d'intérêt général.

Chaîne d'intégrité du document : AB D5 13 68 7A 39 47 A4 22 DC 88 2E EA 97 14 CF
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268828

JUSTIFICATION DE L'ABSENCE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

En application du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, les procédures de modification de PLU entrent dans le champ de l'évaluation environnementale. Ainsi, la procédure menée par la commune d'Athis-Mons est soumise à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'un formulaire d'examen dit « au cas par cas » et de « l'auto-évaluation », décrite aux articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme.

Après une première saisine en juillet 2022, à l'issue de laquelle la procédure de modification n°5 fut soumise à évaluation environnementale, la commune d'Athis-Mons a de nouveau saisi l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une nouvelle saisine, sur la base d'un dossier modifié. Dans son avis en date du 22/12/2022, et malgré les mesures compensatoires proposées par la commune d'Athis-Mons, l'Autorité Environnementale a soumis la procédure de modification n°5 a évaluation environnementale, laquelle est annexée au présent document, et reprends plusieurs mesures d'évitement, de réduction et de compensation (logique ERC).

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 1/303

EVEN CONSEIL

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

MODIFICATION N°5 PLU D'ATHIS-MONS

Juin 2023

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 2/303

SOMMAIRE

Préambule et méthodologie de réalisation de l'évaluation environnementale 6

Préambule 6

Contexte de la modification 6

Méthodologie 7

1. Résumé Non Technique (RNT) 8

1.1 Etat Initial de l'environnement 8

1.2 Évaluation Environnementale stratégique 28

1. Le scénario au fil de l'eau relatif au PLU en vigueur 28

2. Analyse des effets de la mise en œuvre du document sur l'environnement et justification des mesures d'évitement, de réduction et de compensation retenues 32

2. Etat initial de l'environnement (EIE) 61

2.1 Un cadre paysager et patrimonial exceptionnel 61

1.1 Une géologie et des reliefs façonnés par la Seine 61

1.2 Occupation du sol et son évolution 65

1.3 Diversité des paysages 69

1.4 Patrimoine naturel 73

1.5 Des entrées de ville de qualité majoritairement à conforter 78

1.6 Un patrimoine culturel et architectural riche 83

FOCUS SECTEURS 86

ENJEUX 88

2.2 Milieux écologiques et trame verte et bleue 89

2.1 Documents cadres 89

2.2 Les outils de protection, de gestion et d'inventaire de la biodiversité 91

2.2 La trame verte et bleue 95

FOCUS SECTEURS 101

ENJEUX 103

2.3 Transports et déplacements 104

3.1 Documents cadres 104

3.2 Un territoire marqué par un trafic routier important 106

3.3 Un territoire desservi par les transports en commun 110

3.5 Des initiatives en faveur des mobilités alternatives 117

3.6 Un réseau de mobilités actives à développer 118

FOCUS SECTEURS 121

ENJEUX 122

2.4 Contexte climatique local et perspectives 123

4.1 Constats, projections et perspectives 123

4.2 Émissions de gaz à effet de serre 128

4.3 Potentiel de séquestration carbone 129

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 3/303

FOCUS SECTEURS....130
ENJEUX....131
2.5 Consommation et production d'énergie....132
5.1 Réglementation et documents cadres....132
5.2 Consommations énergétiques....132
5.2 Production d'énergies renouvelables et de récupération (EnR&R)....136
FOCUS SECTEURS....138
ENJEUX....140
2.6 Gestion de l'eau....141
6.1 Documents cadres....141
6.2 Gestion de l'eau potable....141
6.3 Traitement des eaux usées....143
FOCUS SECTEURS....145
ENJEUX....145
2.7 Des risques naturels à prendre en compte....146
7.1 Enjeux issus des documents cadres....146
7.2 Le risque d'inondation par débordement ou de crue de la Seine....147
7.3 Le risque d'inondation par remontée de nappe....151
7.3 Le risque d'inondation par ruissellement urbain.....152
7.4 Le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles.....152
FOCUS SECTEURS....153
ENJEUX....156
2.8 Risques technologiques et pollutions en lien avec l'activité industrielle....157
8.1 Enjeux issus des documents cadres....157
8.2 Risques technologiques liés aux industries....158
8.3 Risques de transports de matières dangereuses....162
8.4 Risques liés à la pollution des sols....163
FOCUS SECTEURS....164
ENJEUX....167
2.9 Exposition aux nuisances sonores....168
9.1 Enjeux issus des documents cadres....168
9.2 Le classement sonore des infrastructures de transport....169
9.3 Des nuisances sonores principalement liées aux axes routiers....171
9.4 Des nuisances sonores liées aux axes ferroviaires dans la partie Est de la commune.....172
9.5 Des nuisances sonores liées à l'activité de la plateforme aéroportuaire d'Orly.....173
FOCUS SECTEURS....175
ENJEUX....178

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 4/303

2.10 Qualité de l'air 179

10.1 Enjeux issus des documents cadres 179

10.2 Émissions de polluants 179

10.2 Concentrations et secteurs de vulnérabilité. 180

FOCUS SECTEURS 184

ENJEUX 185

2.11 Gestion des déchets 186

11. 1 Documents cadres 186

11.2 Caractéristiques de la gestion des déchets 188

FOCUS SECTEURS 193

ENJEUX 193

3. Explication des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement nationaux, communautaires ou internationaux et justification du choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables 194

3.1 Le scénario au fil de l'eau 195

3.2 Le scénario retenu 201

3.3 Justification des choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables 222

3.3.1 Secteur Cité de l'Air 222

3.3.2 Secteur François Mitterrand 223

4. Analyse des effets de la mise en œuvre du document sur l'environnement et présentation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation 226

4.1 Secteur Cité de l'Air 226

4.2 Secteur François Mitterrand 228

4.3 Modifications générales (règlement littéral et zonage) 236

5. Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées par la modification du PLU, et incidences dans ces zones 241

5.1 Analyse des incidences sur les sites Natura 2000 241

5.2 Autres zones susceptibles d'être impactées : ZNIEFF 245

6. Articulation du Plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes 246

6.1 Documents avec lesquels le PLU d'Athis-Mons doit être compatible et prendre en compte 246

6.2 Articulation du PLU modifié avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) 250

6.3 Articulation du PLU modifié avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) 287

6.4 Articulation du PLU modifié avec les documents liés à l'eau 290

Articulation avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie : 290

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 5/303

Articulation avec le Plan de Gestion du Risque inondation du bassin Seine-Normandie 2022-2027 : 292

6.5 Articulation du PLU modifié avec les documents liés à la biodiversité et la TVB 294

Articulation avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) 294

6.6 Articulation du PLU modifié avec les documents liés à l'énergie et au climat 297

Articulation avec le Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM) de l'EPT Grand-Orly-Seine Bièvre. 297

6.7 Articulation du PLU modifié avec les documents liés aux déplacements et mobilités 299

Articulation avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) 299

6.8 Articulation du PLU modifié avec les documents liés aux nuisances 300

Articulation avec le Plan De Prevention Du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'Etat, le PPBE des infrastructures ferroviaires du Conseil Départemental de l'Essonne..... 300

7. Suivi des effets de la modification 302

7.1 Trame verte et bleue 302

7.2 Gestion de l'eau et prévention des déchets ..... Erreur ! Signet non défini.

7.3 Climat-air-énergie ..... Erreur ! Signet non défini.

7.4 Risques et nuisances ..... Erreur ! Signet non défini.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 6/303

Préambule et méthodologie de réalisation de l'évaluation environnementale

Préambule

La présente évaluation environnementale du projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Athis-Mons a été réalisée à la suite de la réception de l'avis de la MRAE en date du 11 août 2022. Les principaux enjeux relevés par la MRAE sont les suivants

Les principaux enjeux relevés par la MRAE concernent la santé humaine, en particulier celle de populations sensibles, compte tenu du risque d'inondation, des pollutions des sols, sonores et atmosphériques notamment dans le secteur de l'Avenue François Mitterrand. De manière générale, la MARE se portera particulièrement attentive à la définition de solutions de substitution raisonnables ou, à défaut, de mesures d'évitement et de réduction adaptées de ces incidences.

Contexte de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Athis-Mons a été approuvé le 14 décembre 2005, modifié le 20 novembre 2008, le 29 juin 2011 et le 30 janvier 2013, mis à jour le 5 juillet 2013, révisé le 26 juin 2018 et modifié le 23 juin 2020.

La procédure de révision du PLU a été engagée pour :

- Préserver le tissu pavillonnaire et intégrer des projets de construction dans l'environnement
- Redéfinir les règles de construction en fonction des différents secteurs de la commune
- Aménager les axes structurants
- Renforcer le lien urbanisme / mobilités et prioriser la question du stationnement
- Accompagner les projets de transports en commun sur le territoire (notamment l'extension de la ligne du Tram T7)
- Permettre l'implantation des commerces et entreprises grâce à une politique foncière adaptée
- Adapter le document aux nouveaux textes réglementaires (notamment aux lois Grenelle et à la loi ALUR).

Depuis la modification du PLU en date du 23 juin 2020, le cadre administratif a fortement évolué, tant au niveau national que régional. En effet, plusieurs évolutions sont à noter, notamment :

- La loi du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN », créant notamment l'outil de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), permettant notamment des dérogations aux règles de stationnement et de densité au sein des zones tendues
- La loi Climat et Résilience du 20 juillet 2021, définissant l'artificialisation des sols et fixant un objectif de réduction pour les années futures
- La prescription de l'élaboration du PLUi en date du 26 janvier 2021
- La mise en révision du SDRIF le 17 novembre 2021 à travers un vote du Conseil Régional, visant notamment à lutter davantage contre l'artificialisation urbain,

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 7/303

renforcer les dispositions en matière d'économie circulaire, offrir les conditions de l'adaptation au changement climatique etc.

- L'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris, votée le 23 juin 2017, et pour lequel la commune d'Athis-Mons a formulé un avis favorable, malgré certaines réserves, suite à l'arrêt du document le 24 janvier 2022, à travers la délibération n°2022-032 du 1er juin 2022.

La présente modification du PLU athégien s'inscrit donc en accord avec ces différentes évolutions récentes.

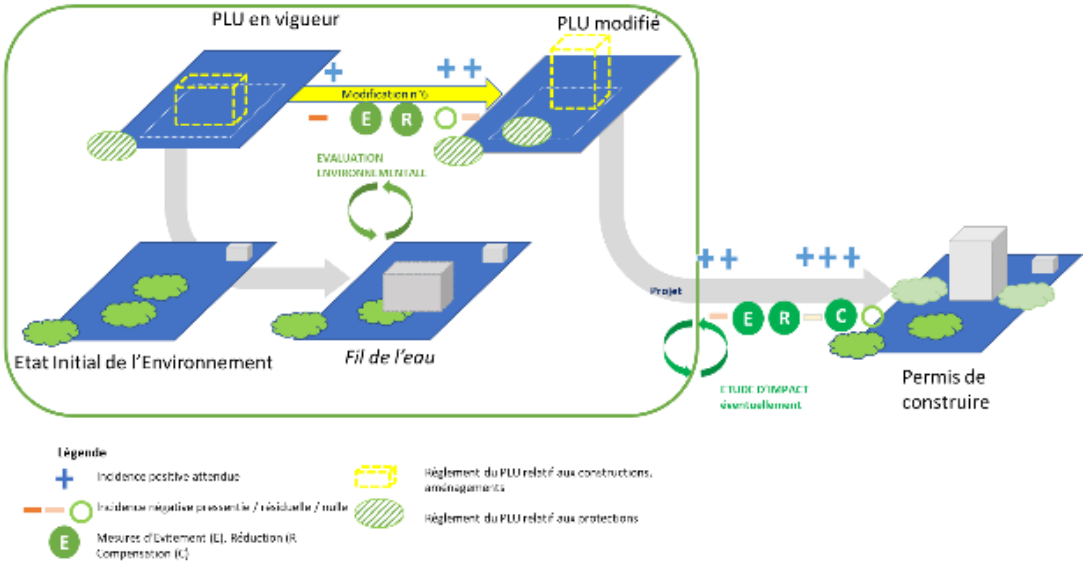
Méthodologie

Dans un premier temps, la réalisation de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue les enjeux environnementaux actualisés et prioritaires à l'échelle de la commune et surtout à l'échelle des secteurs identifiés comme étant les plus touchés par la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme. L'avis de la MRAe a guidé les réflexions sur les enjeux environnementaux les plus sensibles.

Les mesures proposées afin d'éviter et de réduire les incidences négatives ont été renforcées dans le détail, en fonction des incidences prévisionnelles sur chaque secteur d'étude de la commune, et transcrites au sein du projet, lors de l'élaboration de l'évaluation. Ainsi, un travail important de co-construction a été réalisé afin d'intégrer des mesures d'évitement, de réduction et compensation au fil des réflexions, grâce à des échanges techniques avec la collectivité.

Les chapitres du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme relatifs à l'évaluation environnementale, présentés ci-après, ont ensuite été rédigés par les personnes en charge de la démarche itérative et les indicateurs de suivi ont été déterminés en lien avec les possibilités d'évaluation de l'état futur par les différents acteurs en phase de mise en œuvre du projet.

L'évaluation environnementale de la modification n°5 s'entend par rapport à une situation de référence, un état initial toutefois susceptible d'évoluer au fil de l'eau selon les possibilités ouvertes par les règles d'urbanisme prévues au PLU en vigueur.



Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 8/303

1. Résumé Non Technique (RNT)

Conformément à l'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme, « au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation [...] comprend un résumé non technique des éléments [du rapport d'évaluation environnementale] et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée ».

1.1 Etat Initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement est la première pierre constitutive de l'évaluation environnementale et vise à mettre en évidence les enjeux du territoire. Ces enjeux sont présentés :

- Par thématique : Paysage et patrimoine, milieux écologiques et trame verte et bleue, transports et déplacements, contexte climatique local et perspectives, consommation et production d'énergie, gestion de l'eau, risques naturels, risques technologiques, nuisances sonores, qualité de l'air, gestion des déchets.

- A différente échelle : celui de la commune mais aussi de deux secteurs de la modification (OAP François Mitterrand, OAP Cité de l'Air(voir carte ci-dessous).



Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 9/303

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – PAYSAGE ET PATRIMOINE	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ Une géologie faite de roches sédimentaires modelés par la Seine et l'Orge ▪ Un relief façonné par la Seine, et en partie l'Orge, sur un axes Sud-Nord-Est. La topographie offre des points de vue dégagés sur l'ensemble du territoire. ▪ Une occupation du sol majoritairement urbanisée (94% du territoire de la commune est artificialisé) avec la présence de milieux naturels et d'espaces d'eau (6%). Les parcs et jardins sont comptabilisés dans les espaces artificialisés, mais participent aux espaces de nature de la commune. ▪ La commune présente une diversité de paysages avec plusieurs grandes entités paysagères : la vallée de la Seine et la confluence avec l'Orge, les coteaux de la Seine et de l'Orge, le centre-ville ancien, les secteurs à dominante paysagère et le plateau Nord. ▪ Un patrimoine culturel et architectural riche participant à l'identité du territoire avec notamment la présence de plusieurs sites classés et inscrits, et monuments historiques.	• **Le secteur François Mitterrand** est un secteur peu optimisé en termes de densité, fortement imperméabilisé et ne présentant pas de végétation. Il concentre une modeste offre de commerces et est constitué d'un tissu urbain très hétérogène sur le plan des usages (habitats pavillonnaires, collectifs, activités) et architectural (hauteurs variables entre R+C et R+6). L'arrivée du tramway 7 vers le pôle multimodal de la gare de Juvisy ainsi que l'aménagement d'itinéraires cyclables actuellement absents peuvent apaiser la perception de cet axe. . • Le **secteur de la Cité de l'Air** à l'inverse, est un quartier peu dense et offre une place privilégiée aux espaces végétalisés et libres. Les petites maisons, dont le gabarit est limité à un rez-de-chaussée et éventuellement un étage de comble, sont organisées autour d'un espace vert commun, les espaces côté rue des pavillons sont ouverts et les espaces de jardins situés en arrière sont clos. La faible hauteur des habitations permet des espaces et ambiances dégagés. Le secteur possède ainsi des atouts majeurs en matière de cadre de vie et paysager. Les principes urbanistiques et architecturaux sont le fondement de l'identité paysagère du secteur

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 10/303

ENJEUX – PAYSAGE ET PATRIMOINE	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ Des démarches de protection et de mise en valeur du paysage, du patrimoine architectural et naturel de la commune à poursuivre ▪ Les caractéristiques des entités paysagères et urbaines sur lesquelles repose l'identité d'Athis-Mons à conforter ▪ Des points de vue remarquables notamment depuis les coteaux et le plateau comme le Parc d'Avaucourt ou le Coteau des Vignes à préserver ▪ Des paysages d'eau de la commune avec la vallée de la Seine et de l'Orge à valoriser et renforcer ▪ De nouvelles constructions cohérentes avec l'architecture et la structure des quartiers urbains à proposer ▪ Un renouvellement du tissu urbain dégradé et monofonctionnel de certains quartiers à poursuivre et une prévention de l'étalement urbain à mener ▪ Certaines entrées de ville à conforter ou à requalifier afin d'améliorer leur qualité urbaine, architecturale et/ou paysagère ▪ Une artificialisation des terres à limiter en protégeant les espaces naturels pour tendre vers le zéro artificialisation nette	***Sur le secteur François Mitterrand*** • Une végétalisation de l'Avenue François Mitterrand à développer pour améliorer le cadre paysager du secteur et limiter les phénomènes d'ilots de chaleur urbain • Un maillage de mobilités douces sur le secteur à étendre, aujourd'hui axé sur le déplacement motorisé • Des ruptures liées aux axes routiers à traiter par des aménagements paysagers ***Sur le secteur de la Cité de l'Air*** • Des lotissements existants à rénover pour améliorer le cadre paysager général du secteur • Un patrimoine et une histoire propres au quartier de la Cité de l'Air à préserver et valoriser • Des espaces végétalisés au sein du quartier à conserver

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 11/303

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT - MILIEUX ECOLOGIQUES ET TRAME VERTE ET BLEUE	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ Des espaces de biodiversité remarquables : - Un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) « Le Coteau des Vignes » datant du 16 juillet 1992 ; - Un Espace Naturel Sensible géré par le département : Le Coteau des Vignes ; - La Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Le Coteau des Vignes » ; - La Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « Vallée de Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve-Saint-Georges » ; - Des Espaces Boisés Classés (EBC) et des Espaces Paysagers à Protéger (EPP) d'ores et déjà protégés au PLU en vigueur ; - Aucun site Natura 2000 sur le périmètre communal. - Des espaces d'eau majeurs qui constituent la trame bleue sur la commune d'Athis-Mons (le réseau hydrographique de la Seine et de l'Orge, deux zones humides avérées et d'autres zones humides probables identifiées ; - Les milieux boisés représentent 18ha sur la commune, dont le Coteau des Vignes est le principal espace, constituant un réservoir de biodiversité ; - 354 espèces floristiques sont recensées par le conservatoire botanique national du bassin parisien à Athis-Mons, ce qui en fait la 7e commune la plus riche en diversité floristique de l'EPT GOSB. Parmi elle, deux espèces sont protégées en Ile-de-France et également inscrite sur la liste rouge régionale. -	***Le secteur François Mitterrand*** • Le secteur de l'OAP Avenue François Mittérrand est localisé en milieu urbain dense, et caractérisé par une occupation du sol majoritairement artificialisée (habitat individuel et collectif, routes.). • La couverture végétale est donc faible, présente essentiellement sous la forme d'alignement d'arbres (avenue alsace Loraine) et d'arbres ponctuels sur le domaine public, ainsi que des cœurs d'ilots végétalisés. Aucun élément de nature n'est toutefois protégé par des prescriptions graphiques. ***Le secteur de la Cité de l'Air*** • Le secteur de l'OAP Cité de l'air est constitué d'un ensemble de 300 logements au cœur d'une cité-jardin emblématique du modèle anglo-saxon. Le tissu d'habitat est peu dense et laisse donc une place importante aux espaces libres et végétalisés. • La trame verte du quartier est particulièrement dense et riche. Si l'ensemble des espaces végétalisés sont de nature anthropique, on constate une trame paysagère riche, associant alignement d'arbres, haies, pelouses, espaces ouverts végétalisés, etc. Au-delà de cette trame verte, une seule espèce végétale à enjeux est présente, à savoir la renoncule à petites fleurs. • L'absence de clotures sur de nombreux pavillons permet une perméabilté intéressante pour le déplacement de la petite faune, notamme entre les espaces relais rouvert de l'aéroport et les espaces relais boisés dees coteaux.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 12/303

ENJEUX – TRAME VERTE ET BLEUE	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
• La préservation des espèces floristiques protégées • Le maintien des espaces boisés, réservoirs de biodiversité et espaces relais • La restauration des continuités écologiques aquatiques avec l'amélioration de la qualité des cours d'eau et la résorption des obstacles à l'écoulement • La préservation des zones humides • La protection et le développement de la nature en ville face au développement urbain	***Le secteur François Mitterrand*** • La végétalisation et désimperméabilisation de l'espace public (alignements d'arbres) • Le maintien et le renforcement de la végétation en cœurs d'ilot ***Le secteur de la Cité de l'Air*** • Le maintien du tissu végétalisé et arboré de la zone • Un corridor écologique à protéger par le maintien de la perméabilité entre les milieux ouverts de l'aéroport qui sont des espaces relais de trame ouverte du territoire, et les boisements des coteaux, également espaces relais de la trame boisée

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 13/303

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT - TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
Desserte routière • Le réseau viaire de la commune est constitué de deux axes principaux, qui traversent la commune du nord au sud (N7), et d'est en ouest (D118), complété par un réseau secondaire composé de départementales (D29, D25, D118A, D931). • Une mobilité marquée par l'usage de la voiture (54,6%) • Un taux de motorisation en 2019 de 1,02 véhicules/ménage , en baisse depuis 2008. • Un taux moyen de véhicules par ménage est en régression depuis le pic atteint en 1999, passant de 1,09 à 1,02. • Le nombre total de véhicules particuliers est de 15 817 véhicules en 2022, contre 14 057 en 2012 ; ***Desserte en transports en commun*** • Une desserte par les transports en commune assurée par les lignes de RER C, au niveau de la gare d'Athis-Mons et D, au niveau de la gare de Juvisy. • La commune d'Athis-Mons est également desservie par le tramway T7, au niveau de la station du terminus sud, *Portes de l'Essonne*. Le T7 relie la commune jusqu'à Villejuif à la station *Villejuif Louis Aragon*. ***Projets futurs*** • Le territoire de l'Etablissement Public Territorial de Grand-Orly-Sein Bièvre (GOSB), par sa position dans la métropole du Grand Paris, accueille de nombreux projets structurants de transports collectifs.	***Le secteur François Mitterrand*** • Le secteur de l'OAP François Mitterrand est traversé par les deux axes transversaux de la commune : la RN7, au centre, et la D118, de gauche à droite. Le reste du réseau viaire est composé d'axes secondaires qui rejoignent la RN7. • En matière de transports en commun, le secteur est relativement distant de la gare RER (35 minutes à pied). Il reste toutefois accessible par tramway, à 1 km au nord de la station « Athis-Mons Porte de l'Essonne », terminus de la ligne du tramway T7. Les travaux de prolongement de la ligne sont en cours et passeront par le milieu du secteur au niveau de la RN7, ce qui permettra de renforcer son accessibilité en transports en commun. • Plusieurs arrêts de bus irriguent le secteur de l'OAP ; desservi par les lignes 487, 285 et DM8 le long de la RN7, et les lignes 399, 485 et 487 le long de la D118. • Le secteur ne dispose d'aucun aménagement cyclable, ni de stationnements cyclables. Le quartier est en effet caractérisé par une prédominance de l'automobile. ***Le secteur de la Cité de l'Air*** • Le secteur de l'OAP Cité de l'air est relativement enclavé, il n'y pas d'arrêts de transports en son sein, ni d'aménagements et de stationnements cyclables. De fait, il reste principalement axé autour de la voiture. • Le site reste néanmoins accessible depuis la gare RER en contrebas à 15-20 minutes à pied, ou l'arrêt du T7 à 20-25 minutes à pied à l'ouest. Des lignes de bus irriguent la périphérie du secteur : le 191.100 le long de la D25, les lignes 485 et 487 le long de la D118, et la ligne 8 le long de la D118a au nord (2 arrêts). • Des pistes cyclables bidirectionnelles ou unidirectionnelles permettent la pratique du vélo sur le pourtour du secteur le long de la D118a et certains tronçons de la D118.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 14/303

ENJEUX – TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ La réduction de la place de la voiture individuelle dans l'espace public pour une pacification des quartiers et la promotion de la marche ▪ La poursuite du développement de l'offre et la desserte en transports collectifs, en lien avec les projets du T7 et le métro du Grand Paris Express ▪ Le développement d'un réseau d'aménagements cyclables continu et sécurisé, en lien avec les communes adjacentes pour l'amélioration des liaisons entre les quartiers et entre les communes ▪ Le renforcement des stationnements pour vélos au niveau des secteurs les plus lacunaires, les zones d'emploi et les lieux de vie ▪ Le déploiement des bornes de recharge pour véhicules électriques	***Le secteur François Mitterrand*** • La requalification de la RN7 pour une pacification du quartier • Le développement des transports en commun lourds avec le prolongement du T7 • Le développement des aménagements et stationnements cyclables à proximité des commerces et lieux de vie • Le déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques à proximité • La limitation du stationnement en surface en préférant des stationnements souterrains ***Le secteur de la Cité de l'Air*** • L'accompagnement aux mobilités décarbonées pour l'accès au site

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 15/303

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – CONTEXTE CLIMATIQUE	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ Le réchauffement des températures sur la commune d'Athis-Mons pourrait atteindre + 3 °C par rapport aux normales en été pour la valeur haute. ▪ Les émissions de gaz à effet de serre de la commune d'Athis-Mons sont produites en majeure partie par le secteur du bâtiment routiers (70%) et des transports routiers (26,5 %).	***Le secteur François Mitterrand*** • Le secteur de l'OAP François Mitterrand est relativement anthropisé, et assez minéral. La végétation est très peu présente dans l'espace public, ce qui en fait un secteur sensible à l'effet d'ilot de chaleur urbain. • Les cœurs d'ilots permettent toutefois de réguler la température dans les parcelles ***Le secteur de la Cité de l'Air*** • La Cité de l'Air est caractérisée par un tissu d'habitat peu dense, avec des maisons éparses et de vastes étendues d'espace vert. La couverture végétale y est donc importante, ce qui permet de réguler les excès de température en milieu urbain.

ENJEUX – CONTEXTE CLIMATIQUE	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ La préservation et la création d'ilots de fraicheur, en lien avec la pleine terre et les éléments de nature en ville ▪ La préservation des sols et la désimperméabilisation des sols ▪ La protection des populations fragiles face à l'amplification des évènements extrêmes ▪ La réhabilitation et la rénovation énergétique des bâtiments tertiaire et résidentiels ▪ Le changement de mode de chauffage vers des énergies bas-carbone	***Le secteur François Mitterrand*** • L'intégration de formes aérées et peu denses (architecture bioclimatique) dans le cadre des nouvelles constructions • L'anticipation de l'accentuation de l'élévation des températures en milieu urbain • La végétalisation de l'espace public et privé • La rénovation énergétique des bâtiments les plus émetteurs de GES • Le développement des modes actifs

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 16/303

▪ Le développement de constructions bas-carbone dans le cadre du développement urbain du territoire ▪ Le développement des mobilités actives et alternatives à la voiture individuelle thermique	***Le secteur de la Cité de l'Air*** • Le maintien des surfaces vertes et végétalisées au sein du quartier • La réhabilitation énergétique des logements particulièrement énergivore • L'accompagnement pour le changement du type de chauffage

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – ENERGIE	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ Une consommation énergétique totale 446 050 MWh en 2019 pour la commune d'Athis-Mons, en baisse de 19% depuis 2005 ; ▪ Le secteur du bâtiment est le secteur le plus consommateur avec plus de 83% des consommations énergétiques totales ; ▪ La part des énergies fossiles dans le mix énergétique totale de la commune atteint près de 60 %, avec 40 % de gaz naturel et 20 % de produits pétroliers. ▪ Une faible production d'énergie renouvelables et de récupération (réseau de chaleur urbain, biomasse, solaire)	***Le secteur François Mitterrand*** • Le secteur de l'OAP Avenue François Mitterrand est composé d'un tissu mixte de maisons et d'appartements. La date de construction des habitations est relativement hétérogène, avec une prépondérance de logements construits avant 1975. • Les bâtiments sont principalement des bâtiments d'habitations, avec des bâtiments mixtes habitations/activités le long de l'avenue François Mitterrand et l'avenue Jacques Chirac. ***Le secteur de la Cité de l'Air*** • Le secteur de l'OAP Cité de l'air est composé quasi intégralement de maisons, à l'exception de quelques bâtiments au sud-est. La quasi-totalité des logements ont été construits entre 1945 et 1974. • Ces caractéristiques se retrouvent dans les performances énergétiques des logements : pour les logements ayant effectués des DPE, ils sont classés G, catégorie la plus énergivore des passoires thermiques.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 17/303

ENJEUX– ENERGIE	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ La réduction des consommations d'énergies fossiles par la décarbonation de tous les secteurs ▪ La poursuite de la réduction des consommations énergétiques à l'échelle communale ▪ Le développement de la production d'énergies renouvelables et de récupération ▪ Le développement de la production d'énergie solaire en toitures des bâtiments	***Le secteur François Mitterrand*** • La rénovation des logements énergivores, en particulier les maisons individuelles anciennes • La réduction et la décarbonation des bâtiments tertiaires • La mise en place de bâtiment durable dans le cadre des nouvelles constructions • Le développement d'alternatives décarbonées à la voiture individuelle thermique ***Le secteur de la Cité de l'Air*** • La réhabilitation thermique des logements énergivores • Le développement des modes actifs et alternatifs

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 18/303

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – GESTION DE L'EAU	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
• Un territoire couvert par le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE Orge-Yvette. • Une distribution d'eau potable gérée par le Syndicat d'eau d'Ile-de-France. Celle-ci est issue de l'usine de production d'eau potable d'Arvigny. • Une eau potable de bonne qualité, conforme aux paramètres bactériologiques et physico-chimiques. • Une consommation de 2 000 000 m^3/an soit 56 m^3/habitants • Une compétence assainissement assuré par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre de type mixte (15% unitaire et 85% collectif) • Une gestion des eaux pluviales à la parcelle dans les zones pavillonnaires et à l'égout dans la plupart des zones.	▪ **Tous les secteurs sont desservis par les réseaux.** ▪ Le secteur de l'**Avenue François Mitterrand** est très artificialisé et possède des caniveaux et des grilles d'évacuation de l'eau pluviale le long de la route. Les lieux d'infiltration étant relativement espacés, les eaux drainent potentiellement de nombreux polluants avant de s'infiltrer. ▪ Le **quartier de la Cité de l'air** est composé de nombreux espaces verts, ce qui permet à la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Cependant l'infiltration de l'eau pluviale sur les routes ne peut être capté par la végétation car elle est bloquée par la hauteur des trottoirs. Le secteur est majoritairement occupé par le tissu pavillonnaire, permet une bonne infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

ENJEUX – GESTION DE L'EAU	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ Maîtriser et réduire la consommation d'eau potable afin de préserver la ressource. ▪ Maintenir le bon niveau de qualité de l'eau potable distribuée. ▪ Lutter contre la pollution des eaux à la source issue du ruissellement urbain notamment. ▪ Poursuivre l'amélioration du système d'assainissement notamment en remplaçant les réseaux unitaires par des réseaux séparatifs. ▪ Renforcer la gestion des eaux pluviales en adoptant des techniques alternatives (en tenant compte du contexte géologique local notamment l'aléa retrait-gonflement des argiles), en réduisant/limitant les surfaces imperméabilisées, en améliorant les réseaux et en menant une politique de récupération des eaux pluviales adaptée.	▪ ***Sur tous les secteurs*** ▪ Mettre en place des dispositifs de récupération des eaux pluviales / usées à des fins de réutilisation sur l'ensemble des nouvelles constructions envisagées ▪ Encourager les surfaces de pleine terre et les pratiques de gestion alternatives des eaux pluviales en prenant en compte l'aléa de retrait-gonflement des argiles

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 19/303

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – RISQUES NATURELS	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ Un risque d'inondation lié aux crues de la Seine principalement et de l'Orge, dans la partie Sud de la commune en particulier, en pied de coteau où sont localisées l'Orge et la Seine (secteur dit « Le Val d'Athis). ▪ La commune est située en TRI (Territoire à Risque Important d'Inondation) ; ▪ Une exposition en bord de Seine aux remontées de nappe liée à la présence d'une nappe sub-affleurante ; ▪ Un risque d'inondation par ruissellement urbain existant, et d'ores et déjà pris en compte dans le document d'urbanisme en vigueur ; ▪ Une exposition forte des coteaux de la ville au retrait-gonflement des argiles ; et un plateau préservé ;	***Le secteur François Mitterrand*** • Le secteur François Mitterrand, étant localisé sur le plateau, n'est pas exposé au risque inondation (débordement de cours d'eau, remontée de nappes ou ruissellement). • Il est concerné par une sensibilité moyenne à forte au retrait-gonflement des argiles. ***Le secteur de la Cité de l'Air*** • La Cité de l'air, étant localisée sur le plateau, n'est pas exposé au risque inondation (débordement de cours d'eau, remontée de nappes ou ruissellement). • Elle est revanche concernée par une exposition au retrait des argiles faible (partie nord, vers l'aéroport) à forte (sur le coteau).

ENJEUX – RISQUES NATURELS	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ Améliorer la connaissance et prendre en compte les risques naturels du territoire et adapter les règles d'urbanisme en fonction de ceux-ci. ▪ Limiter fortement la constructibilité des zones comprises dans le périmètre d'aléa fort d'inondation par débordement de cours d'eau et remontée de nappes (notamment sur les bords de Seine) ▪ Restaurer la fonctionnalité écologique des berges artificialisées de Seine pour lutter contre le risque inondation. ▪ Préserver les espaces naturels sur les pentes du coteau et les berges renaturées de l'Orge, jouant un rôle de limitation du ruissellement.	***Sur les deux secteurs*** ▪ Porter à connaissance les risques majeurs affectant les secteurs de focus à travers le texte des OAP sectorielles. ▪ Adapter les techniques constructives envisagées dans les projets d'aménagement à la sensibilité du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles (notamment pour les secteurs de projet sur le Plateau, avenue François Mitterrand).

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 20/303

	▪ Permettre la végétalisation et la désimperméablisation du secteur, afin de créer des espaces d'infiltration de l'eau au sommet des coteaux, limitant le ruissellement en aval. ▪ Adapter les techniques de gestion alternative des eaux pluviales envisagées dans les projets d'aménagement à la sensibilité du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles (notamment pour les secteurs de projet sur le Plateau, avenue François Mitterrand). ▪ Adapter les techniques de gestion alternative des eaux pluviales envisagées dans les projets d'aménagement à la sensibilité du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles (notamment pour les secteurs de projet sur le Plateau, avenue François Mitterrand).

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 21/303

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – RISQUES TECHNOLOGIQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ 23 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dont 4 soumises à autorisation et 1 classée SEVESO ; ▪ Un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de l'établissement de la Société de manutention de carburants d'aviation ▪ La présence de risque lié au transport de matières dangereuses : canalisation pour le transport d'hydrocarbures et le gaz naturel, la plateforme aéroportuaire d'Orly ; ▪ Des sols potentiels pollués : 181 anciens sites industriels et activités de services référencées CASIAS (carte des anciens sites industriels et activités de service), 1 site pollué ou potentiellement pollué (Ex-Basol) correspondant à l'ancien dépôt de carburants Shell en bord de Seine, 1 Secteur d'Information sur les Sols (SIS) « SSP0003326 Entrepôt d'Athis »	***Le secteur François Mitterrand*** • Le secteur ne comporte aucune ICPE. Notons toutefois la présence de ICPE à moins d'un km sur l'avenue François Mitterrand : le centre commercial Carrefour (soumise à enregistrement) et la station-service Carrefour (soumise à autorisation). Le secteur n'est pas situé sur une canalisation de gaz ou d'hydrocarbure engendrant une servitude, même si des matières dangereuses peuvent transiter depuis l'aéroport d'Orly par l'ex-RN7. • Quatre sites CASIAS (anciens sites industriels) implantés sur le site induisent une exposition potentielle à la pollution des sols : - Ancienne station-service (friche entre l'avenue François Mitterrand et le boulevard des Dahlias) Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage). - Ancienne station-service ELF (friche entre avenue Marcel Sembat et rue de la Pointe). Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage), - Ancien dépôt de liquides inflammables Renault, actuel garage Renault (angle François Mitterrand et rue Ambroise Croizat) - Ancien garage, actuellement parking (angle François Mitterrand rue Docteur Roux). Garages, ateliers, mécanique et soudure ; Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage); Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) Le secteur ne compte toutefois aucun site ex-BASOL ni SIS.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 22/303

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – RISQUES TECHNOLOGIQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	
	Le secteur de la Cité de l'Air • Le secteur est proche d'un site SEVESO situé sur l'emprise de l'aéroport d'Orly :la Société de manutention de carburants d'aviation (SEMCA). Notons toutefois que la Cité de l'Air n'est pas localisée dans l'emprise du PPRt de la SEMCA. La Cité de l'air est également proche de l'ICPE TRAPIL, soumise à enregistrement. • Deux canalisations de transport de matières dangereuses induisent des servitudes. Il s'agit de la canalisation de transport d'hydrocarbures avenue Bernard Lathière et de la canalisation de transport de gaz avenue Henri Dunant. • Deux sites CASIAS sont localisés dans le Sud du périmètre, avenue Henri Dunant, induisent une exposition potentielle à la pollution des sols, de manière ponctuelle : : - Ex-garage TOTAL: commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage);Démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables (ferrailleur, casse auto…). Il est localisé sur l'actuel équipement du SDIS. - Ex-station-service Shell, entre l'avenue Henri Dunant et la rue Samuel Desbordes. Notons que le tissu pavillonnaire et résidentiel n'est pas concerné
ENJEUX – RISQUES TECHNOLOGIQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ Améliorer la connaissance et prendre en compte les risques industriels et technologiques du territoire et adapter les règles d'urbanisme en fonction de ceux-ci. ▪ Limiter fortement l'évolution des parcelles localisées dans l'emprise du PPRt de la SEMCA (proximité de Mons)	***Le secteur François Mitterrand*** - Identifier et traiter les enjeux de pollution potentielle des sols avant tout projet d'aménagement, notamment ceux impliquant l'accueil de public sensible (groupe scolaire).

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 23/303

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – RISQUES TECHNOLOGIQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	
▪ Veiller à limiter l'exposition de nouvelles populations aux abords immédiats des ICPE soumises à autorisation. ▪ Maîtriser et accompagner l'implantation de nouveaux établissements accueillant du public en particulier sensible et immeubles de grande hauteur à proximité des zones de risques. ▪ Poursuivre l'identification et la réhabilitation des sites présentant une pollution avérée (deux SIS et un BASOL) et ceux potentiellement pollués en permettant tout changement d'usage conformément aux normes en vigueur ▪	***Le secteur de la Cité de l'Air*** • Identifier et traiter les enjeux de pollution potentielle des sols avant tout projet d'aménagement. • Prendre en compte les servitudes liées à la canalisation de gaz et d'hydrocarbures. • Veiller à ne pas accroître l'exposition des populations au risque industriel en encadrant les évolutions du secteur et préserver son caractère peu dense.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 24/303

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT / NUISANCES SONORES	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ Une commune concernée par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement du Département de l'Essonne et de la Métropole du Grand Paris ; ▪ Les axes routiers et les axes ferroviaires sont les principales sources de bruit. ▪ La quasi-totalité des axes routiers desservant le pavillonnaire présentent des niveaux de bruits supérieurs ou égaux à la valeur seuil de l'OMS correspondant à 53 dB.	***Le secteur François Mitterrand*** • Une exposition très importante au bruit du trafic routier sur l'avenue François Mitterrand, avec des niveaux sonores supérieurs à 70 dB (journée -nuit) en front de rue et aux carrefours (notamment avenue François Mitterrand – Marcel Sembat). Pas de zones de calmes relevées même si le coteau Des Vignes demeure accessible ***Le secteur de la Cité de l'Air*** • La Cité de l'air est multi-exposée au bruit routier et aérien. Les axes bordant la Cité de l'Air (avenue Bernard Lathière, avenue Jean Pierre Bénard, avenue Henri Dunant) sont exposés à des niveaux de bruit allant de 65 à 70 dB, bien au-delà des seuils réglementaires. Au sein de la Cité de l'Air, le Nord est particulièrement concerné par des niveaux sonores au-dessus des seuils OMS (55 dB min). Cette partie est également exposée au bruit lié au trafic aérien avec des niveaux sonores compris entre 55 et 65 dB. • En partie Sud, des zones de calme demeurent, notamment au niveau du cimetière municipal.
ENJEUX / NUISANCES SONORES	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ Limiter l'exposition de la population dans les secteurs impactés par le bruit, notamment le long des principaux axes routiers (ex RN 7 et axes traversants, quais de Seine), l'aéroport d'Orly et la voie ferrée. ▪ Limiter le trafic de transit, notamment celui lié à l'aéroport d'Orly ▪ Limiter le bâti résidentiel denses aux abords des axes bruyants	***Le secteur François Mitterrand*** - Des zones de calme à créer, en particulier le long de l'ex-RN7, pour créer un espace public apaisé et rendu aux piétons dans la continuité du projet de prolongement du T7. - Un point de vigilance à porter sur l'implantation du groupe scolaire à l'angle entre l'av. François Mitterrand et l'avenue

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 25/303

▪ Préserver les zones calmes (parcs et espaces verts) ▪ Promouvoir les mobilités douces pour agir sur les nuisances sonores induites par les transports.	Marcel Sembat, dans un secteur de forte exposition aux nuisances sonores. - Veiller à adapter les logements en front de rue aux nuisances sonores potentielles (mesures d'isolation phoniques, limitation des rez-de-chaussée à usage d'habitation, marges de retrait). - Créer une continuité vers les espaces naturels agissant comme zone de calme et de repos à l'échelle du territoire (Coteau des Vignes). ***Le secteur de la Cité de l'Air*** - Limiter l'évolution de la partie Nord, multi-exposée au bruit aérien et routier. - Préserver la présence du végétal et d'espaces verts et une faible densité qui assurent des zones de calme en cœur de quartier. - Créer une continuité vers les espaces naturels agissant comme zone de calme et de repos à l'échelle du territoire (Coteau des Vignes).
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – QUALITE DE L'AIR	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ Un territoire bientôt concerné par le PCAEM de GOSB, mais d'ores et déjà concerné par le PPA d'Ile-de-France ; ▪ Athis-Mons contribue à 3% des émissions carbone de l'EPT Grand-Orly-Seine Bièvre ; ▪ La qualité de l'air est fortement influencée par la présence d'axes de transport terrestre et par la densité urbaine. ▪ Pas de dépassement des valeurs limites en termes d'émissions de particules fines ▪ Une exposition au dioxyde d'azote proche des valeurs limites (30µg/m3)	***Le secteur François Mitterrand*** • Des concentrations en dioxyde d'azote proches des valeurs-limites (autour des 40 µg/m^3) sur l'avenue François Mitterrand, et des valeurs cibles (autour des 20 µg/m^3) pour les particules fines. La qualité de l'air est globalement dégradée à proximité de l'avenue et meilleure au sein des tissus résidentiels et pavillonnaires. ***Le secteur de la Cité de l'Air*** • Une qualité de l'air satisfaisante pour l'ensemble de la zone, autour des valeurs cibles (autour des 20 µg/m^3) en raison du

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 26/303

	report des grands axes hors du secteur résidentiel et la présence d'une importante végétation privée (jardins) et liée aux équipements (cimetière), participant à la purification de l'air et au stockage du carbone
ENJEUX – QUALITE DE L'AIR	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ Réduire l'exposition des populations sensibles aux émissions liées aux activités du territoire ▪ Limiter le trafic de transit. ▪ Promouvoir les mobilités douces pour agir sur la réduction des pollutions induites par les transports. ▪ Conserver et étendre les espaces verts existants pour améliorer les capacités de séquestration carbone. Préserver la fonctionnalité écologique du coteau des Vignes. ▪ Préserver les cœurs d'îlots et jardins privés du pavillonnaire et du collectif, participant à l'amélioration localisée de la qualité de l'air.	***Le secteur François Mitterrand*** ▪ Végétaliser les abords de l'ex-RN7 et aménager des espaces verts contribuant au stockage local du carbone ▪ Opter pour une urbanisation en front de rue permettant une meilleure circulation de l'air (épannelage des constructions). ▪ Réduire l'exposition des publics sensibles (notamment scolaires) à proximité des axes où la qualité de l'air est dégradée. ▪ Améliorer l'accessibilité aux espaces de respiration du territoire (Coteau des Vignes, Berges de l'Orge) ***Le secteur de la Cité de l'Air*** ▪ Préserver les qualités du tissu pavillonnaire et son couvert végétal, réduisant ponctuellement la pollution. ▪ Améliorer l'accessibilité aux espaces de respiration du territoire (Coteau des Vignes, Berges de l'Orge)
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT / GESTION DES DECHETS	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ L'EPT Grand-Orly Sein Bièvre (GOSB) a en charge la collecte et le traitement des déchets de la commune d'Athis-Mons ▪ La commune d'Athis-Mons dispose d'une déchetterie, gérée par le SIREDOM ; ▪ La commune dispose d'une recyclerie : **Recyclerie de la Régie** de quartier Les Portes de l'Essonne	***Le secteur François Mitterrand*** • Le secteur François Mitterrand est caractérisé par de l'habitat individuel et collectif, ainsi que des activités principalement commerciale (commerces, restaurants, concessionnaires automobiles). ***Le secteur de la Cité de l'Air***

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 27/303

▪ En 2020, ce sont 361kg/habitant qui sont collectés, pour un total de 13 062tonnes de déchets ; ▪ Les ordures ménagères s'élèvent à 9 831tonnes, soit 292kg/hab. ; ▪ Les ordures ménagères sont traités dans l'usine d'incinération de Vert-le-grand permettant aussi bien le fonctionnement de l'usine que l'alimentation du réseau électrique ou de chaleur ;	• Le quartier de la cité de l'air est composé de maisons et relativement peu d'activités

ENJEUX / GESTION DES DECHETS	
A l'échelle de la commune	***A l'échelle des secteurs***
▪ La réduction du tonnage de déchets collectés ▪ L'amélioration de la performance de tri (réduction des refus) ▪ La poursuite des actions de sensibilisation et de prévention mis en place dans le cadre du PLPDMA ▪ L'amélioration de la collecte et de la valorisation des biodéchets (compostage, broyeurs, lutte contre le gaspillage) ▪	***Le secteur François Mitterrand*** ▪ La généralisation des composteurs de jardins pour les maisons ▪ Le développement des composteurs en pieds d'immeubles ***Le secteur de la Cité de l'Air*** • La généralisation des composteurs de jardins pour les maisons

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 28/303

1.2 Évaluation Environnementale stratégique

Dans un premier temps, la réalisation de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue les enjeux environnementaux actualisés et prioritaires à l'échelle de la commune d'Athis-Mons et surtout à l'échelle des secteurs touchés par la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : les secteurs d'OAP Cité de l'Air et François Mitterrand. Cet état initial de l'environnement a été réalisé en mobilisant des sources bibliographiques (rapport de présentation du PLU en vigueur et notice de présentation de la mobilisation, des sources issues de bases de données régionales (AirParif) et nationales (Géorisques, Atlas du Patrimoine).

Cet état initial de l'environnement a permis de bâtir **un scénario fil de l'eau**. Celui-ci constitue un état de référence qui aborde la prise en compte des enjeux environnementaux relevés, en l'absence de modification du PLU en vigueur.

À partir du scénario fil de l'eau, les **analyses des incidences potentielles de la modification** de l'ensemble des pièces règlementaires (règlement, zonage, OAP) ont été réalisées, par grande thématique environnementale. Pour chaque incidence négative potentielle relevée, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation ont été suggérées. Une analyse par secteur et par thématique environnementale a été menée sur les sites de projets objets de la modification.

1. Le scénario au fil de l'eau relatif au PLU en vigueur

En l'absence de modification du PLU les tendances actuelles sont susceptibles d'être renforcées (augmentation des consommations énergétiques, par exemple), ou au contraire d'être atténuées (réduction de l'effet de chaleur urbain, par exemple) ou de rester stables (l'exposition de la population aux risques et nuisances, par exemple).


Tendance stable


Tendance à la baisse


Tendance à la hausse

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 29/303

Thématique de l'état initial de l'environnement	Tendance en l'absence de modification du PLU
Paysage et patrimoine	← **Le PLU d'Athis-Mons en vigueur tend à préserver et protéger la cohérence de l'environnement architectural et paysager du territoire, caractérisé par un tissu résidentiel et pavillonnaire.** En l'absence de modification permettant le renouvellement du secteur François Mitterrand, le paysage du site serait amené à évoluer du fait de l'arrivée du Tram 7 et de nouveaux usagers, sans toutefois que soit proposé un véritable traitement cohérent et qualitatif permettant la bonne intégration du quartier au reste de la ville. Le secteur de la Cité de l'Air conserverait une vocation principale résidentielle et son caractère végétalisé.
Trame Verte et Bleue et Nature en Ville	↓ **En l'absence de modification, les grands espaces naturels restent protégés, tandis que les espaces plus diffus (espaces verts, tissus végétalisés du pavillonnaire) sont susceptibles d'être affectés par des aménagements** comme dans le secteur de la Cité de l'Air. Le long de l'avenue François Mitterrand, le secteur resterait peu végétalisé bien que le PLU inscrit des prescriptions graphiques liés aux alignements d'arbres à créer. En l'absence de modification, les dynamiques de construction et densification se poursuivront, et le tissu pavillonnaire et les éléments végétalisés seront remplacées par des formes urbaines plus denses.
Transports et déplacements	↓ **Avec ou sans modification du PLU, le projet de prolongement du T7 devrait voir le jour à horizon 2030 et devrait permettre une meilleure accessibilité aux transports collectifs**. De même, le plan vélo en cours à l'échelle de GOSB devrait renforcer la pratique du vélo à l'échelle communale. Toutefois, malgré la baisse prévue du nombre de véhicules par ménages, le **développement urbain pourrait accroitre le nombre de véhicules et leur utilisation à l'échelle de la commune.**
Contexte climatique local	↑ Les évolutions climatiques vont se poursuivre vers une augmentation inexorable des températures moyennes, ce qui va amplifier l'effet d'ilot de chaleur urbain au sein de la commune. Les protections des éléments naturels principaux par le PLU en vigueur permettront d'atténuer ces effets, mais le manque de protection des autres espaces verts et végétalisés, malgré certaines règles, sont susceptibles d'aggraver ce phénomène. **Le développement urbain de la commune, comme dans les secteurs de la Cité de l'Air ou François Mitterrand, va amener à augmenter d'avantage la population exposée à l'effet**

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 30/303

Thématique de l'état initial de l'environnement	Tendance en l'absence de modification du PLU
	d'ilot de chaleur urbain. Les capacités de d'atténuation et d'adaptation au changement climatique des éléments végétaux sont donc susceptibles d'être compromises.
Consommation et production d'énergie	 **En l'absence de modification, les consommations d'énergie vont poursuivre leur diminution observée depuis 2005.** En particulier, les consommations du résidentiel sont amenées à diminuer avec les récentes évolutions règlementaires liées à l'efficacité énergétique des bâtiments, malgré une augmentation de la population et de nouvelles constructions. **L'évolution au fil de l'eau tend donc vers une augmentation très faible de la production d'EnR, portée par le solaire**, qui pourra être amplifiée avec la mise en œuvre prochaine du PCAET.
Gestion de l'eau	 **La tendance à la hausse des besoins en eau potable et assainissement observée perdure dans le temps en l'absence de modification du PLU, en lien avec les développements urbains à venir et l'augmentation de la population associée.**
Risques naturels	 **En l'absence de modification du PLU, l'urbanisation des zones inondables devrait être fortement contrainte. Un point d'attention demeure toutefois sur la zone AU, située en bord de Seine**, qui pourrait accueillir de nouvelles constructions en zone inondable, sous réserve du respect du règlement du PPRi. Notons que les secteurs susceptibles d'être touchés par la modification (Cité de l'Air, François Mitterrand) ne comprennent pas de secteur exposé au risque inondation.
Risques technologiques et pollutions liées à l'activité industrielle	 **En l'absence de modification du PLU, la connaissance de ces risques devrait contribuer à limiter l'exposition des populations et assurer leur sécurité,** notamment pour les populations habitant dans le quartier de la Cité de l'Air. À terme, le prolongement du T7 et la transformation de l'avenue Mitterrand en boulevard urbain devrait contribuer à apaiser le trafic de transit et limiter le risque de transport de matières dangereuses. **Toutefois, l'augmentation de la population et l'accroissement de l'urbanisation en lien avec la mutation de certains secteurs** (friches industrielles) comme l'avenue François Mitterrand, dans une logique de densification **risqueraient de provoquer une hausse du nombre de personnes exposées à la pollution des sols**
Nuisances sonores	 En l'absence de modification du PLU, la prise en compte des nuisances sonores reste intégrée au PLU, avec en annexes du document les plans des servitudes d'utilité publique comprenant

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 31/303

Thématique de l'état initial de l'environnement	Tendance en l'absence de modification du PLU
	les plans d'exposition au bruit (PPBE) et les secteurs de renouvellement urbain issus du PEB d'Orly. La réglementation du PEB sera respectée et des études d'insonorisation seront réalisées au moment de la construction de nouveaux bâtiments, en particulier lorsque ceux-ci seront à vocation d'habitation. **Dans les secteurs concernés, notamment au Nord de la commune, les enjeux de protection contre les nuisances sonores devraient ainsi être bien intégrés.** De plus, la réduction du trafic sur l'ex-RD7 par la prolongation du T7 en site propre contribuera à limiter les émissions de bruit sur l'avenue François Mitterrand. **Dans la mesure où le PLU prévoit la requalification de la RN7, il participe à limiter l'impact de l'exposition au bruit des populations et à l'amélioration de leur cadre de vie.** La préservation des boisements et des espaces verts contribue aussi à préserver des zones de calme pour les populations du territoire.
Qualité de l'air	↓ **La densification modérée prévue par le PLU en vigueur autour des axes routiers conduit à augmenter l'exposition des populations aux principaux polluants issus du trafic routier et de l'activité aéroportuaire. Notons que les tendances décrites précédemment vont néanmoins dans le sens d'une baisse des émissions.** Le développement des mobilités douces (aménagement de parking vélos, d'itinéraires cyclables) sur le Plateau, tel que mentionné dans le PADD, va également dans le sens de diminution des sources de polluants liées au trafic routier. **En l'absence de modification, le PLU en vigueur met en œuvre l'objectif de protéger l'ensemble des espaces naturels du territoire. Ces espaces contribuent au stockage du carbone à l'échelle du territoire et leur capacité est donc préservée.**
Production de déchets	↑ L'évolution des déchets montre une **augmentation de la production de déchets par habitants** entre 2019 et 2020 sur la commune. Les récentes évolutions règlementaires de la **loi AGEC** ainsi que les initiatives de prévention et de sensibilisation menées à l'échelle de la région et de l'intercommunalité permettront néanmoins de réduire les tonnages de déchets collectés, notamment d'ordures ménagères (collecte des biodéchets). **La production de déchets liés aux chantiers devrait cependant s'amplifier avec le développement urbain** de la commune.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 32/303

2. Analyse des effets de la mise en œuvre du document sur l'environnement et justification des mesures d'évitement, de réduction et de compensation retenues

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 33/303

Modifications générales

Modifications générales	**PAYSAGE ET PATRIMOINE**		**TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE**		**RISQUES ET NUISANCES**		**RESSOURCE EN EAU, TRANSITION ENERGETIQUE ET GESTION DES DECHETS**	
	Incidences	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**
Zone UH								
Règles de traitement architectural et d'aspect extérieur des constructions								
Les constructions (construction principale, dépendance, annexe etc.) s'implantent chacune en retrait d'au moins une limite séparative latérale en respectant une marge de recul de 9m	**[-]** Formes urbaines potentiellement en discordance	**[R]** Préciser quels sont les principes dérogatoires permettent de prendre en compte les spécificités architecturales et morphologiques d'Athis-Mons, tout en œuvrant pour une faisabilité opérationnelle des futurs projets.	**[+]** Renforcement de la nature en ville.	/	**[-]** Augmentation potentielle de l'exposition aux nuisances sonores **[-]** Augmentation potentielle de l'exposition à la pollution atmosphérique	/	**[+]** Limitation de l'îlot de chaleur urbain	/

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 34/303

Modifications générales	PAYSAGE ET PATRIMOINE		TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE		RISQUES ET NUISANCES		RESSOURCE EN EAU, TRANSITION ENERGETIQUE ET GESTION DES DECHETS	
	Incidences	Mesures ERC	Incidences	Mesures ERC	Incidences	Mesures ERC	Incidences	Mesures ERC
Pour les bâtiments annexes à destination de garage, un dépassement de 1 mètre de la longueur maximale en mitoyenneté est autorisé.								
Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute comptée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de : - 9 mètres en cas de façade								

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 35/303

Modifications générales	**PAYSAGE ET PATRIMOINE**		**TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE**		**RISQUES ET NUISANCES**		**RESSOURCE EN EAU, TRANSITION ENERGETIQUE ET GESTION DES DECHETS**	
	Incidences	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**
comportant une baie - 6 mètres en cas de façades aveugles								
Espaces verts et pleine terre								
Augmentation du minimum de surface en jardin et pleine terre (40%)	**[+]** Continuités avec la zone pavillonnaire	/	**[+]** Renforcement de la nature en ville **[+]** Renforcement des espaces relais de la TVB.	/	**[+]** Limitation et réduction du volume d'eaux ruisselées contribuant aux inondations, par la végétalisation de l'espace urbain	/	**[+]** Accroissement des capacités de séquestration carbone par des mesures de végétalisation **[+]** Limitation de l'îlot de chaleur urbain	/

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 36/303

Modifications générales	**PAYSAGE ET PATRIMOINE**		**TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE**		**RISQUES ET NUISANCES**		**RESSOURCE EN EAU, TRANSITION ENERGETIQUE ET GESTION DES DECHETS**	
	Incidences	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**
Zonage								
Secteur UAb basculé en Uhe	**[+]** Maintien du tissu pavillonnaire							
Extension du secteur Uha	**[+]** Maintien du tissu pavillonnaire							
Zone UAc								
Règles de hauteur								
Baisse de la hauteur maximale (18 mètres au faitage et à l'acrotère)	**[+]** Meilleure insertion paysagère des nouveaux logements dans la trame urbaine	/	/	/	**[+]** Réduction à l'exposition aux nuisances sonores **[+]** Réduction à l'exposition à la pollution	/	/	/

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 37/303

Modifications générales	PAYSAGE ET PATRIMOINE		TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE		RISQUES ET NUISANCES		RESSOURCE EN EAU, TRANSITION ENERGETIQUE ET GESTION DES DECHETS	
	Incidences	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**
	existante en front de rue.				atmosphériq ue			
A partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60m par rapport à la façade principale est imposé.	**[+]** Meilleure insertion paysagère des nouveaux logements dans la trame urbaine existante en front de rue.	/	/	/	**[+]** Réduction à l'exposition aux nuisances sonores **[+]** Réduction à l'exposition à la pollution atmosphériq ue	/	/	/
Règle d'emprise au sol								
Baisse de l'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments principaux (ne doit pas excéder 65% de la superficie de la parcelle hors parking sous-terrain.)	**[+]** Meilleure insertion paysagère	/	**[+]** Renforceme nt de la TVB **[+]** Renforceme nt de la nature en ville.	/	**[+]** Limitation et réduction du volume d'eaux ruisselées contribuant aux inondations, par la végétalisation de l'espace urbain **[-]**	**[R]** Participer à l'informatio n des pétionnaire s sur le RGA	**[+]** Limitation de l'îlot de chaleur urbain	/

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 38/303

Modifications générales	PAYSAGE ET PATRIMOINE		TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE		RISQUES ET NUISANCES		RESSOURCE EN EAU, TRANSITION ENERGETIQUE ET GESTION DES DECHETS	
	Incidences	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**
					Renforcement de la vulnérabilité des bâtiments au risque de RGA			
Règles de traitement architectural et d'aspect extérieur des constructions								
Nouvelles règles de qualité des constructions : Pour toute opération de type R+2 et plus, les logements doivent bénéficier d'un espace extérieur privatif	**[-]** Formes urbaines potentiellement en discordance	[R] Préciser quels sont les principes dérogatoires permettent de prendre en compte les spécificités architecturales et morphologiques d'Athis-Mons, tout en œuvrant pour une faisabilité opérationnelle des futurs projets.	**[+]** Renforcement de la nature en ville.	/		/	**[+]** Limitation de l'îlot de chaleur urbain	/

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 39/303

Modifications générales	PAYSAGE ET PATRIMOINE		TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE		RISQUES ET NUISANCES		RESSOURCE EN EAU, TRANSITION ENERGETIQUE ET GESTION DES DECHETS	
	Incidences	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**
Augmentation de la marge de recul maximale à 3m	**[+]** Meilleure insertion paysagère, aération du tissu urbain	/	/	/	**[+]** Réduction à l'exposition aux nuisances sonores	/	/	/
Espaces verts et pleine terre								
Augmentation du minimum de surface en jardin et pleine terre (15%)	**[+]** Continuités avec la zone pavillonnaire	/	**[+]** Renforcement de la nature en ville **[+]** Renforcement des espaces relais de la TVB.	/	**[+]** Limitation et réduction du volume d'eaux ruisselées contribuant aux inondations, par la végétalisation de l'espace urbain	/	**[+]** Accroissement des capacités de séquestration carbone par des mesures de végétalisation **[+]** Limitation de l'îlot de chaleur urbain	/
Qualité des constructions								
Règles d'insertion paysagère des nouveaux projets, des pignons et de qualité des façades, des toitures	**[+]** Meilleure insertion paysagère							

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 40/303

Modifications générales	PAYSAGE ET PATRIMOINE		TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE		RISQUES ET NUISANCES		RESSOURCE EN EAU, TRANSITION ENERGETIQUE ET GESTION DES DECHETS	
	Incidences	Mesures ERC	Incidences	Mesures ERC	Incidences	Mesures ERC	Incidences	Mesures ERC
Règles d'insertion paysagère des clôtures								
Pour les équipements collectifs d'intérêt général, l'emprise au sol de l'ensemble de la construction (bâtiments principaux et annexes) ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle. (zones UA, UD, UI, UH)			**[+]** Renforcement de la nature en ville					
La hauteur des équipements collectifs d'intérêt collectif ne devra pas excéder 13 mètres au faîtage, soit R+3. . (zones UA, UD, UI, UH)								
Nature en ville								

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 41/303

Modifications générales	**PAYSAGE ET PATRIMOINE**		**TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE**		**RISQUES ET NUISANCES**		**RESSOURCE EN EAU, TRANSITION ENERGETIQUE ET GESTION DES DECHETS**	
	Incidences	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**
Ajout de règles sur la protection des plantations existantes, et interdiction de l'abattage des arbres sans compensation	**[+]** Maintien de l'identité paysagère du site et protection des éléments du patrimoine arboré **[-]** Risque de plantation en discordance avec les caractérisques paysagères du secteur, si les règles de compensation ne sont pas précisées pour les arbres situés hors alignement	[C] Préciser les règles de compensation concernant les arbres abattus n'étant pas repérés dans un alignement d'arbres (essence similaire et développement équivalent).	**[+]** Renforcement de la nature en ville **[+]** Renforcement des espaces relais et corridors de la TVB.	/	**[+]** Limitation et réduction du volume d'eaux ruisselées contribuant aux inondations, par la végétalisation de l'espace urbain.	/	**[+]** Accroissement des capacités de séquestration carbone par des mesures de végétalisation **[+]** Limitation de l'îlot de chaleur urbain	/

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 42/303

Modifications générales	**PAYSAGE ET PATRIMOINE**		**TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE**		**RISQUES ET NUISANCES**		**RESSOURCE EN EAU, TRANSITION ENERGETIQUE ET GESTION DES DECHETS**	
	Incidences	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**
Augmentation des exigences de plantations par rapport à la surface de terrain : Plantation d'au moins un arbre de moyen ou grand développement pour 200m² de terrain, pour 100m² d'espace de pleine terre,	**[+]** Maintien de l'identité paysagère du site	/	**[+]** Reconstitution et renforcement de corridors arborés pouvant servir de relais entre les réservoirs de biodiversité du territoire **[+]** Renforcement de la nature en ville et espaces d'accueils pour l'avifaune	/	**[+]** Limitation et réduction du volume d'eaux ruisselées contribuant aux inondations, par la végétalisation de l'espace urbain	/	**[+]** Accroissement des capacités de séquestration carbone par des mesures de végétalisation **[+]** Limitation de l'îlot de chaleur urbain	/
Augmentation générale des minimums de surfaces libres devant être traités en pleine terre			**[+]** Renforcement de la nature en ville					

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 43/303

Modifications générales	PAYSAGE ET PATRIMOINE		TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE		RISQUES ET NUISANCES		RESSOURCE EN EAU, TRANSITION ENERGETIQUE ET GESTION DES DECHETS	
	Incidences	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**
Pour les opérations de rénovation, un dépassement des marges de recul à l'alignement est autorisé dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Lors que les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.								
Mobilités								
Réduction du nombre de places de stationnement motorisé pour les logements hors studio et	/	/	/	/	**[+]** Réduction à l'exposition aux nuisances sonores **[+]** Réduction à l'exposition	/	/	/

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 44/303

Modifications générales	PAYSAGE ET PATRIMOINE		TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE		RISQUES ET NUISANCES		RESSOURCE EN EAU, TRANSITION ENERGETIQUE ET GESTION DES DECHETS	
	Incidences	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**
logement social : minimum 1,5 place par logement.					à la pollution atmosphériq ue			
Précision de l'exception réduisant le stationnement : Dans un rayon de 500 m autour des gares et des stations de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les bureaux et les cycles)	/	/	/	/	**[+]** Réduction à l'exposition aux nuisances sonores **[+]** Réduction à l'exposition à la pollution atmosphériq ue	/	/	/
Sécurisation des accès								
Modifications mineures								

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 45/303

Modifications générales	PAYSAGE ET PATRIMOINE		TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE		RISQUES ET NUISANCES		RESSOURCE EN EAU, TRANSITION ENERGETIQUE ET GESTION DES DECHETS	
	Incidences	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**
Dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, les constructions pourront s'implanter dans la continuité du front bâti existant des bâtiments voisins, avec un recul différent.								
En zone inondable la référence au terrain naturel est remplacée par la référence à la côte NGF des plus hautes eaux connues (PHEC) du plan de prévention des risques inondations (PPRI).					**[+]** Adaptation du bâti au risque innondation			

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 46/303

Secteur de la Cité de l'Air

Modification	PAYSAGE ET PATRIMOINE		TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE		RISQUES ET NUISANCES		RESSOURCE EN EAU, TRANSITION ENERGETIQUE ET GESTION DES DECHETS	
	Incidences	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**
Améliorer le cadre de vie et l'environnement								
Valorisation de la trame verte secondaire au sein des cœurs d'ilots	**[+]** La valorisation de la trame verte secondaire contribue à la qualité paysagère du secteur. **[+]** Elle pérennise les ambiances paysagères de la Cité de l'Air.		**[+]** La valorisation de la trame verte secondaire permet de renforcer les espaces relais, les corridors et continuités écologiques au sein des tissus bâtis. **[+]** Elle facilite le développement de la biodiversité urbaine.		**[+]** La valorisation de la trame verte secondaire renforce des espaces perméables nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales réduisant le phénomène de ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation.		**[+]** Elle permet également permet de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau. **[+]** La valorisation de la trame verte secondaire permet de maintenir sa fonction de puits de carbone et les effets rafraîchissants lors des épisodes de chaleur.	
Fixation de niveaux de végétalisation importants dans les secteurs	**[+]** Les niveaux importants de végétalisations amélioreront les espaces d'interface et les transitions avec				**[-]** Augmentation potentielle du nombre d'habitants et d'emplois exposés au	**[E]** Prise en compte des risques mouvements de terrain dans les choix de développeme		

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 47/303

Modification	PAYSAGE ET PATRIMOINE		TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE		RISQUES ET NUISANCES		RESSOURCE EN EAU, TRANSITION ENERGETIQUE ET GESTION DES DECHETS	
	Incidences	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**
d'équipements publics	les secteurs résidentiels **[+]** Ils améliorent également la perception et la qualité des secteurs caractérisés par des emprises bâties importantes				risque mouvement de terrain	nt urbain et des usages. **[E]** Eloigner l'implantation de la végétation à proximité des constructions (1,5xh à maturité) ou prévoir des écrans anti-racines. **[R]** Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions		
Promouvoir un parc de logements et d'équipements pour les athégiens								
Préservation de l'identité architecturale de la Cité de l'Air et réhabilitation des pavillon dégradées	**[+]** La préservation de l'identité architecturale permet le maintien de la qualité paysagère et du cadre de vie du secteur. **[+]** La réhabilitation de pavillons dégradés	**[R]** Assurer le maintien de l'identité architecturale et paysagère y compris lors des projets de réhabilitations **[A]** Les principes de	**[-]** Risque de destruction d'habitats lors de travaux de réhabilitation et/ou extension **[-]** Risque de créer des ruptures de continuités écologiques	**[E]** L'abattage d'arbres sans compensation est interdit **[R]** Maintenir la perméabilité du secteur en imposant des clôtures perméables dans le règlement	**[-]** Augmentation potentielle du nombre d'habitants et d'emplois exposés au risque mouvement de terrain	**[E]** Prise en compte des risques mouvements de terrain dans les choix de développement urbain et des usages. **[E]** Assurer l'isolation thermique au niveau du sol.	**[+]** La réhabilitation de pavillons dégradés permettra d'améliorer l'isolation thermique et maîtriser les consommations énergétiques et les émissions de GES	**[A]** La modification du règlement encourage le réemploi de matériaux (bonus de constructibilité) **[R]** Optimisation des cycles des

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 48/303

Modification	PAYSAGE ET PATRIMOINE		TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE		RISQUES ET NUISANCES		RESSOURCE EN EAU, TRANSITION ENERGETIQUE ET GESTION DES DECHETS	
	Incidences	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**
	contribuera à préserver les ambiances patrimoniales et paysagères. **[+]** Le périmètre de l'OAP favorise l'émergence d'un projet global visant à renouveler le tissu existant. **[-]** La réhabilitation de pavillons peut entraîner des gestes architecturaux dissonants par rapport au contexte environnant	liaisons et les carrefours pourraient néanmoins être accompagnés d'aménagements paysagers végétalisés				**[R]** Information de la population sur les mesures de sauvegarde répondant aux risques mouvements de terrain. **[R]** Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions **[R]** Prévoir un choix de matériaux souples et une structure du bâtiment adaptée.	**[-]** La réhabilitation de pavillons peut entraîner une augmentation potentielle des besoins en réseaux d'eau potable et en équipements **[-]** La réhabilitation entraine des besoins en matériaux de construction, une potentielle augmentation des déchets liés aux chantiers et des flux associés	matériaux de construction
Articuler emploi, déplacements et développement économique								
Veiller à la fluidité des liaisons structurantes	**[+]** Création de nouveaux liens	**[A]** Accompagner les liaisons d'aménagements paysagers végétalisés		**[+]** Les principes liés à la fluidité des liaisons permettent de réduire les nuisances sonores et émissions de polluants atmosphériques.			**[+]** Les principes liés à la fluidité des liaisons permettent d'intégrer les mobilités alternatives au cœur des aménagements.	
Veiller à la fluidité des liaisons internes								

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 49/303

Modification	PAYSAGE ET PATRIMOINE		TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE		RISQUES ET NUISANCES		RESSOURCE EN EAU, TRANSITION ENERGETIQUE ET GESTION DES DECHETS	
	Incidences	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**	**Incidences**	**Mesures ERC**
							[+] Ces principes peuvent favoriser l'augmentation de la part des modes actifs et doux.	
Apaisement et sécurisation des principaux carrefours				**[+]** L'apaisement et la sécurisation des principaux carrefours permet de réduire les nuisances sonores et émissions de polluants atmosphériques.			**[+]** L'apaisement et la sécurisation des principaux carrefours permet d'intégrer les mobilités alternatives au cœur des aménagements . **[+]** Ces principes peuvent favoriser l'augmentation de la part des modes actifs et doux.	

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 50/303

Secteur François Mitterrand

François Mitterrand	Paysage et patrimoine		Trame verte et bleue et nature en ville		Risques et nuisances		Ressource en eau, transition énergétique et gestion des déchets	
	Incidences	Mesures ERC	Incidences	Mesures ERC	Incidences	Mesures ERC	Incidences	Mesures ERC
Améliorer le cadre de vie et l'environnement								
Engager des démarches de végétalisation en créant de réels alignements d'arbres, création d'une frange verte et arborée en front d'avenue.	**[+]** Insertion paysagère des nouveaux projets adaptés à un contexte d'entrée de ville vers Juvisy. **[+]** Recréation d'ambiances végétales et de l'identité de boulevard urbain le long de l'avenue François Mitterand et de l'avenue Marcel Sembat	**[E]** Repérage des alignements d'arbres à créer sur le règlement graphique. [E] Repérage des alignements d'arbres à créer sur le règlement graphique pour en renforcer la protection par rapport aux aménagements futurs, dans un secteur amené à muter.	**[+]** Reconstitution et renforcement de corridors arborés pouvant servir de relais entre les réservoirs de biodiversité du territoire **[+]** Renforcement de la nature en ville et espaces d'accueils pour l'avifaune	Renforcement de la fonctionnalité écologique : inscrire des prescriptions pour assurer le bon développement des arbres (désimperméabilisation des pieds d'arbres, pleine terre) dans l'OAP	**[+]** Limitation et réduction du volume d'eaux ruisselées contribuant aux inondations, par la végétalisation de l'espace urbain. **[-]** Renforcement de la vulnérabilité des bâtiments au risque de RGA	**[E]** Eloigner l'implantation de la végétation à proximité des constructions (1,5xh à maturité) ou prévoir des écrans anti-racines. [R] Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions [R] Participer à l'information des pétionnaires sur le RGA	**[+]** Accroissement des capacités de séquestration carbone par des mesures de végétalisation **[+]** Limitation de l'îlot de chaleur urbain	**[R]** Renforcement de la séquestration carbone : prévoir des arbres à développement équivalent.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 51/303

Proposer des espaces libres végétalisés, développer des espaces de respiration au sein des lieux de vie	**[+]** Meilleure insertion paysagère des constructions existantes et lien avec les cœurs d'îlots	/	**[+]** Renforcement des espaces relais de la TVB	/	**[+]** Limitation et réduction du volume d'eaux ruisselées contribuant aux inondations, par la végétalisation de l'espace urbain	/	**[+]** Accroissement des capacités de séquestration carbone par des mesures de végétalisation **[+]** Limitation de l'îlot de chaleur urbain	/
Œuvrer pour des cœurs d'îlots plantés	**[+]** Préservation des cœurs d'îlots existants à proximité de l'avenue des Dahlias et création de nouveaux.	**[E]** Inscription des cœurs d'îlots au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ajouter "et protéger les cœurs d'îlots existanrts"	**[+]** Renforcement des espaces relais de la TVB **[+]** Renforcement de la nature en ville dans l'espace privé et les jardins.	**/**	**[+]** Limitation et réduction du volume d'eaux ruisselées contribuant aux inondations, par la végétalisation de l'espace urbain	/	**[+]** Maintien, voire accroissemment des capacités de séquestration carbone par des mesures de végétalisation **[+]** Limitation de l'îlot de chaleur urbain	**[E]** Garantir l'inconstructibilité des cœurs d'îlots (zonage spécifique, ou dérogation pour augmenter la part minimale de pleine terre pour certains cœurs d'îlots ?)

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 52/303

Permettre la végétalisation de la marge de recul entre les bâtiments et la voie,	**[+]** Meilleure insertion paysagère des constructions existantes	/	**[+]** Renforcement des espaces relais de la TVB **[+]** Renforcement de la nature en ville.	/	**[+]** Limitation des nuisances sonores en front de rue avec une végétation faisant écran. **[+]** Limitation et réduction du volume d'eaux ruisselées contribuant aux inondations, par la végétalisation de l'espace urbain **[-]** Renforcement de la vulnérabilité des bâtiments au risque de RGA	**[R]** Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions [R] Participer à l'information des pétionnaires sur le RGA	**[+]** Meilleure gestion de l'eau à la parcelle.	/

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 53/303

Végétalisation des clôtures avec une part maximale de pleine terre	**[+]** Meilleure insertion paysagère des constructions existantes et lien avec les cœurs d'îlots et espaces végétalisés.	/	**[+]** Renforcement des espaces relais et corridors de la TVB **[+]** Renforcement de la nature en ville.	**[R]** S'assurer de la perméabilité des clôtures pour le passage de la faune	/	/	**[+]** Végétalisation et contribution à la réduction de l'îlot de chaleur urbain	/
Développer des solutions de phytoremédiation pour pour lutter contre la pollution des sols	**[+]** Traitement paysager des friches et sites pollués	/	**[+]** Renforcement de la nature en ville.	/	**[+]** Dépollution des sols	**[C]** Localiser des emprises potentielles pour des opérations de phytoremédiation.	**[+]** Meilleure gestion de l'eau à la parcelle.	/
Perfomance énergétique et climatique des constructions nouvelles	**[+]** Création de nouvelles formes urbaines **[-]** Formes urbaines potentiellement en discordance avec l'existant	*Pris en charge par le PLU en vigueur*	/	/	**[+]** Amélioration de la performance thermique des constructions	/	**[+]** Diminution de la consommation de ressources non renouvelables et de la production de déchets	

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 54/303

							[+] Diminution de la consommation d'énergies fossiles	
Mettre en place des principes de ventilation pour un apport d'air sain	**[-]** Formes urbaines potentiellement en discordance avec l'existant	*Pris en charge par le PLU en vigueur*	/	/	**[+]** Amélioration de la qualité de l'air intérieur	**/**	**[+]** Atténuation de l'îlot de chaleur urbain	/
Promouvoir un parc de logements et d'équipements pour les athégiens								
Créer une nouvelle offre de logements en front de rue en veillant à la cohérence des hauteurs	**[+]** Insertion paysagère des nouveaux logements dans la trame urbaine existante en front de rue.	*Pris en charge dans l'OAP*	/	/	**[-]** Augmentation modérée de l'exposition aux nuisances sonores **[-]** Augmentation modérée de l'exposition à la pollution	*Pris en charge dans l'OAP*	**[-]** Augmentation modérée de la consommation de matériaux **[-]** Augmentation modérée des besoins en eau **[-]** Augmenta	*Pris en charge dans l'OAP*

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 55/303

					atmosphérique		tion modérée de la consommation en énergie	
Développer une offre d'habitat individuel groupé	**[+]** Insertion paysagère des nouveaux logements dans la trame urbaine existante.	*Pris en charge dans l'OAP*	/	/	**[-]** Augmentation modérée de l'exposition aux nuisances sonores **[-]** Augmentation modérée de l'exposition à la pollution atmosphérique	*Pris en charge dans l'OAP*	**[-]** Augmentation modérée de la consommation de matériaux **[-]** Augmentation modérée des besoins en eau **[-]** Augmentation modérée de la consommation en énergie	*Pris en charge dans l'OAP*

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 56/303

Proposer un équipement scolaire (maternelle et primaire)	/	/	**[+]** Renforcement des espaces relais de la TVB **[+]** Renforcement de la nature en ville.	/	**[-]** Augmentation modérée de l'exposition aux nuisances sonores **[-]** Augmentation modérée de l'exposition à la pollution des sols. **[-]** Augmentation modérée de l'exposition à la pollution atmosphérique	**[E]** Modérer le coefficient de pleine terre sur les parcelles les plus fortement exposées à la pollution des sols, ou, à défaut, prescrire dans l'OAP une étude de pollution pour les pétitionnaires, notamment pour le groupe scolaire [E] Localiser les emprises de phytoremédiation	**[-]** Augmentation modérée de la consommation de matériaux **[-]** Augmentation modérée de la consommation en énergie	Pris en charge dans l'OAP
Travail sur l'isolation acoustique des constructions	/	/	/	/	**[+]** Réduction à l'exposition aux nuisances sonores	/	/	/

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 57/303

Matériaux favorables à la santé	/	/	/	/	**[+]** Réduction à l'expositio n aux nuisances	/	/	/
Offrir un espace extérieur sur le principe des cours Oasis	**[+]** Meilleure insertion paysagère des constructions existantes et lien avec les cœurs d'îlots et espaces végétalisés.	/	**[+]** Renforcement des espaces relais de la TVB **[+]** Renforcement de la nature en ville.	:	**[+]** Limitation et réduction du volume d'eaux ruisselées contribuant aux inondations, par la végétalisation de l'espace urbain **[+]** Limitation de la pollution atmosphérique **[-]** Augmentation de l'exposition à la pollution des sols	**[R]** Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions [R] Participer à l'information des pétionnaires sur le RGA	**[+]** Maintien, voire accroissement des capacités de séquestration carbone par des mesures de végétalisation **[+]** Limitation de l'îlot de chaleur urbain	

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 58/303

					[-] Augmentation de l'exposition au RGA			
Penser une toiture-terrasse au groupe scolaire pour bénéficier d'un vaste espace extérizue	**[+]** Meilleure insertion paysagère des constructions existantes et lien avec les cœurs d'îlots et espaces végétalisés.	/	**[+]** Renforcement des espaces relais de la TVB **[+]** Renforcement de la nature en ville.	:	**[+]** Limitation et réduction du volume d'eaux ruisselées contribuant aux inondations, par la végétalisation de l'espace urbain **[+]** Limitation	**[R]** Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions [R] Participer à l'information des pétionnaires sur le RGA	**[+]** Maintien, voire accroissement des capacités de séquestration carbone par des mesures de végétalisation **[+]**	

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 59/303

					de la pollution atmosphérique		Limitation de l'îlot de chaleur urbain	
Articuler emploi, déplacements et développement économique								
Développer des rez-de-chaussée actifs à l'alignement	**[+]** Préservation du caractère mixte de l'avenue	/	/	/	**[+]** Limitation des nuisances sonores (RDC non à usage de logement)	/	**[+]** Limitation de la consommation de matériaux (principe de réversibilité)	
Assurer des accès confortables et sécurisés	/	/	/	/	**[+]** Réduction des nuisances sonores et atmosphériques	/	/	/
Favoriser les liaisons piétonnes au sein des ilots	**[+]** Création de nouveaux liens	/	**[+]** Renforcement de la TVB	/	**[+]** Réduction des nuisances sonores et atmosphériques	/	**[+]** Réduction des émissions de GES	/

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 60/303

Permettre le bon fonctionnement de l'établissement (livraison, incendie, etc.)	/	/	/	/	**[+]** Réduction des nuisances sonores et atmosphérique	/	/	/
Concevoir un parvis pour l'accueil des élèves, du personnel et des visiteurs	/	/	/	/	**[+]** Réduction des nuisances sonores par l'accueil de mobilités actives et de circulation douces	/	/	/

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 61/303

2. Etat initial de l'environnement (EIE)

2.1 Un cadre paysager et patrimonial exceptionnel

Sources : BRGM, Observatoire de l'artificialisation, Institut Paris Région, Géoportail, Ministère de la Culture

1.1 Une géologie et des reliefs façonnés par la Seine

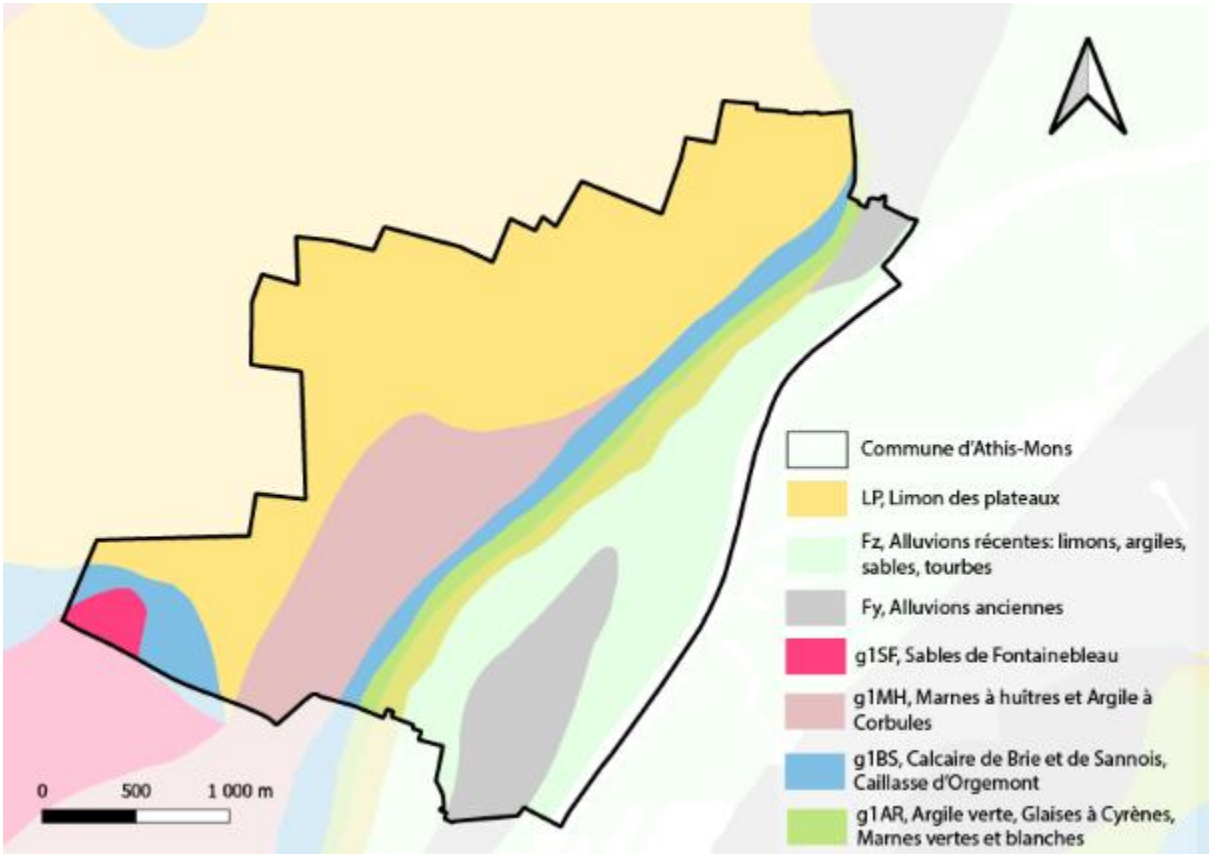
Contexte géologique

La commune repose sur un socle qui se caractérise par la présence de limons de plateaux à l'Ouest du territoire et par des alluvions anciennes et récentes à l'Est. Le sous-sol d'Athis-Mons, tout comme les autres communes du Bassin parisien, est composé de roches exclusivement sédimentaires.

Les sols d'Athis-Mons se composent, de l'Ouest à L'Est :

- De plateaux composés de limons de plateaux, constitués de dépôts argilo/sableux. Les contraintes de ces dépôts sont liées à l'instabilité des formations marneuses et argileuses et des formations alluviales de la vallée.
- De marnes calcaires et meulière de Brie (Sannoisien) : ce sont des bancs de calcaire silicifié, entrecoupés de lits de marno-calcaires et reposant sur une assise de marne blanchâtre. L'horizon est recouvert par une argile à meulière à son sommet.
- De sables de Fontainebleau, présents au Sud-Ouest de la ville
- De marnes à huitres et argiles à Corbules, (des dépôts à faciès littoraux appartenant à la transgression marine stampienne d'Ile-de-France). Les Marnes à huîtres sont constituées par des alternances marno-calcaires plus ou moins sableuses, gris-bleutées ou verdâtres.
- De marnes vertes et glaises à Cyrènes, composées de bancs d'argile compacte où s'intercalent de nombreux bancs de nodules de carbonate de calcium et de sulfate de strontium.
- De marnes supra-gypseuses (marnes blanches de Pantin, marnes bleues d'Argenteuil) couronnant les formations de l'Eocène supérieur, dont l'important dénivelé varie de 12 à 15 mètres.
- A l'Est la vallée de la Seine est tapissée d'alluvions anciennes composées de sables et graviers et d'alluvions modernes constituées par des sédiments variés où prédominent les argiles sableuses, les limons argilo/sableux et calcareux et présentant parfois des lits tourbeux.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829



Géologie d'Athis-Mons (source BRGM 2019)

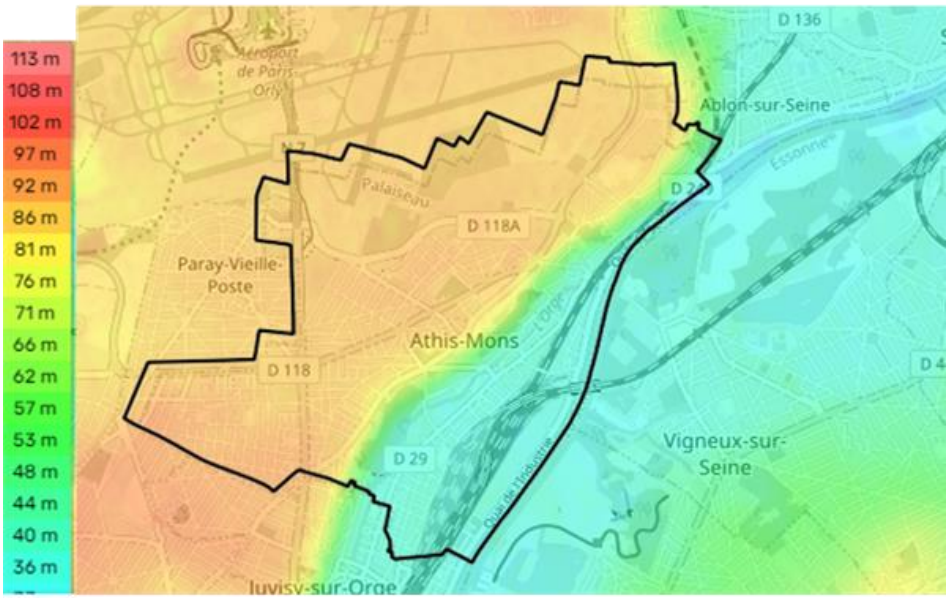
Contexte topographique

Le relief de la commune a été façonné par le réseau hydrographique local principalement constitué par la Seine. Le fleuve est rejoint à proximité du quartier de Mons par la rivière l'Orge qui délimite la plaine du plateau. Ainsi, le relief d'Athis-Mons varie fortement entre le Nord-Ouest, placé sur un plateau et l'Est et le Sud, en fond de vallée et sur les coteaux.

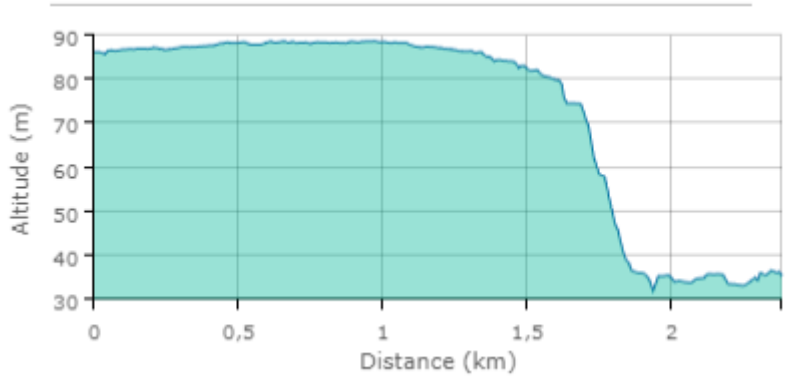
Le plateau se situe à 90m d'altitude contrairement aux rives de la Seine se situant à 30m d'altitude. Le profil altimétrique permet de voir la présence de la plus forte pente de 39% en périphérie des plateaux.

Le relief et les principaux axes routiers ont donné lieu à la création de plusieurs quartiers avec du Nord-Est au Sud-Ouest : la Plaine basse, Mons, le Centre-Ville, le Val d'Athis, le Plateau et le Noyer Renard.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829



Topographie d'Athis-Mons (Source : Topographic-map)



Distance totale : 2 390m
Dénivelé positif : 18,91m
Dénivelé négatif : -69,86m
Pente moyenne : 4%

Plus forte pente : 39%

Profil altimétrique et données topographiques d'Athis-Mons (Source : Géoportail)

La vallée de la Seine et la topographie de coteaux à l'Ouest de la commune offrent des points de vue dégagés sur l'ensemble du territoire. En effet, le cours d'eau ouvre de vastes perspectives linéaires, mises en valeur par l'aménagement des berges.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 64/303




Berges de Seine aménagées et vues sur la vallée de la Seine (Source : EVEN Conseil)

A l'Ouest, plusieurs points de vue peuvent être identifiés, du fait de la situation en belvédère liée à la topographie des coteaux et du plateau. On recense trois principaux belvédères sur la commune :

- Rue de Gaulle, donnant une vue sur la confluence entre la Seine et l'Orge ;
- Le parc d'Avaucourt, donnant une vue sur la confluence entre Seine et Orge ainsi que de nombreux points de vue sur le territoire
- Le Coteau des Vignes, donnant une vue sur la vallée de l'Orge.

Des aménagements ont été réalisés, tels que des escaliers et de petites esplanades, accompagnés de rambardes pour assurer la sécurité des visiteurs. Ils permettent ainsi de tirer profit de la topographie en proposant des espaces de pause permettant d'admirer et de mettre en valeur ces grandes vues paysagères.



Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 65/303



Perspectives paysagères dégagées depuis le Parc d'Avaucourt (Source : EVEN Conseil)

1.2 Occupation du sol et son évolution

Occupation du sol : état en 2023

Le territoire d'Athis-Mons présente un mode d'occupation de sols varié à dominante urbaine. Le Nord d'Athis-Mons limitrophe avec l'aéroport d'Orly est principalement composé de zones d'activités et d'espaces ouverts artificialisés. Le Sud-Ouest de la commune est quant à lui principalement composé d'habitats individuels et collectifs et d'équipements. L'Est du territoire est principalement composé des infrastructures ferroviaires de la voie de RER C et de la Seine. Le centre d'Athis-Mons est composé principalement d'habitats collectifs entourés d'espaces ouverts artificialisés et de zones d'habitats individuels.





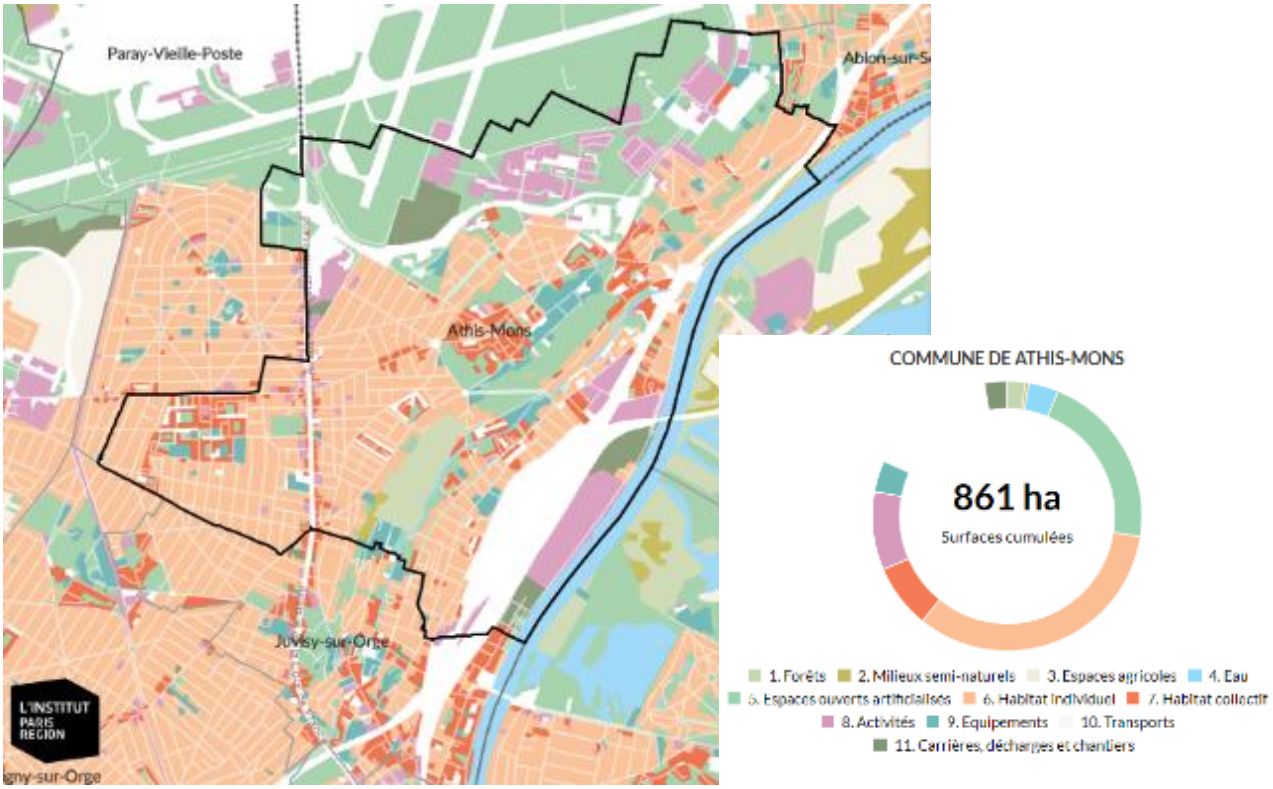
Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 66/303



Diversité des occupations du sol sur la commune d'Athis-Mons (Source : EVEN Conseil)

Sur l'ensemble du territoire :

- **94% du territoire est artificialisé** (habitats individuels : 33%, espaces ouverts artificialisés 21%, transports : 16%, activités : 9%, habitats collectifs 8%, carrières, décharge et chantier 3%). Le territoire est principalement occupé par des zones d'habitats individuels.
- **6% du territoire est couvert par des espaces naturels** (eau 4%, bois et forêts 2%, milieux semi-naturels 0,4%). Ainsi, au sens du MOS, les espaces tels que les parcs et jardins (publics ou privés) situés au centre et au Nord de la commune sont considérés comme des espaces ouverts artificialisés et non comme des espaces naturels.



Cartographie de l'occupation du sol de la commune d'Athis-Mons en 2021 (Source : Institut Paris Région)

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 67/303

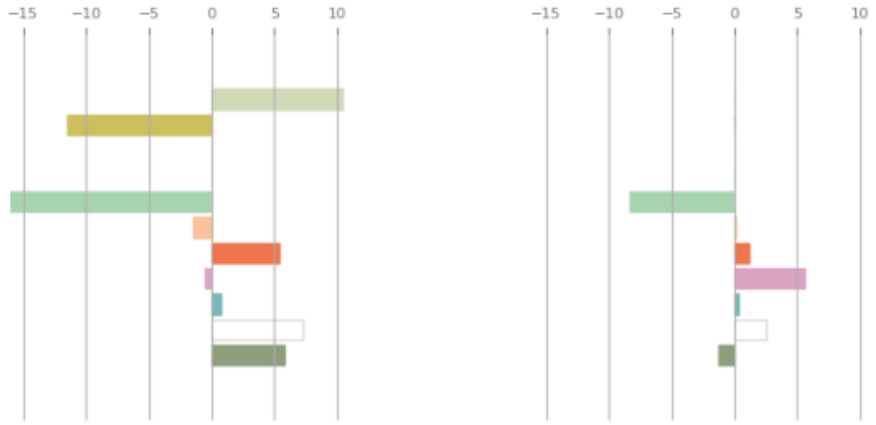
Bilan de l'occupation du sol

Athis-Mons — **Surfaces en hectares**

Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	8.24	18.73	18.73
Milieux semi-naturels	14.93	3.44	3.44
Espaces agricoles	0.0	0.0	0.0
Eau	30.95	30.95	30.95
Total espaces naturels agricoles et forestiers	**54.11**	**53.12**	**53.12**
Espace ouverts artificialisés	207.65	191.55	183.17
Habitat individuel	288.84	287.33	287.47
Habitat collectif	59.68	65.05	66.23
Activités	75.89	75.39	80.96
Équipements	31.27	31.96	32.22
Transport	124.6	131.91	134.41
Carrières, décharges et chantiers	18.97	24.71	23.44
Total espaces artificialisés	**806.9**	**807.89**	**807.89**
Total communal	**861.01**	**861.01**	**861.01**

Évolutions en hectares

Évolutions 2012-2017	Évolutions 2017-2021



Évolution de l'occupation du sol entre 2012 et 2021 (Source : Institut Paris Région)

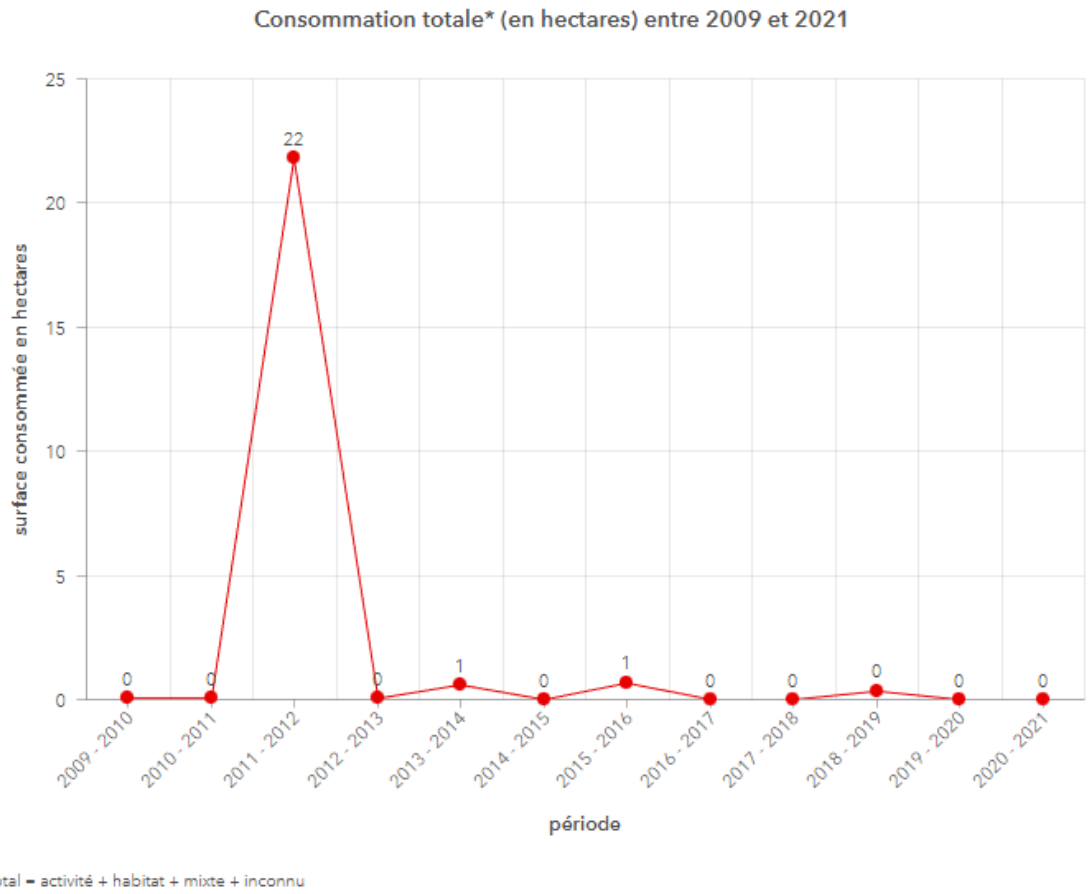
Artificialisation des sols sur la période 2011-2021

L'estimation de la consommation d'espace sur le territoire d'Athis-Mons apparaît relativement stable entre 2009 et 2021 présentant une forte évolution entre 2010 et 2013. **La consommation d'espaces entre 2011 et 2021 a été estimée à 23ha sur la commune d'Athis-Mons, où 22ha auraient été consommés entre 2010 et 2013** et 1ha aurait été consommé entre 2013 et 2018 (Observatoire de l'artificialisation). Le rythme de consommation varie sur les autres années entre 0 et 1ha. Cette importante évolution serait liée au développement d'espaces d'activités, mené en 2012 consommant 22ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF).

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 68/303

La dynamique de changement d'occupation des sols entre 2012 et 2017 était principalement liée à une urbanisation des espaces ouverts artificialisés sur 15% du territoire et des milieux semi-naturels sur 10% de la commune. Les bois et forêts ont quant à eux été replantés sur 10ha permettant ainsi de regagner des espaces de nature sur le territoire communal (Institut Paris Région). Les changements ont été fait pour construire des habitats collectifs, de nouveaux transports et des carrières, des décharges et des chantiers principalement.

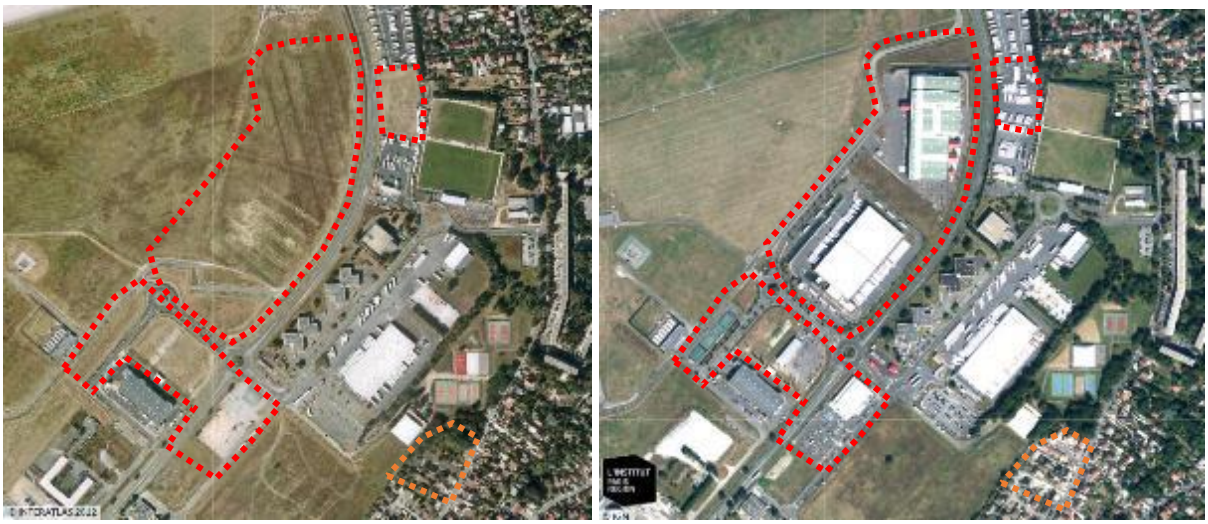
Entre 2017 et 2019, la surface d'espaces ouverts artificialisés a diminué de 8%. Les zones d'activités se sont accrues sur cette même période sur 5% du territoire et les transports sur 3% du territoire.



Evolution de la consommation d'espaces entre 2009 et 2021 (Source : Observatoire de l'artificialisation)

Au Nord de la commune, plusieurs projets d'activité ont vu le jour entre 2012 et 2021 ainsi qu'un secteur de densification à vocation résidentielle.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 69/303



Activités

Habitat

Exemple d'évolution de la consommation d'espaces entre 2012 et 2021 au Nord de la commune d'Athis-Mons (Source : Institut Paris Région)

1.3 Diversité des paysages

Entités paysagères

La topographie et l'occupation du sol offrent au territoire une diversité de paysage. Ainsi, sur le territoire la Seine et l'Orge constitue des éléments importants du territoire et façonnent le paysage de la commune. On distingue cinq grandes entités paysagères sur le territoire de la commune d'Athis-Mons :

- la vallée de la Seine et la confluence avec l'Orge,
- les coteaux de la Seine et de l'Orge,
- le centre-ville ancien,
- les secteurs à dominante paysagère
- le plateau Nord

Entités paysagères	Description
La vallée de la Seine et la confluence avec l'Orge	Situé à l'Est de la commune, le fond de vallée de la Seine et sa confluence avec l'Orge constituent un élément naturel majeur pour le territoire d'Athis-Mons. Les vallées de la Seine et de l'Orge sont à proximité des quartiers de la Plaine Basse et du Val d'Athis. Les berges de la Seine végétalisées sont longées par la D29 et la voie ferrée sur tout le territoire. Ces axes de transport constituent de véritables ruptures paysagères et ne valorisent pas l'accès aux cours d'eau. Toutefois, depuis ces axes il est possible d'admirer le grand paysage linéaire de la Seine. Au Sud, des zones industrielles sont présentes le long de la Seine contrairement au Nord qui est constitué de zones pavillonnaires.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 70/303

	 *Berges de Seine (Source : EVEN Conseil)*
Les coteaux de la Seine et de l'Orge	Les coteaux de la Seine et de l'Orge sont principalement constitués de zones pavillonnaires, de commerces et des espaces verts du parc d'Avaucourt et du coteau des Vignes. La topographie des lieux offrent des vues panoramiques sur la vallée de la Seine et sur les communes voisines. Sur les paysages de coteaux de la commune se sont développés historiquement la culture de vignes jusque dans les années 1870, au cours desquelles l'épidémie de phylloxéra décima les cultures. Cultivé ensuite en jardins et en vergers par les habitants, le site est peu à peu délaissé, laissant place à un enfrichement du lieu. Aujourd'hui, cet espace appelé Coteau des Vignes a été transformé en parc, et constitue un espace naturel sensible communal.  *Les pentes des coteaux d'Athis-Mons (Source : EVEN Conseil)*
Le centre-ville ancien	Le centre ancien d'Athis-Mons est composé des principaux monuments historiques de la ville. Le centre-ville est dense avec la présence de nombreux habitats collectifs, d'équipements et de commerces. De nombreux espaces arborés sont présents à proximité immédiate du centre dont le parc d'Avaucourt.
Les secteurs à dominante pavillonnaire	Les quartiers pavillonnaires sont majoritairement présents dans le quartier Noyer Renard et le plateau de Pyramide. Le

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 71/303

	quartier pavillonnaire est dense et occupe la majeure partie du territoire communal. La plupart des parcelles privées sont entourées de jardins aux surfaces variables, constituant ponctuellement des cœurs d'ilots verts, permettant d'aérer le tissu urbain.  *Cœur d'ilot dans le quartier pavillonnaire Noyer Renard – Source : Géoportail*
Le plateau Nord	Le plateau au Nord de la commune est influencé par son caractère limitrophe avec l'aéroport d'Orly. Cette zone est principalement composée d'industries et de milieux ouverts recouverts de prairies ou pelouses entretenues. Le quartier historique pavillonnaire de la Cité de l'Air est présent sur ce plateau. Réalisé dans les années 50, se quartier a été aménagé sur le modèle anglo-saxon des cités-jardins (absence de clôtures sur rue, implantation des habitations en retrait par rapport à la voirie, laissant place à de nombreux aménagements paysagers).  *Cœur d'ilot dans le quartier de la Cité de l'Air- Géoportail*

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 72/303



Implantation du bâti en recul permettant des aménagements paysagers le long de la voirie (Source : GooleStreetView)

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829

1.4 Patrimoine naturel

Les espaces végétalisés

La commune d'Athis-Mons dispose d'une offre généreuse en espaces verts en contexte urbain, répartis sur l'ensemble du territoire communal. Il est estimé que la commune dispose d'environ 16% de surfaces végétalisées (soit environ 123,5ha – source : IGN). Ses communes voisines disposent d'une offre très variable en espaces végétalisés : environ 3,6% à Paray-Vieille-Poste, 10% sur la commune de Morangis et 18,6% à Juvisy-sur-Orge.

Les principaux espaces végétalisés sont les espaces publics. Les parcs, jardins et squares publics, également associés aux espaces de loisirs représentent de véritables espaces de respiration au sein du tissu urbain d'Athis-Mons, comme le parc d'Avaucourt, le parc d'Ozonville, le bois du clos Pérault.

D'autres éléments paysagers contribuent à la végétalisation de la ville, tels que les alignements d'arbres ou les arbres isolés.

Les alignements d'arbres longent les axes routiers et permettent ainsi de valoriser le paysage urbain d'Athis-Mons. Les arbres ponctuent également les tissus urbains des différents quartiers et ornent espaces publics et privés. Ils constituent des éléments repères dans le paysage.



Berges de l'Orge végétalisés (Source : EVEN Conseil)

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 74/303





Parc d'Avaucourt (Source : EVEN Conseil)

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 75/303



Grand platane le long des berges de l'Orge (Source : EVEN Conseil)



Cyprès au sein d'une propriété privée visibles depuis l'espace public (Source : EVEN Conseil)



Alignements d'arbres le long de la voirie et de liaisons douces (Source : EVEN Conseil)

Les paysages d'eau d'Athis-Mons

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 76/303

La commune d'Athis-Mons se situe au sein du bassin versant de la Seine Amont. Ce fleuve borde l'Est de la commune sur environ 3,5km et représente un atout paysager majeur, fort valorisé par la commune. L'aménagement des berges permet de longer le fleuve par les mobilités douces, bien que ces espaces soient largement minéralisés, ils donnent à voir des paysages d'eau remarquables.

Des sentiers piétons sont également présents le long de l'Orge, qui irrigue du Nord au Sud la commune d'Athis-Mons, offrant ainsi des itinéraires de promenade bucoliques. Leur entretien apparaît nécessaire pour assurer l'accès à ces espaces de respiration et leur usage au quotidien.





Aménagements piétons le long de la Seine et vues sur le grand paysage d'eau du fleuve (Source : EVEN Conseil)



Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 77/303







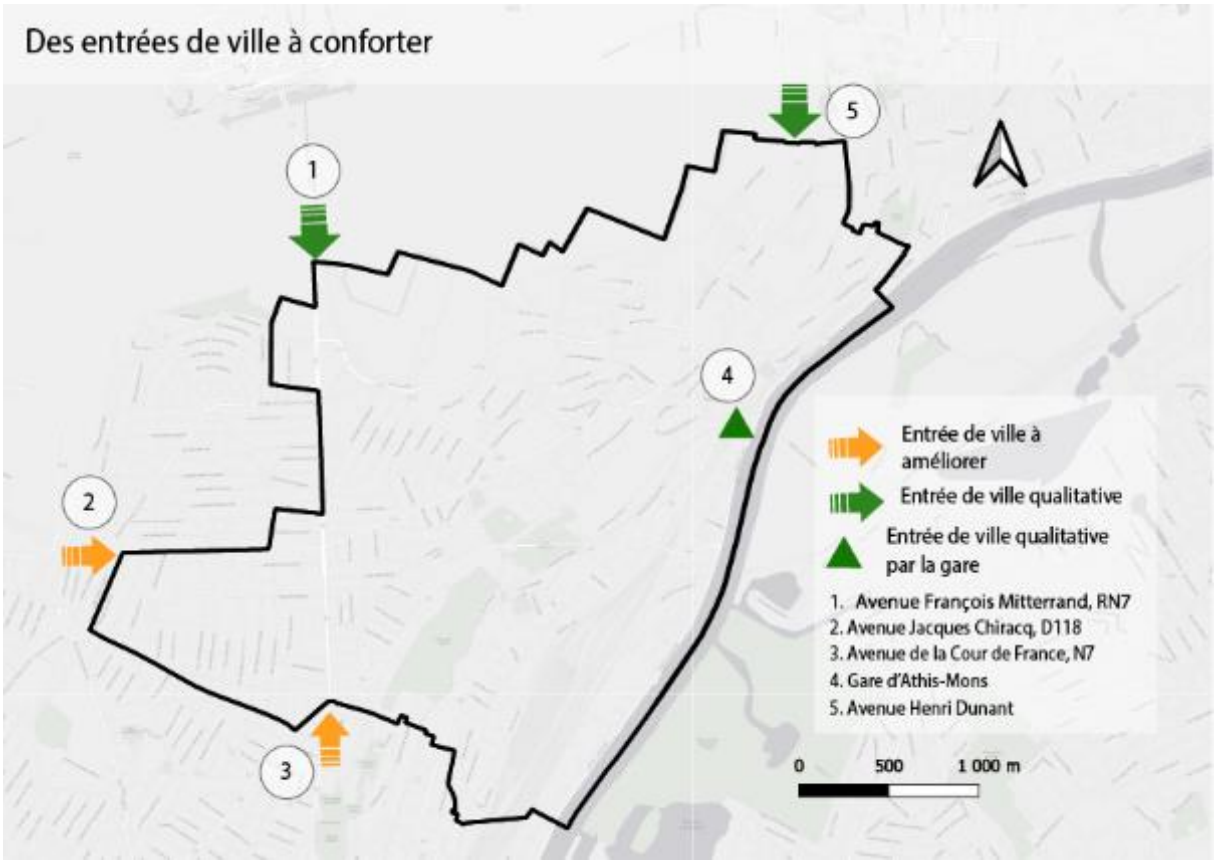
Aménagements piétons des berges de l'Orge (Source : EVEN conseil)

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 78/303

1.5 Des entrées de ville de qualité majoritairement à conforter

La commune est principalement accessible par voie routière et par voie ferroviaire. Ces accès correspondent aux premières vues et perceptions données à voir aux visiteurs sur le paysage, les ambiances et les espaces urbains de la ville depuis les axes routiers qui y mènent.

Athis-Mons compte une dizaine d'entrée de ville et une entrée de gare permettant d'accéder au territoire, dont cinq peuvent être considérées comme majeures. Les entrées dans la ville se font principalement par la RN7 sur l'axe Nord-Sud, sur la RD118 sur l'axe Ouest-Est et par la gare de RER C d'Athis-Mons à l'Est du territoire. Celles-ci sont numérotées et qualifiées sur la carte ci-dessous :



Principales entrées de ville d'Athis-Mons (Source : Even Conseil)

Les entrées de ville du territoire peuvent être classées en trois catégories selon leurs caractéristiques en matière de partage de l'espace public (entre les véhicules motorisés et modes doux), de traitement paysager notamment la végétalisation, de forme urbaine et de lisibilité (compréhension, pour le visiteur, de l'entrée dans la ville) :

- **Les entrées de ville qualitatives** : des entrées de ville lisibles, agréables et sécurisées pour tous, au traitement particulièrement qualitatif de l'espace public et des formes urbaines.
- **Les entrées de ville à conforter :** des entrées de ville à améliorer sur l'une des thématiques citées ci-dessus.
- **Les entrées de ville à requalifier :** des entrées de ville à repenser par de multiples actions (plusieurs thématiques citées ci-dessus concernées).

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 79/303

Une analyse des entrées de ville d'Athis-Mons, sur la base de photographies de celles-ci, permet de les classifier selon ces trois critères et est développée ci-dessous.

- **L'entrée de ville n°1 par l'Avenue François Mitterrand au Nord d'Athis-Mons (RN7)**

Cette entrée constitue l'entrée principale dans Athis-Mons par le Nord, depuis la commune d'Orly. Cet espace est marqué par un trafic routier très important, représentant un axe majeur d'accès à l'aéroport d'Orly et à l'autoroute A106. Après l'entrée de ville, de larges trottoirs sont aménagés permettant l'accès aux piétons à la zone industrielle. L'aménagement d'une piste cyclable permet également un accès par les modes de déplacement doux sur cette zone relativement dangereuse. Cet espace n'est pas particulièrement qualitatif d'un point de vue paysager, cette zone étant fortement marquée par l'activité industrielle. Néanmoins, la présence de végétation est à proximité, notamment au niveau des terre-pleins centraux, améliore la perception de cette entrée de ville, même si elle reste limitée et peu diversifiée en termes d'essences végétales. Deux signalétiques d'entrée communale et de ville fleurie sont présentes au centre du carrefour routier. **Cette entrée est ainsi plutôt qualitative** au vu des flux qu'elle accueille.



Entrée de ville n°1 au Nord d'Athis Mons au niveau de la RN7 (Source : Google Street View)

- **Entrée de ville n°2 par l'Avenue Jacques Chirac à l'Ouest**

Cette entrée de ville permet d'accéder au territoire communal depuis Morangis. Cet accès est très emprunté par les automobilistes (D118), une piste cyclable et un accès piéton sont néanmoins aménagés. L'entrée bénéficie de la végétation des espaces privés qui longent la voirie, mais l'espace public reste très minéral. La présence de panneaux publicitaires et d'enseignes aux devantures peu qualitatives ne contribue pas à un traitement paysager réussi de cet espace. Une signalétique d'entrée indique le passage à Athis-Mons, cependant le panneau est légèrement camouflé par la végétation. **Cette entrée est à conforter**, notamment en renforçant la présence de végétation, en améliorant les formes urbaines implantées en entrée communale et en améliorant la sécurité des itinéraires piétons et cyclables

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 80/303



Entrée de ville n°2 à l'Ouest de la ville par la D118 (Source : Google Street View)

- **Entrée de ville n°3 par l'Avenue de la Cour de France**

Cette entrée de ville permet d'accéder au territoire communal depuis Juvisy-sur-Orge. Il s'agit de l'entrée sud par la RN7, axe routier très emprunté et constituant ainsi l'un des accès majoritaires à la commune d'Athis-Mons. La répartition de la voirie prévoit une voie de bus et un accès piéton de part et d'autre de la trame viaire. Il n'existe en revanche aucun aménagement cyclable. Les formes urbaines qui accompagnent la voirie sont constituées d'habitats collectifs et d'activités tertiaires d'hauteurs modérées et homogènes (généralement R+4) et de divers commerces. Des alignements d'arbres s'implantent sur ce secteur, notamment en bordure de voiries et au niveau des terre-pleins centraux. Une végétalisation des pieds d'arbres pourrait être réalisée, la largeur de la voirie le permettant. Une signalétique d'entrée indique le passage à Athis-Mons et un panneau indique la participation au label villes et villages fleuris. **Cette entrée est relativement qualitative, mais peut faire l'objet d'améliorations paysagères.**

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 81/303



Entrée de ville n°3 au Sud de la ville par la N7 (Source : Google Street View)

- **Entrée de ville n°4 par la gare d'Athis-Mons au Sud du territoire**

L'entrée de ville par la gare de RER C est un lieu d'affluence sur le territoire permettant de le relier à Paris notamment. Cette gare a été mise en service dès 1841 et le bâtiment actuel date de 1908. Il a cependant été rénové après la grande crue de la Seine en 1910 et en 2000. La gare comporte un parking et de quelques arceaux pour les vélos. Des aménagements piétons sont installés tout autour de la gare. La gare est accessible par un signalement cyclable au sol. Par ailleurs, la limitation de la vitesse dans les rues autour rendent l'accès sécurisé. L'arrivée par la gare se fait via une place minérale, où la végétation bien que présente est à renforcer. **Cette entrée est qualitative.**

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 82/303



Entrée de gare n°4 d'Athis-Mons (Source : EVEN Conseil)

- **Entrée de ville n°5 par l'Avenue Henri Dunant à l'Est de la commune**

Cette entrée permet d'accéder à l'Est de la commune depuis Villeneuve-Le-Roi. Cet espace est marqué par un trafic routier important permettant de se rendre dans le Val-de-Marne. Une voie piétonne séparée de la chaussée est néanmoins aménagée de part et d'autre de la route. Cet espace n'est pas particulièrement qualitatif d'un point de vue paysager, cette zone étant fortement marquée par l'activité industrielle. Les talus qui entourent la voirie sont végétalisés par des espèces spontanées, et permettent de contrebalancer l'aspect minéral de la voirie. Une signalétique d'entrée communale, une signalétique d'entrée de département et un panneau de villes et villages fleuris sont présents en bordure de route. **Cette entrée est relativement qualitative.**

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 83/303



Entrée de territoire et de ville n°5 à l'Est par la D118 (Source : Google street view)

1.6 Un patrimoine culturel et architectural riche

Territoire à l'origine à dominante rurale, Athis-Mons connait une forte urbanisation à partir de 1898 à la suite de la construction de la gare de marchandises de Juvisy et de la gare de triage. Les espaces agricoles ancrés sur le plateau laissent placent progressivement aux lotissements populaires. De l'autre côté de la ville, Athis-Mons connait un essor de l'installation de populations ouvrières. Ce mouvement d'expansion va être ralenti par la Grande Dépression et les bombardements. A la fin de cette période, les quartiers sont reconstruits rapidement avec des logements en séries. De cet héritage, la ville conserve des sites historiques remarquables et classés.

Les sites classés et inscrits

La loi du 2 mai 1930, désormais codifiée (Articles L.341-1 à 342-22 du Code de l'Environnement), prévoit que les monuments naturels ou les sites de caractères artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, présentant un intérêt général, peuvent être protégés. L'inscription d'un site est la reconnaissance de l'intérêt d'un site dont l'évolution demande une vigilance toute particulière.

C'est un premier niveau de protection pouvant conduire à un classement. Le classement est une protection très forte destinée à conserver les sites d'une valeur patrimoniale exceptionnelle ou remarquable.

La ville d'Athis-Mons compte 4 sites patrimoniaux :

- Le site classé du parc d'Avaucourt
- Les sites inscrits du château d'Athis et son parc,
- La propriété au lieu-dit Le Clos Pérault
- Les rives de la Seine

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 84/303



Château d'Athis (Source : Atlas des Patrimoine)



Parc d'Avaucourt (Source : EVEN Conseil)

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829



Berges de Seine (Source : EVEN Conseil)

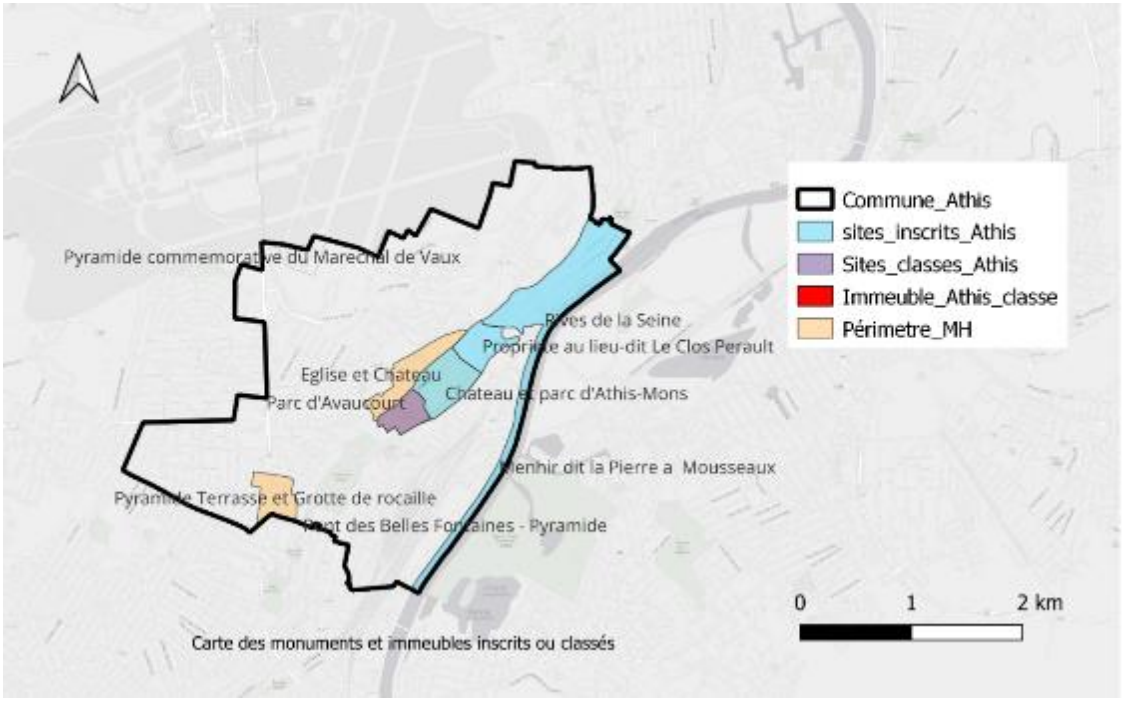
Les monuments historiques classés ou inscrits

La ville d'Athis-Mons compte deux monuments historiques :

- le château d'Athis datant du 17ème siècle inscrit le 19 octobre 1928
- l'église Saint-Denis construite au 12ème siècle classée en 1840.

Ils bénéficient donc d'un périmètre de protection de 500m de rayon autour du monument. Ainsi tout immeuble situé dans ce champ de visibilité ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans autorisation préalable. A noter que la commune est également couverte, notamment au sud de l'avenue François Mitterrand, par le périmètre de protection de la Pyramide de Juvisy, inscrite en tant que monument historique.

Les OAP étudiées ne sont pas dans le périmètre des 500m des monuments historiques.



Carte des monuments et immeubles inscrits ou classés d'Athis-Mons – Source : Atlas des Patrimoine

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 86/303

FOCUS SECTEURS

Focus sur l'état initial paysager

Secteur François Mitterrand :

Le secteur est situé au niveau de l'axe de transit entre la RD118 et la RN7 permettant la traversé de la commune du Nord au Sud et assurant les liaisons vers les pôles de Juvisy, Orly et Rungis. Le trafic est particulièrement dense sur cette avenue, ce qui la rend peu qualitative en termes de perception visuelle. Le secteur concentre une modeste offre de commerces et est constitué d'un tissu urbain très hétérogène sur le plan des usages (habitats pavillonnaires, collectifs, activités) et architectural (hauteurs variables entre R+C et R+6). La zone est fortement imperméabilisée et ne présente pas de végétation, à l'exception des alignements d'arbre le long de l'avenue d'Alsace-Lorraine. Cette dernière offre une vue sur un clocher en direction Nord-Ouest.
L'arrivée du tramway 7 vers le pôle multimodal de la gare de Juvisy ainsi que l'aménagement d'itinéraires cyclables actuellement absents peuvent apaiser la perception de cet axe. .



Un secteur très minéral (Source : Google Street View)

Cité de l'Air :

Le quartier de la Cité de l'air initialement destiné à loger les employés de l'aéroport d'Orly et désormais constitué de 300 logements pavillonnaires, propriété de l'agence immobilière 3F et de l'Etat. Les habitations sont construites dans les années 50 sur le modèle anglo-saxon des cités jardins d'après-guerre. Le quartier est peu dense et offre une place privilégiée aux espaces végétalisés et libres. Ceux-ci peuvent accueillir des essences de haute-tige, tel que les platanes ou des pins d'Alep. Les petites maisons, dont le gabarit est limité à un rez-de-chaussée et éventuellement un étage de comble, sont organisées autour d'un espace vert commun, les espaces côté rue des pavillons sont ouverts et les espaces de jardins situés en arrière sont clos. La faible hauteur des habitations permet des espaces et ambiances dégagés. Le secteur possède ainsi des atouts majeurs en matière de cadre de vie et paysager. Les principes urbanistiques et architecturaux sont le fondement de l'identité paysagère du secteur. Néanmoins, le quartier présente des voiries vétustes, une carence d'équipement et une dégradation du bâti des années 1950.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 87/303



Un quartier laissant place aux espaces végétalisés et libres (Source : Google Street View)



Une architecture des années '50 qui marque l'identité du quartier (Source : Google Street View)

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 88/303

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- Des démarches de protection et de mise en valeur du paysage, du patrimoine architectural et naturel de la commune à poursuivre
- Les caractéristiques des entités paysagères et urbaines sur lesquelles repose l'identité d'Athis-Mons à conforter
- Des points de vue remarquables notamment depuis les coteaux et le plateau comme le Parc d'Avaucourt ou le Coteau des Vignes à préserver
- Des paysages d'eau de la commune avec la vallée de la Seine et de l'Orge à valoriser et renforcer
- De nouvelles constructions cohérentes avec l'architecture et la structure des quartiers urbains à proposer
- Un renouvellement du tissu urbain dégradé et monofonctionnel de certains quartiers à poursuivre et une prévention de l'étalement urbain à mener
- Certaines entrées de ville à conforter ou à requalifier afin d'améliorer leur qualité urbaine, architecturale et/ou paysagère
- Une artificialisation des terres à limiter en protégeant les espaces naturels pour tendre vers le zéro artificialisation nette

Sur l'Avenue François Mitterrand

- Une végétalisation de l'Avenue François Mitterrand à développer pour améliorer le cadre paysager du secteur et limiter les phénomènes d'ilots de chaleur urbain
- Un maillage de mobilités douces sur le secteur à étendre, aujourd'hui axé sur le déplacement motorisé
- Des ruptures liées aux axes routiers à traiter par des aménagements paysagers

Sur la Cité de l'Air

- Des lotissements existants à rénover pour améliorer le cadre paysager général du secteur
- Un patrimoine et une histoire propres au quartier de la Cité de l'Air à préserver et valoriser
- Des espaces végétalisés au sein du quartier à conserver

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 89/303

2.2 Milieux écologiques et trame verte et bleue

Source : commune d'Athis-Mons, Conseil Départemental 91, CLC 2012, DRIEE, Geoportail, Grand Orly-Seine Bièvre (GOSB), SAGE Orge-Yvette, SDRIF, SRCE

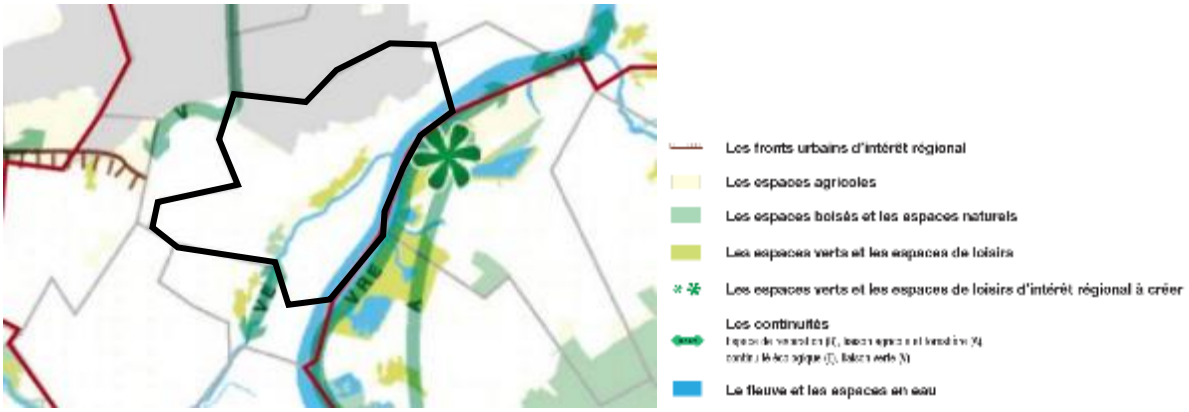
2.1 Documents cadres

Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) est le plan cadre qui définit la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la région Ile-de-France à l'horizon 15-20 ans. Le SDRIF 2030 a été approuvé le 27 décembre 2013 par décret après avis du Conseil d'Etat.

Le SDRIF identifie à Athis-Mons :

- Des espaces boisés : le coteau des vignes ;
- Des espaces verts sur les coteaux ;
- Les espaces en eau : la Seine et l'Orge ;
- Une liaison verte et continuité écologique entre Athis-Mons et Juvisy ;
- Une liaison verte au nord d'Athis-Mons qui traverse l'aéroport d'Orly ;
- Une liaison verte et continuité écologique le long des berges à l'est de la Seine (hors périmètre communal).



Extrait du SDRIF illustrant les continuités écologiques à Athis-Mons

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

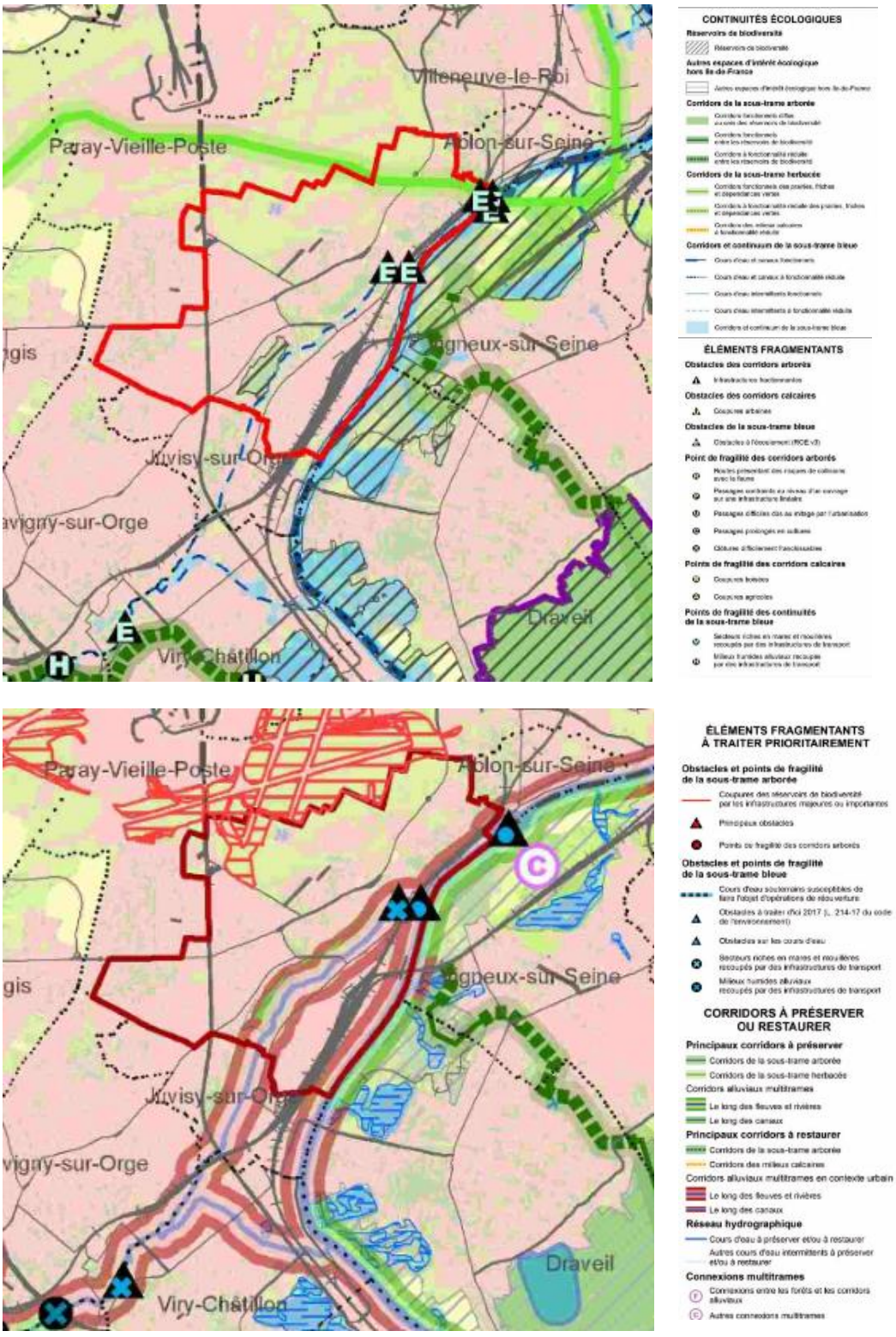
Approuvé par délibération du Conseil Régional du 26 septembre 2013, le Schéma de Cohérence Régional Ecologique (SRCE) repère les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) en Ile-de-France. Ce document définit des objectifs de préservation et de remise en bon état des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques du territoire.

Sur la base des cartes du SRCE, le document identifie :

- Un réservoir de biodiversité : le coteau des vignes ;
- Un secteur reconnu pour son intérêt écologique : l'emprise de l'aéroport d'Orly ;
- Deux cours d'eau à fonctionnalité réduite : l'Orge et la Seine ;
- Deux corridors alluviaux en contexte urbain à restaurer : l'Orge et la Seine ;
- Deux obstacles à l'écoulement le long de l'Orge et trois obstacles à l'écoulement le long de la Seine (à Ablon-sur-Seine) ;
- Un corridor fonctionnel de la sous-trame herbacée (prairies, friches et dépendances vertes) au nord vers l'aéroport d'Orly ;

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 90/303

- Des corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité boisés ;
- Pas de corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité boisés mais un à Vigneux / Draveil.



Cartes des composantes (haut) et des objectifs (bas) du SRCE d'Ile-de-France sur la commune d'Athis-Mons – Source : SRCE

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 91/303

2.2 Les outils de protection, de gestion et d'inventaire de la biodiversité

Des périmètres de protection sur le coteau des vignes

Réseau Natura 2000

Il n'existe pas de sites du réseau Natura 2000 sur le territoire. Le site le plus proche est situé à 15 km à vol d'oiseau au sud à Fontenay-le-Vicomte.

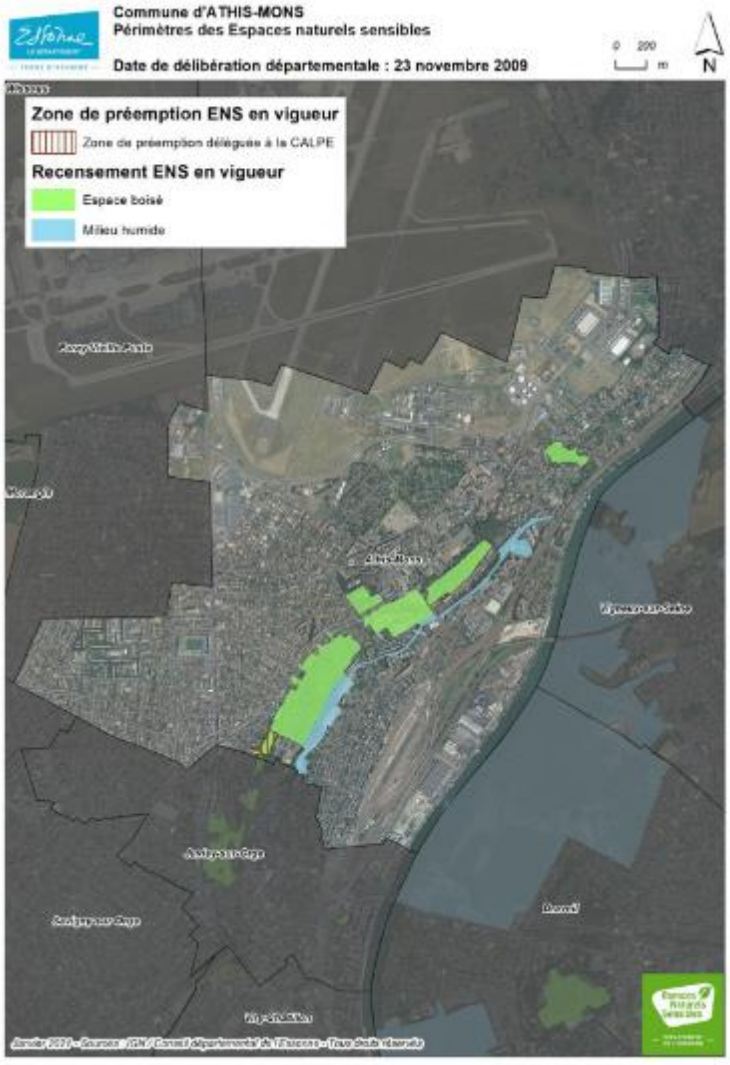
Arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB)

Le territoire est concerné par un APPB : « Le coteau des vignes », datant du 16 juillet 1992, pour la préservation d'espèces animales et végétales menacées.

L'APPB le plus proche hors territoire est situé à 3 km au sud-est, sur la commune de Draveil. Ce site, « la fosse aux carpes », correspond à l'emprise d'une ancienne sablière, sur 26 ha. Il se distingue par la présence d'espèces floristiques très rare, ainsi que la présence de 31 espèces d'oiseaux qui nichent sur le site.

Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Le coteau des Vignes fait l'objet d'une protection au titre des Espaces Naturels Sensibles, gérés par le département.



Les Espaces Naturels Sensibles sur le territoire d'Athis-Mons – Source : CD91

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 92/303

Des périmètres d'inventaires de la biodiversité

ZNIEFF de type 1

La commune d'Athis-Mons est concernée par la **ZNIEFF de type 1 « Le coteau de Vignes »**. Cet espace de 19,54 ha est quasiment intégralité inclus sur le périmètre communal (une partie touche Juvisy-sur-Orge).

Le coteau correspond à d'anciens jardins ouvriers et est aujourd'hui entièrement boisé. Il présente cependant quelques secteurs plus ouverts, notamment aux abords des chemins qui le traversent, mais aussi en bordure de l'Orge, rivière qui le borde dans sa partie Est.



Le coteau des vignes – Source : Athis-Mons

Le premier intérêt de ce coteau est **floristique** avec la présence de la Tulipe sauvage (*Tulipa sylvestris subsp. sylvetris*), espèce très rare protégée au niveau national, au niveau de petites clairières situées dans le cœur du coteau. Entre 10 et 20 pieds y sont actuellement dénombrés. Cette espèce se comporte comme une espèce spontanée car elle est aujourd'hui largement naturalisée. Par ailleurs, le site était anciennement sans doute constitué de vignes, habitat originel de cette Tulipe, aujourd'hui présente dans les chênaies charmaies des grands parcs.

Le deuxième intérêt vient de la présence de deux espèces déterminantes **d'Odonates** : l'Agrion à longs cercoïdes (*Cercion lindenii,* rare) et l'Aeschne printanière (*Brachytron pratense*, peu commune). Deux autres espèces peu communes mais non déterminantes sont également observées : l'Agrion à larges pattes (*Platycnemis pennipes*) et le Caloptéryx éclatant (*Calopteryx splendens*). Ces espèces occupent les herbiers aquatiques de l'Orge en étroite liaison avec les hélophytes des berges.

Par ailleurs, le coteau constituant une des dernières zones d'habitat pour **plusieurs espèces nicheuses d'oiseaux**, il convient de mentionner la présence de Fauvettes paludicoles comme la Rousserolle verderolle (Rare) et la Rousserolle effarvatte (AC), dont un couple de

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 93/303

chacune de ces espèces niche régulièrement au niveau des petites roselières situées au bord de l'Orge, dans le bas du coteau. Le Grébe castagneux (AR) a également été recensé, avec quatre couples nicheurs présents en 1997.

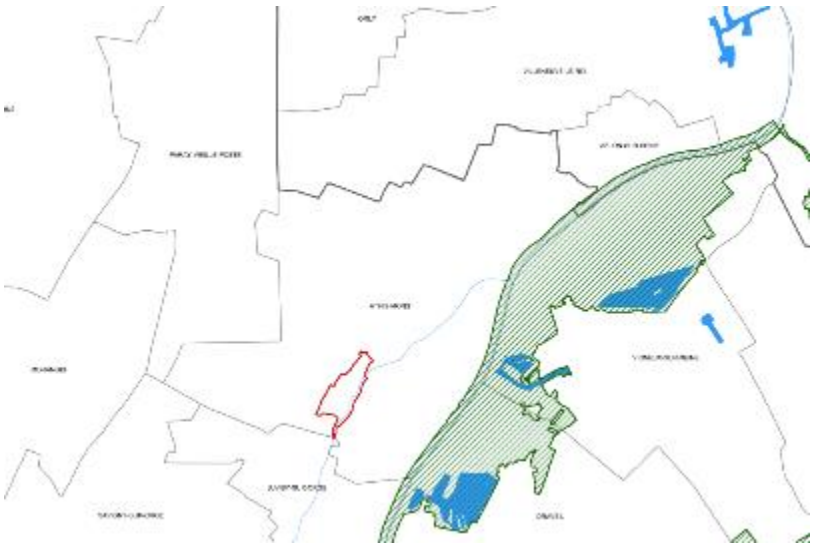
Le reste des espèces, notamment floristiques, est plutôt banal. Citons cependant trois Orchidées : l'Ophrys abeille, la Céphalanthère à grandes fleurs et l'Epipactis helleborine. Enfin, plusieurs sites à stromatholithes existent au sein du coteau, sans que leur qualité (peut-être une indication de la pollution de la nappe), ne soit évidente.

L'intérêt de conserver un tel site, dans ce contexte très urbanisé, est aussi lié aux formations végétales situées en bordure de rivière, car si réduites en taille que soient les phragmitaies et les cariçaies, elles permettent la nidification de 6 espèces d'oiseaux, en particulier des Rousserolles, et constituent un habitat important pour les Odonates.

ZNIEFF de type 2

La commune d'Athis-Mons est comprise dans la **ZNIEFF de type 2 « Vallée de Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve-Saint-Georges »**, par la partie de la Seine comprise dans a périmètre communal.

Cette ZNIEFF s'étend sur 1 603 au sein de 20 communes de l'Essonne (91), le Val-de-Marne (94) et la Seine-et-Marne (77), le long de la Vallée de la Seine. Elle est constituée de deux unités, la première concernant le cours de la Seine et les milieux connexes, la deuxième les étangs de Viry-Châtillon et Grigny. L'intérêt de la ZNIEFF concerne la faune et la flore, avec plus de 75 espèces protégées recensées. Les limites de la ZNIEFF permettent de prendre en compte l'ensemble des espaces et des espèces remarquables, et de manière à exclure les espaces trop anthropisés. Le cours de la Seine est ainsi inclus dans le périmètre de la commune.



Localisation des ZNIEFF, en rouge la ZNIEFF de type 1, en vert hachuré, la ZNIEFF de type 2, en gris clair, les limites communales – Source : DRIEE

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 94/303

Les espaces mis sous protection par le PLU : Espaces Boisés Classés (EBC) et Espaces Paysagers à Protéger (EPP)

Zones naturelles

Le zonage total de zone N représente 84 ha, soit 10 % de la superficie totale du territoire. Ces espaces de protection concernent les espaces boisés du coteau, le cimetière, et les cours d'eau de la Seine et de l'Orge.

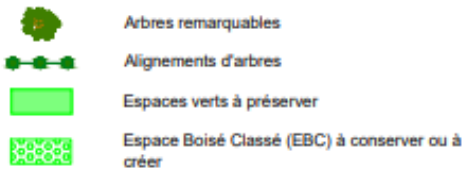
Prescriptions graphiques :

En addition du zonage N, le PLU actuel protège d'autres éléments de nature participant à la TVB à l'aide de prescriptions graphiques :

- **Des alignements d'arbres**, notamment le long de N7, D118, D118A, D25 ;
- Plusieurs **arbres remarquables** ;
- Des **espaces boisés classés (EBC)** ;
- Des **espaces verts à préserver.**



Les 2 EBC du PLU en vigueur



Prescriptions graphiques visant à protéger les éléments de nature en ville

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 95/303

2.2 La trame verte et bleue

Pour rappel, en écologie la Trame Verte et Bleue est constituée de :

- **Réservoirs de biodiversité :** milieux les plus remarquables du point de vue de la biodiversité : abritent des espèces jugées prioritaires ou déterminantes ou constituent un habitat propice à leur accueil. Les conditions vitales au maintien de la biodiversité et à son fonctionnement sont réunies (une espèce peut y trouver les conditions favorables à son cycle biologique : alimentation, reproduction, repos...).
- **Corridors écologiques :** nature plus ordinaire permettant les échanges entre les réservoirs de biodiversité. Les déplacements permettent à la faune de subvenir à la fois à ses besoins journaliers (nutrition), saisonniers (reproduction) ou annuels (migration).

En milieu urbain, 2 types de corridors écologiques sont à valoriser pour faciliter les échanges entre les réservoirs :

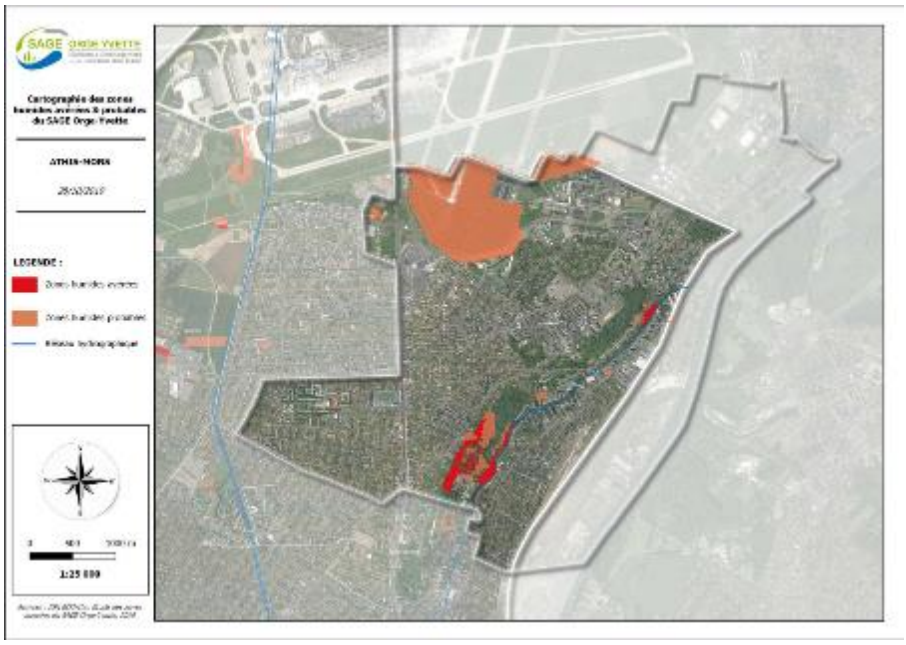
- **Les corridors linéaires :** il s'agit d'espaces de nature ordinaire présentant une continuité au sol, sans obstacles, et permettant de relier deux réservoirs de biodiversité de façon linéaire. Ils permettent les déplacements de la faune terrestre (mammifères notamment). Exemple : la Coulée verte ;
- **Les corridors en pas japonais** : il s'agit d'éléments de nature ordinaire localisés en îlots ponctuels. Ces espaces de transition sont typiques des milieux urbains, où les fragmentations nombreuses ne permettent pas toujours d'assurer un déplacement continu. Ces espaces permettent alors d'assurer les échanges entre les réservoirs de biodiversité pour la faune volante (chiroptères, avifaune, insectes). Exemple : les jardins dans le tissu pavillonnaire, les espaces verts publics.

La trame bleue

La commune d'Athis-Mons est longée par la **Seine**, à l'est, qui s'écoule depuis le sud vers Paris. Les berges ouest de la Seine sont largement anthropisés sur son parcours à Athis-Mons, bordant le port industriel et la zone d'activités, malgré la présence de quelques ripisylves. Plus au nord, elles sont bordées d'espaces engazonnés et de ripisylves plus naturelles. Au nord d'Athis-Mons, l'écluse d'Ablon-sur-Seine constitue un obstacle majeur à l'écoulement. Cette portion de la Seine a néanmoins un état écologique bon selon le SDAGE 2019, mais un état chimique mauvais. La Seine est ainsi identifiée par le SRCE comme un cours d'eau à fonctionnalité réduite, et comme un corridor alluvial multitrame à restaurer dans le cadre des objectifs.

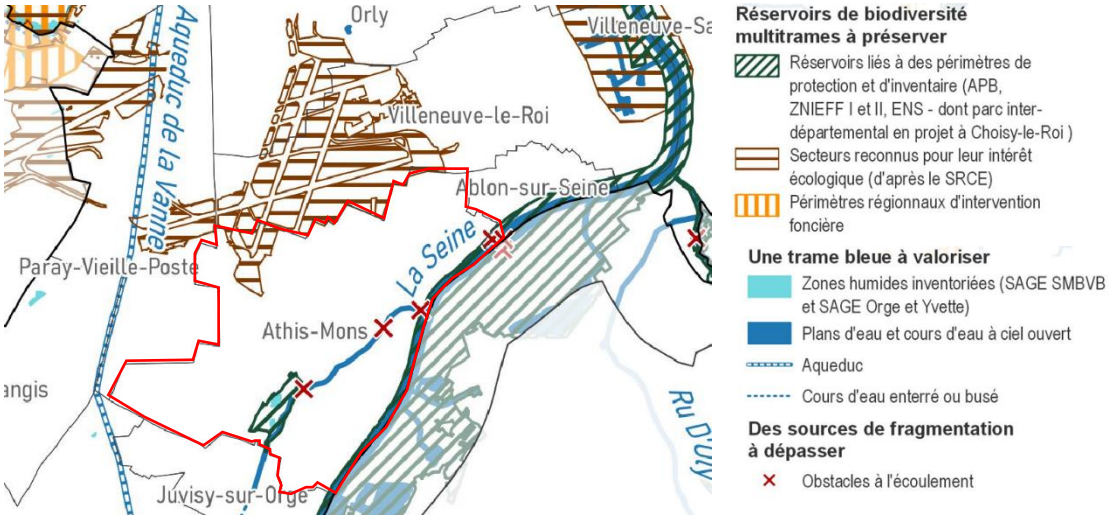
Deuxième cours d'eau majeur, **l'Orge** s'écoule sur le territoire, en provenance du sud du massif du Rambouillet, et se jette dans la Seine, formant l'un de ses nombreux affluents. L'Orge s'écoule le long des coteaux boisés du territoire, depuis la ZNIEFF partagée avec Juvisy-sur-Orge. Le contexte urbain impose la présence de 3 obstacles à l'écoulement, dont le dernier au niveau du passage sous les voies ferrées. L'état écologique est considéré comme moyen, tandis que son état chimique est mauvais.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 96/303



Source : SAGE Orge-Yvette

Deux zones humides avérées (en rouge) ont été identifiées dans le SAGE Orge-Yvette en 2019 : la première (la plus étendue) se situe dans la zone N au sud d'Athis-Mons, sur le coteau des vignes, et la seconde se situe dans une zone N au nord-est de la ville. D'autres zones humides probables ont été identifiées (orange).

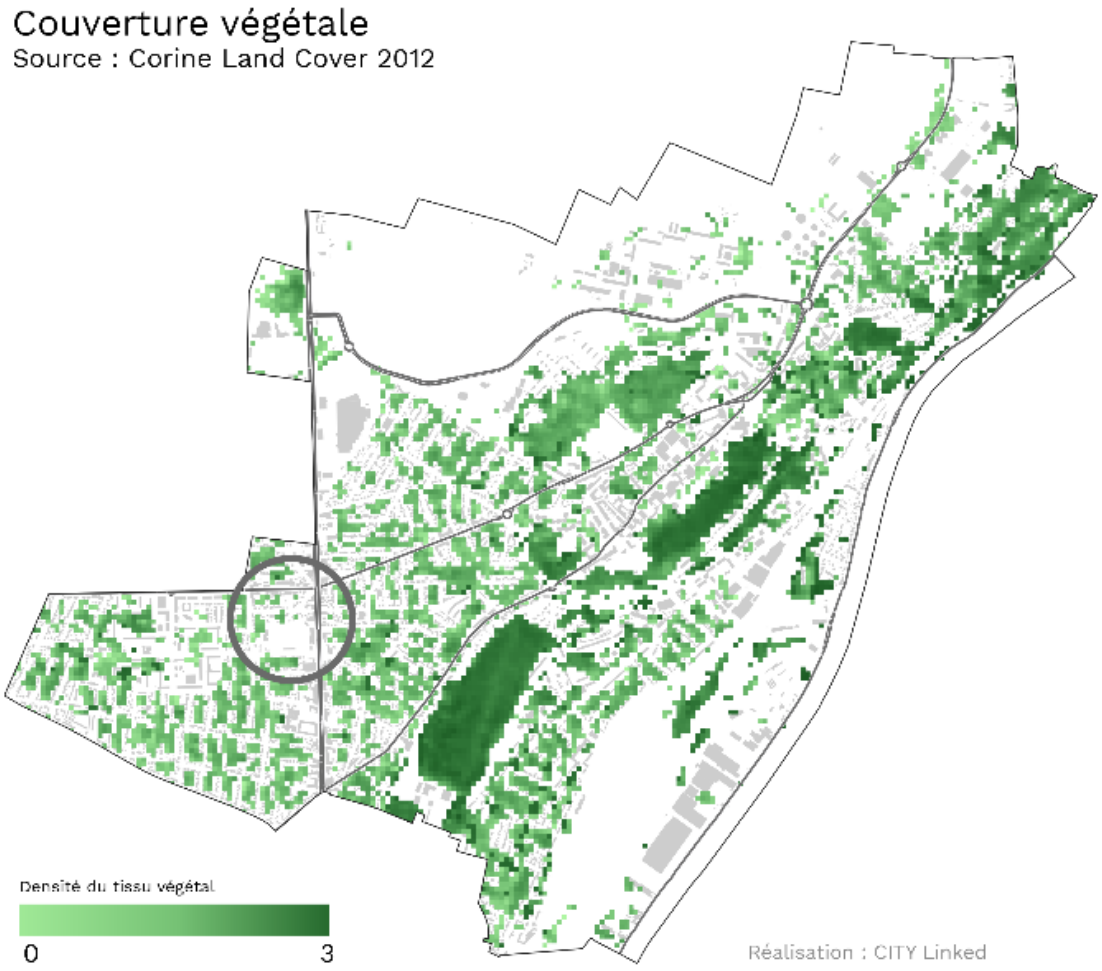


La trame bleue de GOSB – Document de travail EIE PLUi GOSB

La TVB de GOSB identifie ainsi ces éléments comme composantes de la trame bleue : la Seine, l'Orge, les zones humides du SAGE, et les obstacles majeurs aux continuités (Cf carte global à la fin de la partie).

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 97/303

La trame verte



Couverture végétale à l'échelle de la commune -Source : CLC 2012, réalisation Citylink

La sous-trame boisée

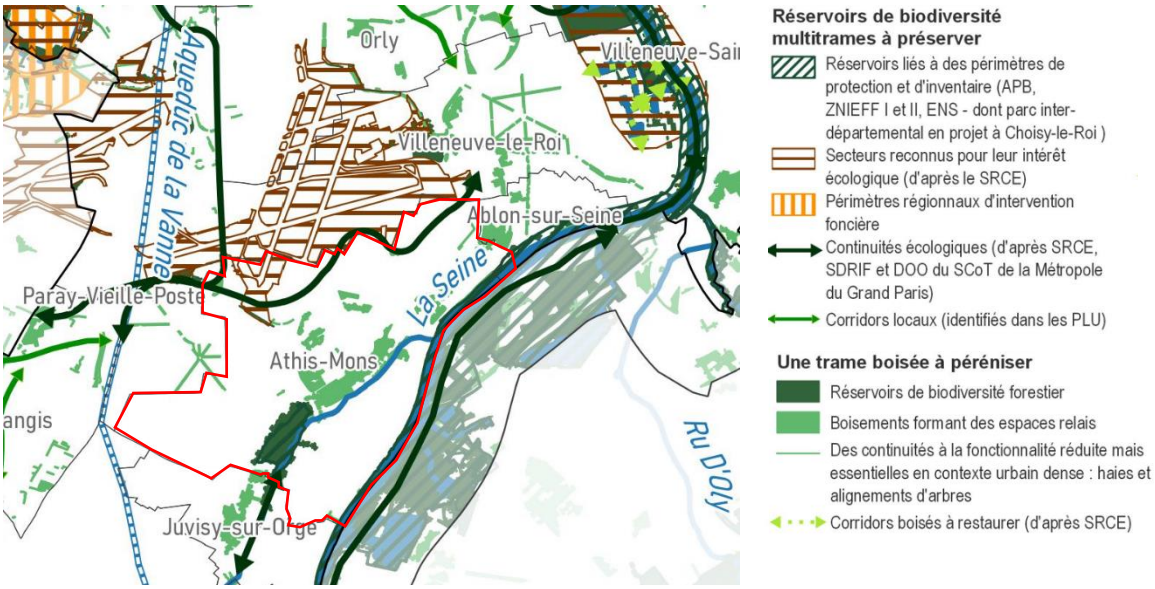
Les milieux boisés représentent environ 18 ha sur le territoire (MOS IAU, 2021), principalement le long des coteaux boisés jusqu'à Ablon-sur-Seine. Ces milieux accueillent des habitats constitués de chênaies-charmaies. A l'échelle de la commune, ils sont discontinus.

Le coteau des vignes, principal espace boisé, est classé comme réservoir de biodiversité selon le SRCE. Cet espace a été recolonisé par des strates arborées après délaissement des jardins ouvriers qui occupaient le site. Ce site et des milieux boisés adjacents sur les coteaux sont aujourd'hui classés en espaces naturels sensibles.

L'ensemble de ces espaces boisés constituent des corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité selon le SRCE, mais aucun corridor entre les réservoirs n'est identifié. Ces espaces boisés constituent pour autant des espaces relais entre les différents habitats boisés.

Les espaces boisés en milieu urbain, notamment dans les jardins des habitats individuels et collectifs, ou encore les délaissés d'emprises ferroviaires, participent à la sous-trame boisée en tant qu'espaces relais pour les espèces.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 98/303



La sous-trame boisée de GOSB – Document de travail EIE PLUi GOSB

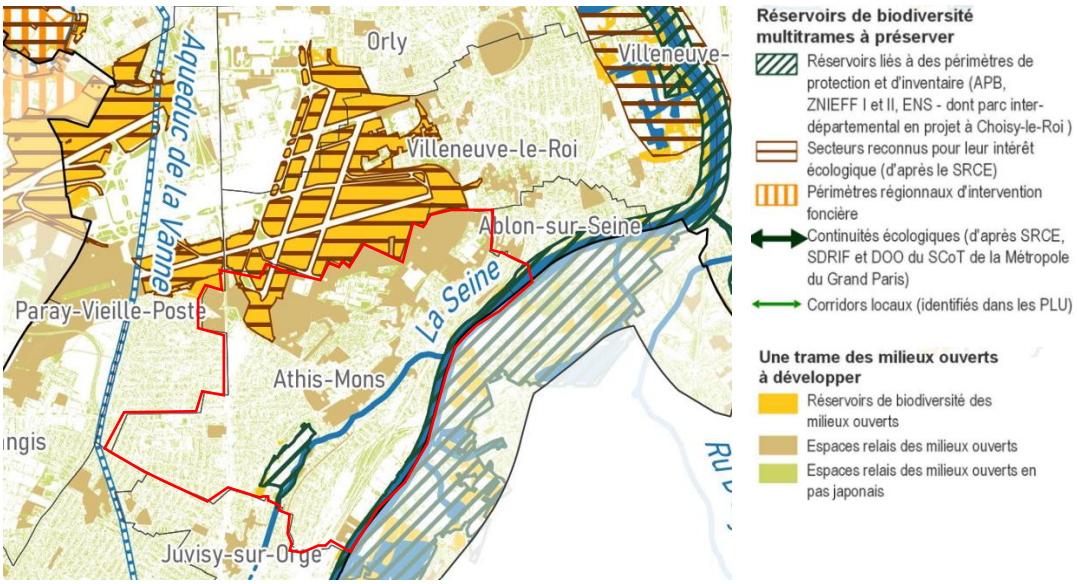
La TVB de GOSB à l'échelle de la commune d'Athis-Mons identifie le coteau des vignes comme réservoir de biodiversité. Les autres boisements principaux du territoire, principalement le long des coteaux, sont classés comme espace relais. Il n'est pas identifié d'autres continuités de la sous-trame boisée que celles du SRCE.

La sous-trame des milieux ouverts

Les espaces ouverts artificialisés représentent la majeure partie de l'occupation du sol, après l'habitat individuel.

Les espaces ouverts sont principalement localisés au nord de la commune. L'aéroport d'Orly présente la spécificité d'être identifié comme secteur reconnu pour son intérêt écologique sur le territoire.

Les espaces ouverts des milieux plus anthropisés et notamment les jardins individuels des du tissu pavillonnaire participent à la sous-trame des milieux ouverts en tant que corridors diffus en pas japonais.



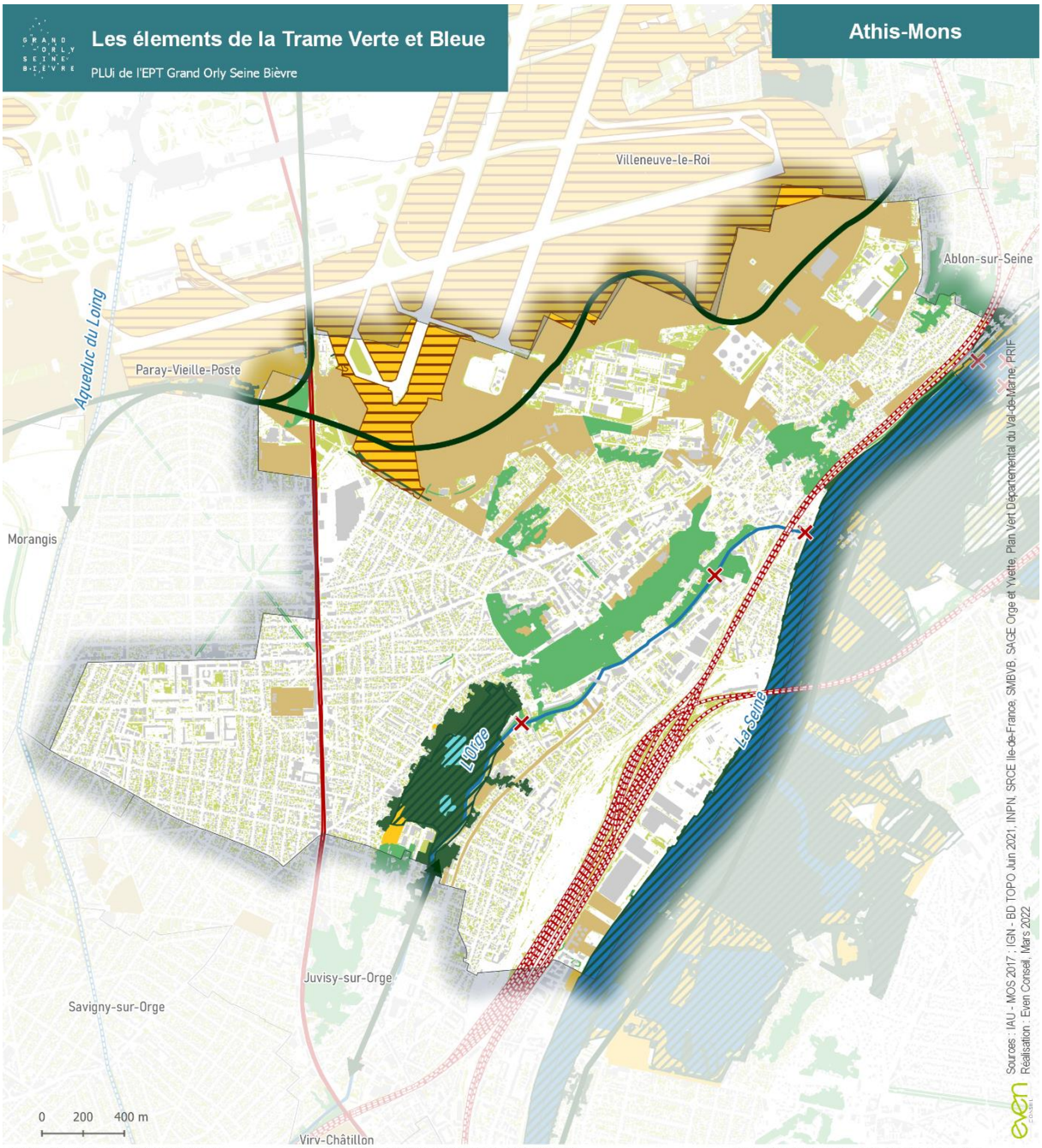
Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 99/303

La TVB de GOSB identifie les réservoirs de la sous-trame des milieux ouverts comme étant les emprises de l'aéroport d'Orly identifié par le SRCE. D'autres éléments des milieux ouverts constituent des espaces relais : les grands espaces ouverts de l'aéroport et les pelouses de l'aéroport, principalement au nord de la commune. Enfin, les espaces verts et végétalisés du tissu pavillonnaire constituent des éléments relais aux déplacements des espèces de la sous-trame.

Analyse des milieux naturels

354 espèces floristiques sont recensées par le conservatoire botanique national du bassin parisien à Athis-Mons, ce qui en fait la 7e commune la plus riche en diversité floristique de l'EPT GOSB. Parmi elle, deux espèces sont protégées en Ile-de-France et également inscrite sur la liste rouge régionale. Les enjeux concernent particulièrement le coteau des vignes.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 100/303



La trame verte et bleue de GOSB à l'échelle de la commune d'Athis-Mons – Source : PLUi GOSB

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 101/303

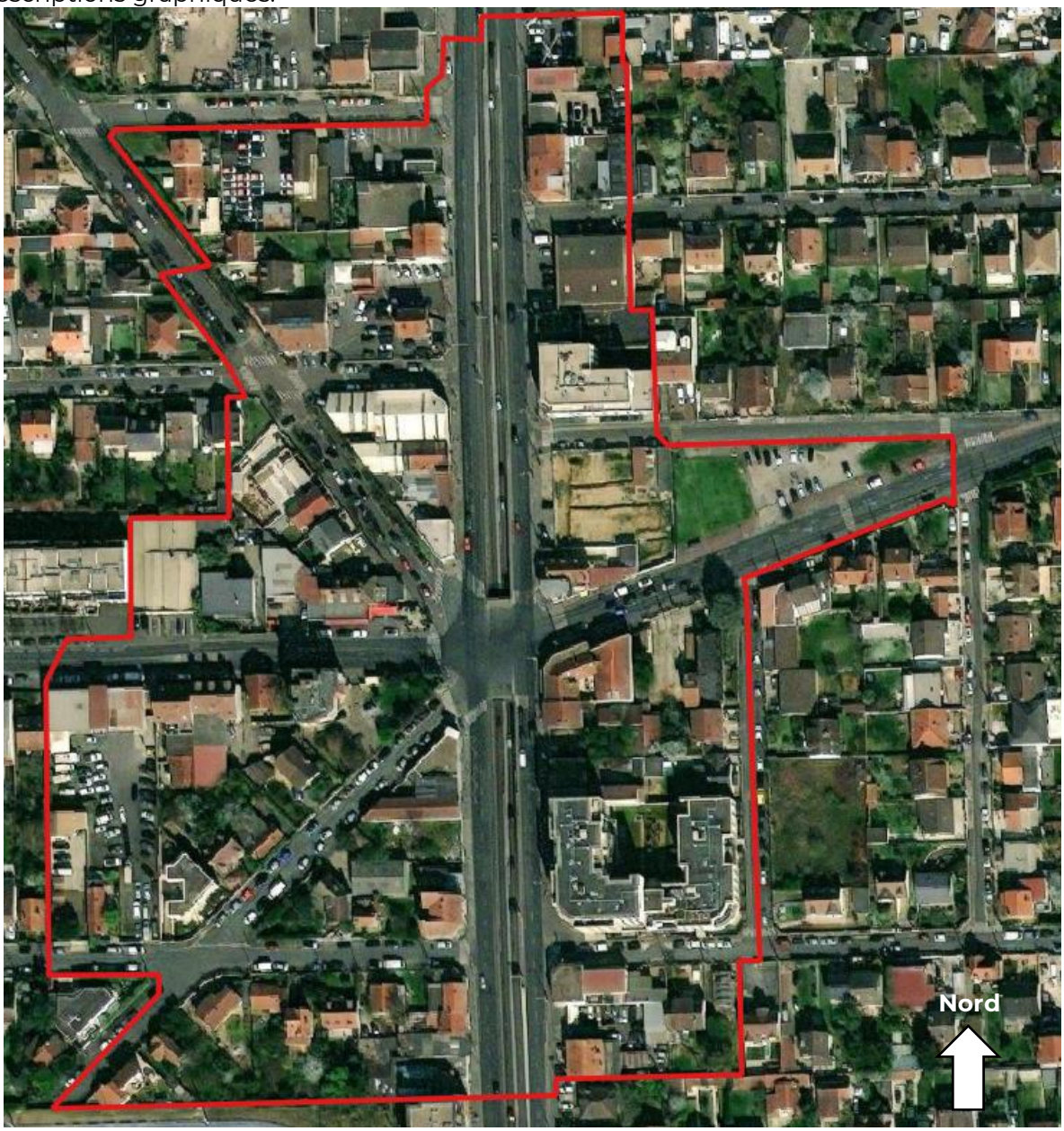
FOCUS SECTEURS

Focus sur l'état initial sur les continuités écologiques

OAP Avenue François Mitterrand

Le secteur de l'OAP Avenue François Mittérrand est localisé en milieu urbain dense, et caractérisé par une occupation du sol majoritairement artificialisée (habitat individuel et collectif, routes.).

La couverture végétale est donc faible, présente essentiellement sous la forme d'alignement d'arbres (avenue alsace Loraine) et d'arbres ponctuels sur le domaine public, ainsi que des cœurs d'ilots végétalisés. Aucun élément de nature n'est toutefois protégé par des prescriptions graphiques.



Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 102/303

OAP Cité de l'air :

Le secteur de l'OAP Cité de l'air est constitué d'un ensemble de 300 logements au cœur d'une cité-jardin emblématique du modèle anglo-saxon. Le tissu d'habitat est peu dense et laisse donc une place importante aux espaces libres et végétalisés. Le secteur est constitué de petites maisons organisées autour d'un espace vert commun, de pavillons présentant un espace avant ouvert et des espaces arrière de jardins clos, et quelques maisons en bandes.

La trame verte du quartier est particulièrement dense et riche. Si l'ensemble des espaces végétalisés sont de nature anthropique, on constate une trame paysagère riche, associant alignement d'arbres, haies, pelouses, espaces ouverts végétalisés, etc. Au-delà de cette trame verte, une seule espèce végétale à enjeux est présente, à savoir la renoncule à petites fleurs.

L'absence de clotures sur de nombreux pavillons permet une perméabilté intéressante pour le déplacement de la petite faune, notamme entre les espaces relais rouvert de l'aéroport et les espaces relais boisés dees coteaux.



Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 103/303

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- La préservation des espèces floristiques protégées
- Le maintien des espaces boisés, réservoirs de biodiversité et espaces relais
- La restauration des continuités écologiques aquatiques avec l'amélioration de la qualité des cours d'eau et la résorption des obstacles à l'écoulement
- La préservation des zones humides
- La protection et le développement de la nature en ville face au développement urbain

Sur le secteur OAP Avenue François Mitterrand

- La végétalisation et désimperméabilisation de l'espace public (alignements d'arbres)
- Le maintien et le renforcement de la végétation en cœurs d'ilot

Sur le secteur OAP Cité de l'air

- Le maintien du tissu végétalisé et arboré de la zone
- Un corridor écologique à protéger par le maintien de la perméabilité entre les milieux ouverts de l'aéroport qui sont des espaces relais de trame ouverte du territoire, et les boisements des coteaux, également espaces relais de la trame boisée

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 104/303

2.3 Transports et déplacements

Source : APUR, Observatoire communal de l'EPT, Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), Plan Régional pour la Qualité de l'Air, Plan Vélo intercommunal, SDRIF, Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE),

3.1 Documents cadres

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013, identifie plusieurs objectifs dans le cadre d'une planification plus durable du territoire :

- Permettre la mobilité quotidienne des personnes, fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et des modes actifs ;
- Renforcer le réseau de transports collectifs par, notamment, la fiabilisation et la modernisation des RER et du réseau ferré existant, l'optimisation du réseau de métro ou encore le développement d'un ensemble de lignes de tramway ;
- Favoriser le développement du travail à distance par le développement des réseaux numériques et le déploiement du très haut débit.

Le Plan de Déplacements urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF), définitivement approuvé le 19 juin 2014 identifie plusieurs objectifs en matière de mobilité afin d'assurer un équilibre durable entre besoins de mobilité et protection de l'environnement et de la santé :

- La réduction de 20% des émissions de GES ;
- Le respect des objectifs de qualité de l'air du PRQA pour les polluants émis par les transports ;
- La croissance de 20% des déplacements en transports collectifs ;
- La croissance de 10% des déplacements en mode actifs ;
- La diminution de 2% des déplacements en voiture et deux roues motorisées.

Le PDUIF est actuellement en cours de révision pour l'élaboration d'un plan des mobilités d'Ile-de-France 2030.

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) a été introduit par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 et précisé par le décret 98-362 du 6 mai 1998. Il consiste à fixer les orientations à moyen et long terme permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique afin d'atteindre les objectifs de la qualité de l'air définis dans ce même plan.

Le PRQA d'Ile-de-France, approuvé le 31 mai 2000, fixe parmi ses priorités le développement des transports en commun afin de permettre d'accroître quelque peu la diminution déjà prévue des émissions liées au trafic. Ces orientations et leurs liens avec l'urbanisme ou les politiques de stationnement sont déclinés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF).

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 105/303

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour l'Ile-de-France

Le Plan de Protection de l'Atmosphère Ile-de-France, approuvé le 31 janvier 2018, traduit au travers de 25 défis et 46 actions, des objectifs pour améliorer la qualité de l'air sur le territoire francilien. Le plan objective notamment de :

- Réduire les émissions polluantes liées au chauffage, aux transports et à la mobilité ;
- Améliorer la connaissance ;
- Soutenir l'innovation et la recherche ;
- Développer les tiers lieux de travail afin d'éviter les déplacements.

Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile-de-France adopté le 23 novembre 2012, inscrit des orientations en matière de transport :

- Aménager la voirie et l'espace public en faveur des transports en commun et des modes actifs et prévoir les livraisons de marchandises
- Inciter les grands pôles générateurs de trafic à réaliser des Plans de Déplacements ;
- Favoriser le report modal, les modes ferroviaire et fluvial pour le transport de marchandises ;
- Optimiser l'organisation des flux routiers de marchandises ;
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Favoriser le recours à des véhicules moins émetteurs et moins consommateurs ;
- Sensibiliser aux impacts carbones du transport aérien et de promouvoir des offres alternatives à son usage ;
- Limiter l'impact environnemental des plateformes aéroportuaires.

Le Plan Vélo intercommunal

L'EPT Grand Orly Seine Bièvre s'est engagé dans l'élaboration d'un plan vélo intercommunal à l'échelle des 24 communes, visant à développer l'usage du vélo sur le territoire. Il porte une approche en 4 axes :

- **l'usage** : en privilégiant une approche par itinéraire continu, via un travail partagé entre les connaissances des collectivités et de la société civile (associations, usagers, par exemple) ;
- les **infrastructures** : à travers des projets de travaux conséquents là où cela sera identifié comme nécessaire, mais aussi par des interventions plus légères comme des marquages au sol ou la mise en place de zones 30 ;
- les **comportements** : en trouvant des solutions pour permettre à tous d'utiliser le vélo en sécurité ;
- les **innovations**, les services et la révolution numérique : en favorisant et développant les outils permettant d'inciter à utiliser le vélo comme mode de déplacement quotidien.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 106/303

3.2 Un territoire marqué par un trafic routier important

Réseau viaire

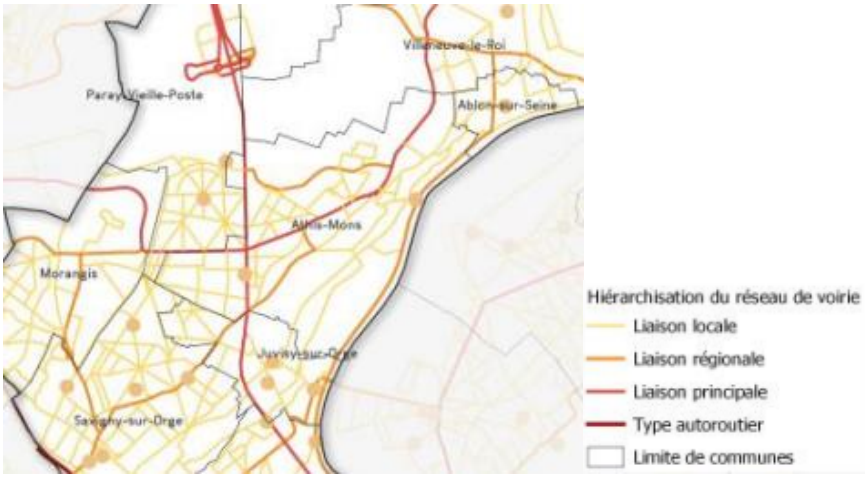
Le territoire communal d'Athis-Mons est relativement contraint de par sa topographie (reliefs liés aux coteaux boisés et présence de la Seine) ainsi que la présence de l'aéroport d'Orly sur le plateau au nord, qui constitue une rupture importante pour l'accès au territoire.

Le réseau viaire de la commune est ainsi constitué de deux axes principaux, qui traversent la commune du nord au sud (N7), et d'est en ouest (D118).

- **Le réseau nord-sud est constitué de la route nationale N7** qui forme l'avenue François Mitterrand. La N7 permet, au nord, de rejoindre l'A106 puis l'A6A, ou la D7 jusqu'à l'avenue d'Italie. Au sud, la N7 permet de rejoindre le 3e niveau de rocade de l'agglomération parisienne : la Francilienne.
  La RD7 supporte un **trafic journalier estimé à 25 000 véhicules par jour** (Diagnostic du projet de territoire, 2017). La RD7 constitue ainsi une fracture urbaine importante avec un manque de franchissements pour les piétons : 1 franchissement tous les 240 m environ dans la commune.
- Le **réseau est-ouest est composé de la route départementale D118** (Les Ulis – Athis-Mons), qui traverse le plateau. Elle est constituée successivement de l'avenue Jacques Chirac, l'avenue Marcel Samba, l'avenue Léon Blum et l'avenue Henri Dunant. La D118 permet de rejoindre facilement le réseau national à l'ouest comme la N20, l'A6 ou l'A10. A l'est, la D118 rejoint la D5 pour permettre l'accès au nord de l'Ile-de-France et aux rocades proches de Paris – A86 et boulevard périphérique.

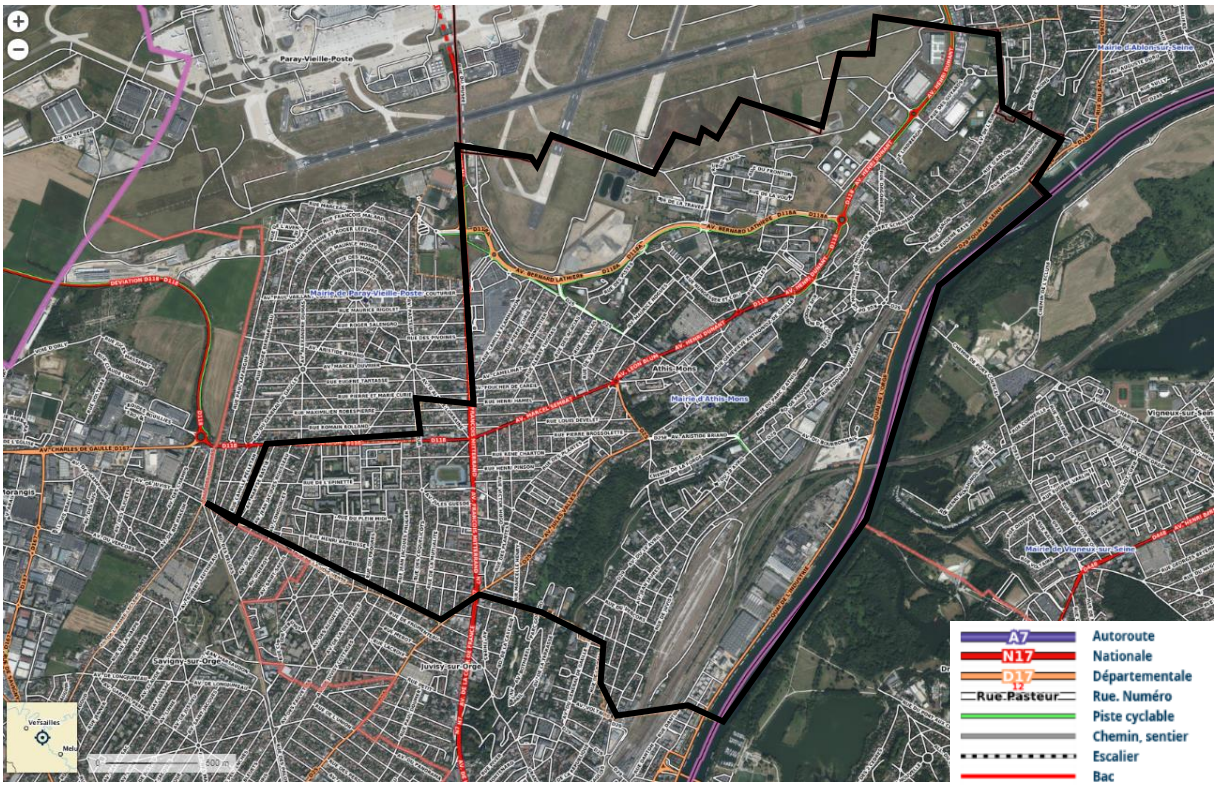
Ce réseau de routes est complété par un réseau secondaire composé de départementales :

- La **D29** (Viry-Chatillon – Athis-Mons), qui longe les quais de la Seine à l'est du territoire ;
- La **D25** (Montléhry – Athis-Mons), qui rejoint la D118 depuis le sud-ouest de la commune ;
- La **D118A**, qui relie la N7 à la D118 en longeant les limites sud de l'aéroport d'Orly au nord de la commune ;
- La **D931** (Draveil – Grigny), qui constitue la seule entrée par l'est de la commune, en empruntant le pont de la première-armée-française (pont de Draveil) qui enjambe la Seine.



Réseau routier de la commune d'Athis-Mons – Source : diagnositc du PLUi GOSB

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829



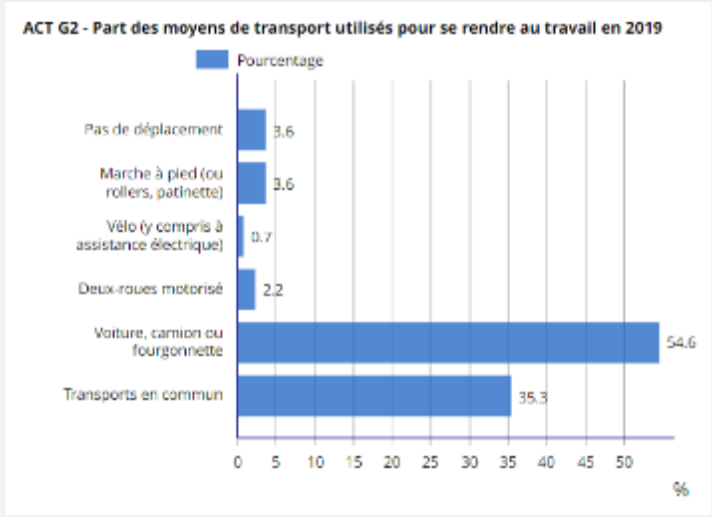
Le réseau viaire de la commune d'Athis-Mons (Source : géoportail)

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 108/303

Une dépendance à la voiture encore marquée

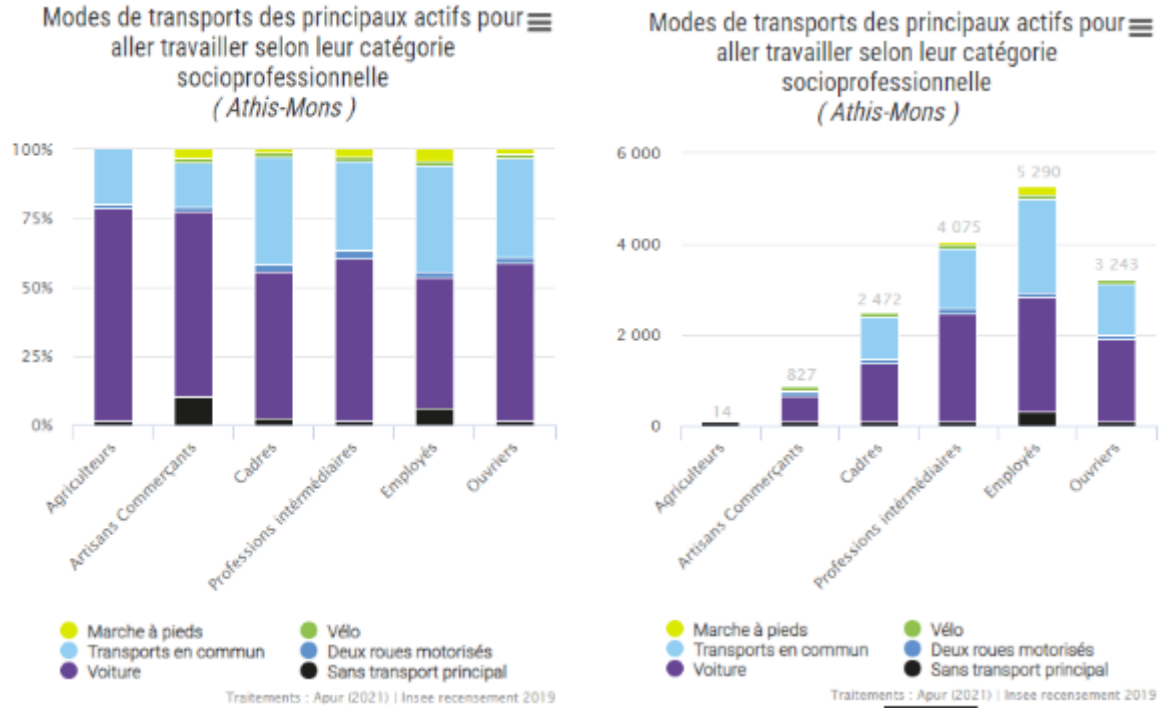
Des déplacements domicile-travail effectués en majorité en voiture individuelle

Selon les données INSEE de 2019, la voiture est le moyen de transport le plus utilisé par les habitants d'Athis-Mons pour aller travailler, avec 54,6 % des déplacements domicile-travail, soit un taux inférieur à l'échelle départementale (61,2 %), mais supérieur à l'échelle régionale (40,3 %).



Part des moyens de transports dans les déplacements domicile-travail à Athis-Mons - Source : INSEE, RP 2019

La voiture a la part la plus importante dans les déplacements domicile-travail des agriculteurs (78,5 %), des artisans-commerçants (66,9 %), des professions intermédiaires (59 %) et les ouvriers (57 %). Il est plus faible chez les cadres et les employés (53 % et 47 %), où la part des transports collectifs est la plus importante (35 %).



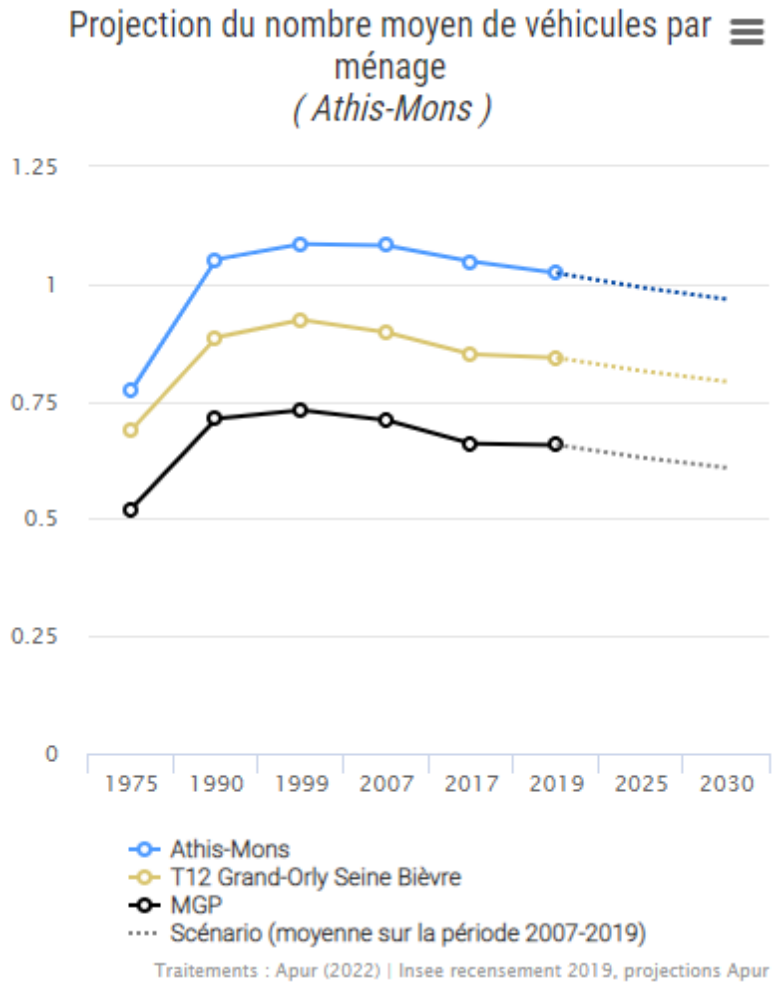
Mode de déplacements pour les déplacements domicile-travail selon la catégorie socio-professionnelle des habitants d'Athis-Mons en % (gauche) et en nombre (droite) – Source : portail des mobilités, APUR

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 109/303

Un taux de motorisation important pour la métropole, mais en régression

En 2019, le taux de motorisation moyen était de 1,02 véhicules/ménages, soit un taux supérieur à l'échelle intercommunale (0,84 véhicules/ménages) et métropolitaine (0,66 véhicules/ménages). Selon l'INSEE, 53,7 % des ménages possédaient 1 voiture en 2019, et 24,3 en possédaient 2 ou plus., soit 78 % des ménages équipés, en diminution depuis 2008.

Malgré une part importante de motorisation, c



Nombre moyen de véhicules par ménages et projection, selon l'année et le périmètre administratif – Source : Portail des mobilités, APUR

Le nombre total de véhicules particuliers est de 15 817 véhicules en 2022, contre 14 057 en 2012.

Stationnement

En matière de stationnement, 62 % des ménages avaient un emplacement réservé au stationnement en 2019.

La commune d'Athis-Mons compte 26 parkings, dont la majorité sont à durée limitée (zones bleues 1h ou 1h30 à proximité des commerces). D'autres parkings à stationnement libre, comme celui de la gare.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 110/303

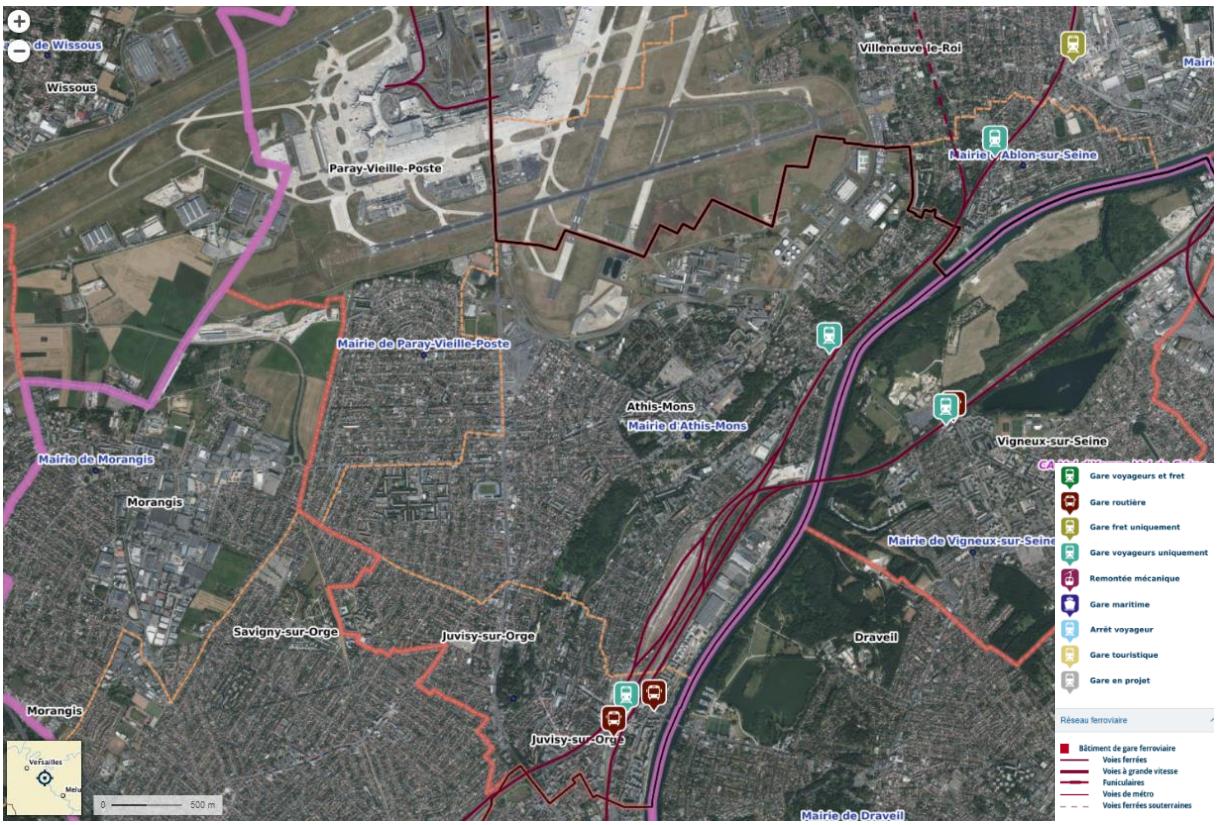
3.3 Un territoire desservi par les transports en commun

Une desserte par le réseau ferré en RER

La commune d'Athis-Mons est traversée par la ligne Paris-Austerlitz – Bordeaux-Saint-Jean, qui longe la rive gauche de la vallée de la Seine et correspond à une branche du RER C. Elle est également traversée par la ligne Villeneuve-Saint-Georges – Montargis, qui correspond au tracé du RER D. La commune accueille également une importante gare de triage.

La commune est donc desservie par le RER C au niveau de la gare d'Athis-Mons, l'une des 21 gares de GOSB. La fréquentation y était de 1 691 590 voyageurs en 2018.

La gare d'Ablon-sur-Seine se trouve à 2 km au nord et est desservie par le RER C, tandis que la gare de Juvisy-sur-Orge, à 3 km au sud, permet d'emprunter le RER C et le RER D, ainsi qu'un réseau de bus au niveau de la gare routière.



Le réseau ferré au niveau de la commune d'Athis-Mons (Source : géoportail)

La présence d'une ligne de tramway

La commune d'Athis-Mons est également **desservie par le tramway T7**, au niveau de la station du terminus sud, ***Portes de l'Essonne***. Le T7 relie la commune jusqu'à Villejuif à la station *Villejuif Louis Aragon*.



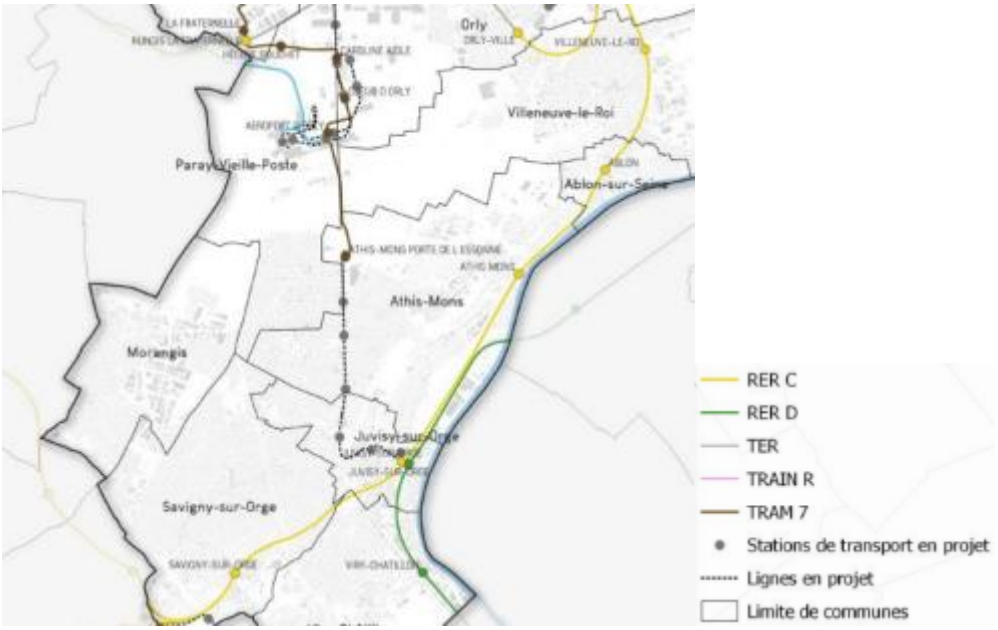
Plan de la ligne de tramway T7 – Source : RATP

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 111/303

La ligne T7 fait l'objet d'un prolongement jusqu'à Juvisy-sur-Orge. La ligne desservirait la commune d'Athis-Mons avec 3 stations supplémentaires le long du tracé de la RN7. Les travaux ont démarré début 2023. La mise en service prévisionnelle est quant à elle prévu à mi-2030.



Plan du prolongement de la ligne de tramway T7 – Source : IDF Mobilités



Source : Diagnositc territorial du PLUi GOSB (Open Data région IDF, IDF Mobilités, 2022)

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 112/303

Une bonne desserte en bus

Bus RATP

La commune d'Athis-Mons est desservie par un réseau de 8 lignes de bus RATP : les lignes 285, 292, 385, 399, 485, 486, 487 et 488.

N° de ligne	Infos	Trajet
285	Horaires / Plan	Gare de Juvisy Villejuif Louis Aragon
292	Horaires / Plan	Savigny sur Orge ZAC Les Gâtines Rungis Marché International
385	Horaires / Plan	Gare de Juvisy Gare d'Épinay sur Orge
399	Horaires / Plan	Gare de Juvisy Gare de Massy Palaiseau
485(s)	Horaires / Plan	Athis Mons Noyer Renard Athis Mons Delalande Pasteur
486	Horaires / Plan	Juvisy RER Paray Vieille Poste - Athis-Mons
487	Horaires / Plan	Gare de Juvisy Place Henri Deudon
488	Horaires / Plan	Athis-Mons-Place Henri Deudon Juvisy RER

Source plans et horaires : RATP / AGENCE CARTO - Propriété de la RATP

Lignes de bus RATP desservant la commune – Source : Athis-Mons

Bus SNCF

En addition de ces lignes diurnes, 3 lignes de Noctiliens desservent le territoire en soirée : le N131, N133 et N144.

N° de ligne	Infos	Trajet	À Athis-Mons, passe par
N131	• Infos sur vianavigo.com • Horaires • Plan	Gare de Lyon Gare RER de Brétigny	Aristide Briand, N7
N133	• Infos sur vianavigo.com • Horaires • Plan	Paris Gare de Lyon Gare de Juvisy	Gare d'Athis-Mons
N144	• Infos sur vianavigo.com • Horaires • Plan	Paris Gare de l'Est Gare de Corbeil-Essonnes	Pyramide de Juvisy, N7

Lignes de bus Noctilien desservant la commune – Source : Athis-Mons

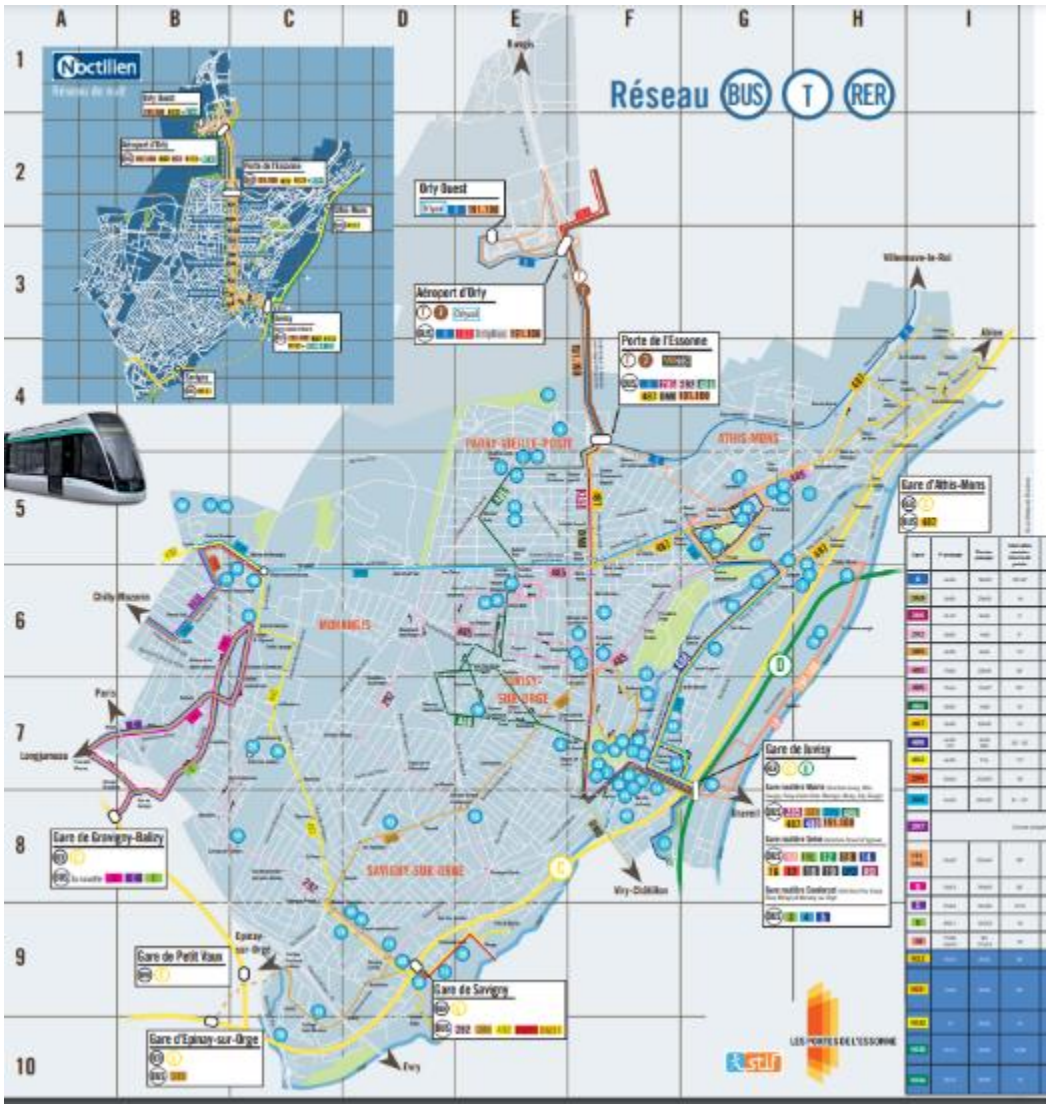
Bus Kéolis

Enfin, 4 lignes de bus gérées par Keolis viennent compléter le réseau de bus de la commune.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 113/303

N° de ligne	Infos	Trajet	À Athis-Mons, passe par :
Express 191.100	• Plan • Horaires	Marché d'Intérêt National de Rungis Montgeron, Pavillon Flore	Cottage, Albert Sarrault, Athis-Mons Porte de l'Essonne (T7)
3	Plan & horaires : • Villeneuve St Georges vers Choisy • Choisy vers Villeneuve St Georges	Choisy-le-Roi Villeneuve-St-George	Dagobert, Clos Brétigny, Delalande Pasteur, St-Charles
8	• Plan • Horaires	Villeneuve-St-Georges Aéroport d'Orly	Athis-Mons Porte de l'Essonne (T7), Parc Central, DGAC, Rue du Musée, Dagobert, Les Guyards
10	• Plan • Horaires	Juvisy RER (J. Danaux) Athis-Mons (Plaine basse)	Plaine Basse

Lignes de bus Noctilien desservant la commune – Source : Athis-Mons



Plan du réseau de bus à Athis-Mons et communes adjacentes – Source : commune d'Athis-Mons

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 114/303

D'autres projets futurs

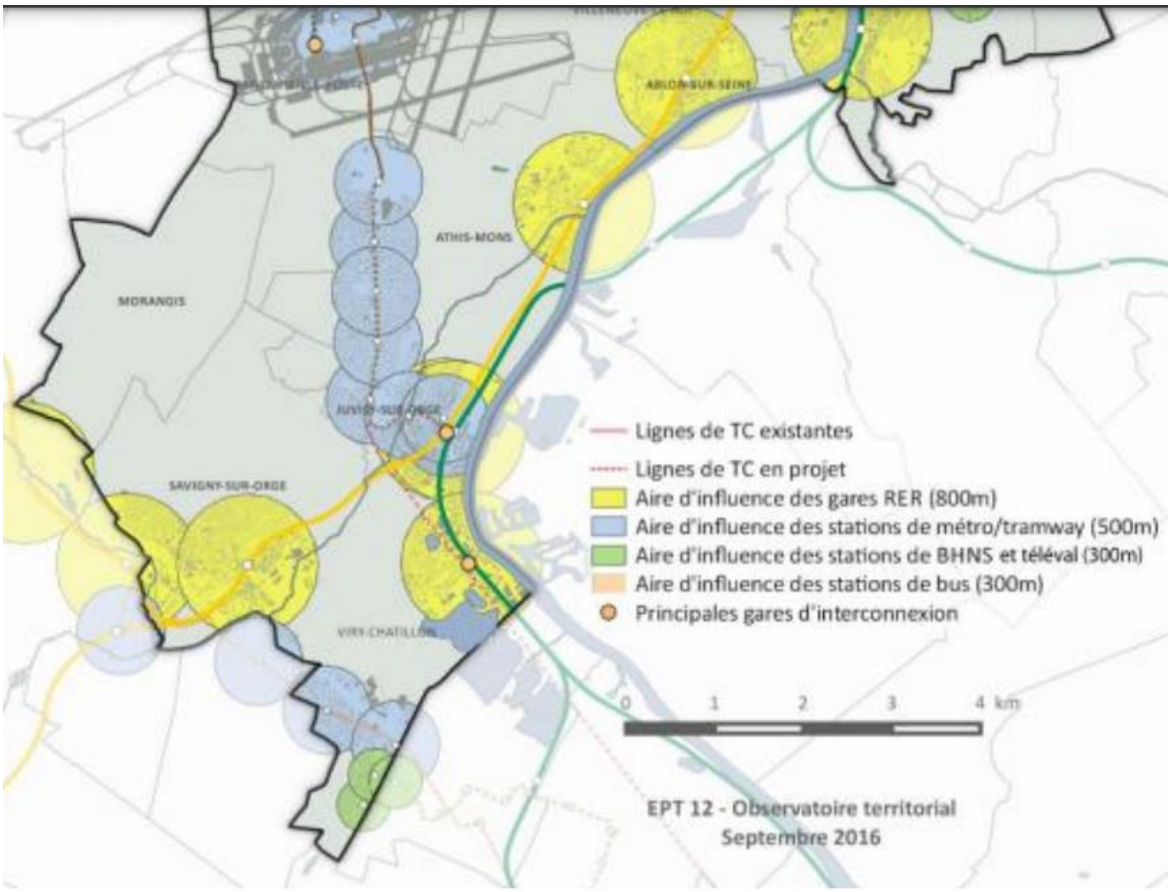
Le territoire de GOSB, par sa position dans la métropole du Grand Paris, accueille de nombreux projets structurants de transports collectifs : la construction des lignes 15 et 17 du Grand Paris Express, ainsi que le prolongement de la ligne 14 jusqu'à l'aéroport d'Orly.

Cette dernière ne concerne pas directement la commune d'Athis-Mons mais permettra un accès plus rapide au réseau de métro.

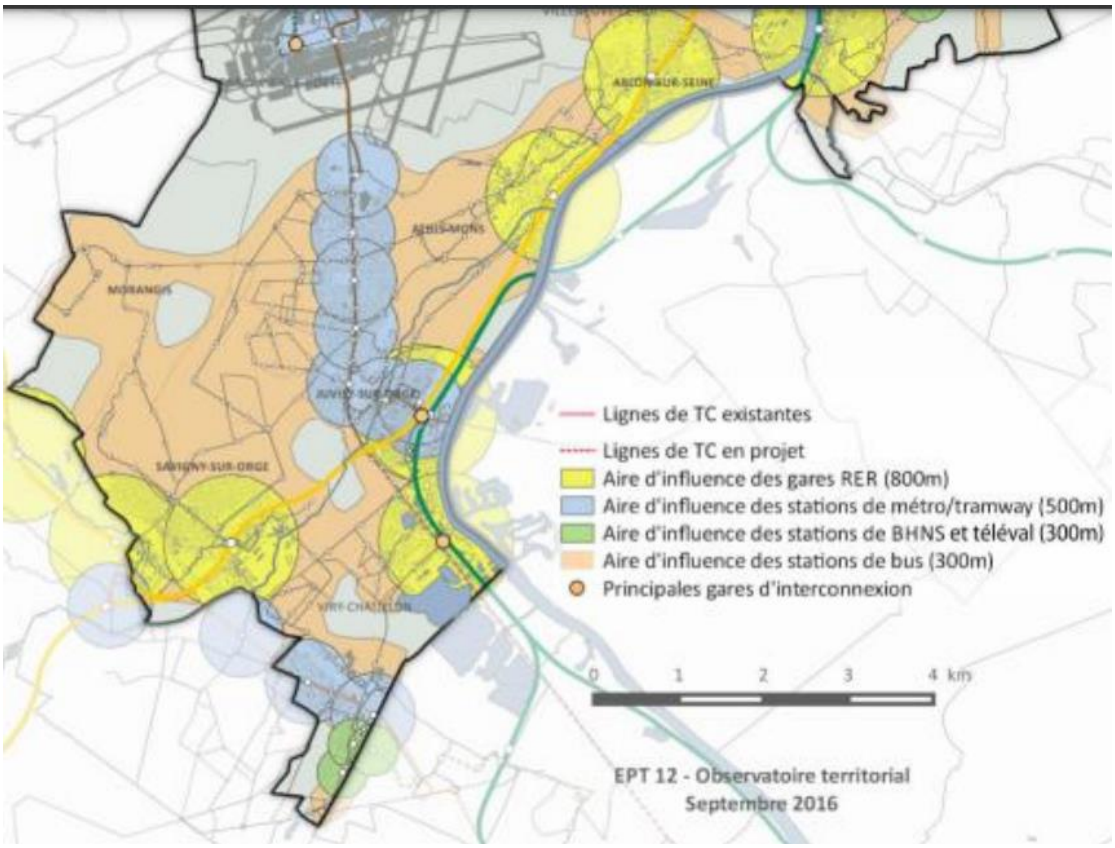
Une accessibilité en transports collectifs en progression

L'accessibilité en transports en commun est répartie à l'est, au nord-est et au sud-ouest au niveau des gares RER d'Athis-Mons, de Juvisy-sur-Orge et d'Ablon-sur-Seine. L'aire d'influence du T7 est à l'ouest de la commune, et son prolongement permettra de combler les lacunes en termes de desserte de la commune en transports collectifs.

Le réseau de bus existant permet quant à lui de compléter à une échelle plus locale le maillage de TC de la commune.



Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 115/303

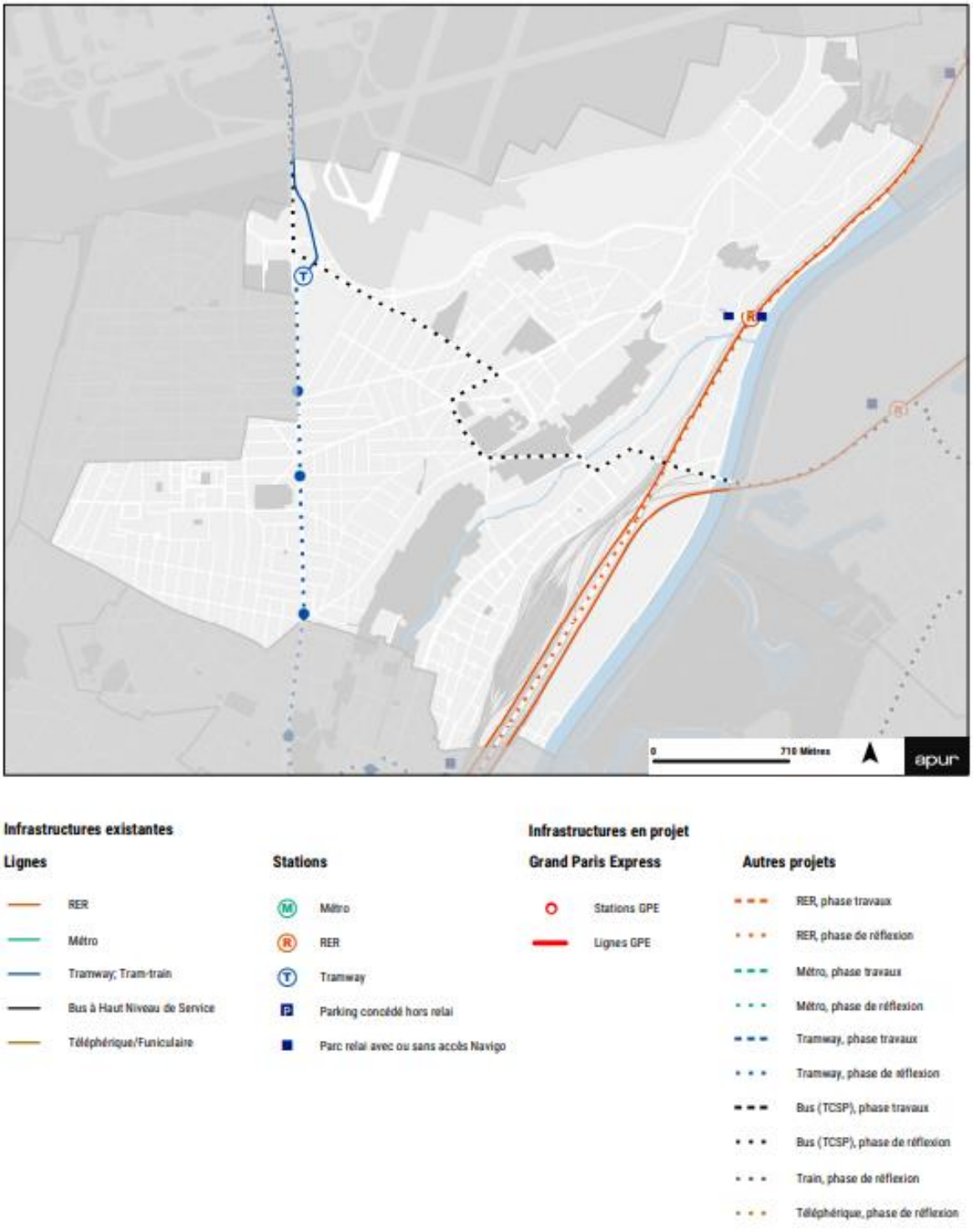


Aire d'influence des transports collectifs à l'échelle de l'EPT GOSB – Source : Observatoire communal de l'EPT

Selon les données du portal de mobilités de l'APUR, en 2022, **95.57% de la population réside en 2022 à moins de 2 km d'une offre de transports en commun structurante** (métro, RER, train, tramway) d'après les données connues en 2021 sur l'offre de transport et la répartition spatiale de la population en 2015. L'effet topographique reste toutefois une contrainte dans l'accessibilité aux transports lourds : le sud d'Athis-Mons est desservi par le RER tandis que le plateau nord est relativement carencé (hormis le T7 en limite nord ouest).

A **horizon 2030, ce chiffre s'élèverait à 99,87 %**, soit quasiment l'intégralité de la population communale, grâce notamment au prolongement du T7.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 116/303



Infrastructures de transports collectifs actuelles et futures sur la commune d'Athis-Mons – Source : portail des mobilités, APUR

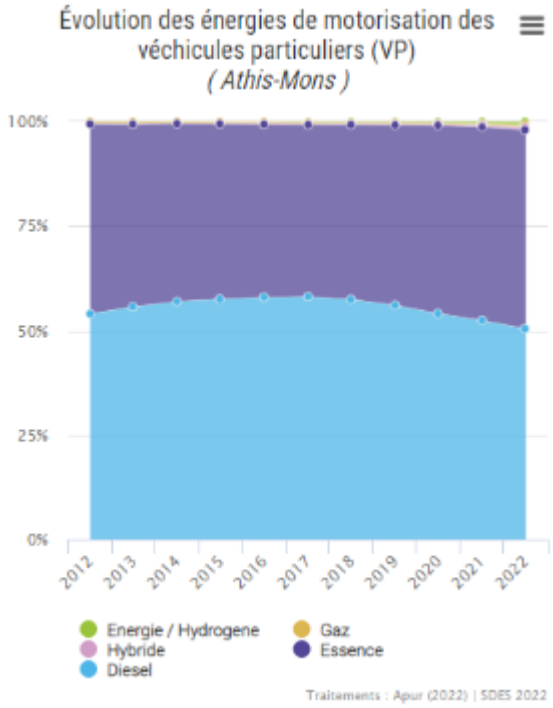
Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 117/303

3.5 Des initiatives en faveur des mobilités alternatives

Des énergies de motorisation alternative peu présentes, mais en progression

Sur l'ensemble des véhicules particuliers immatriculés sur le territoire communal en 2022, la grande majorité fonctionne encore à l'énergie fossile (98 %) – essence ou diesel.

On recensait 127 véhicules roulant à l'électricité/hydrogène, 105 véhicules hybrides, et 84 véhicules au gaz, soit près de 2 % des véhicules roulant avec une motorisation alternative. Cette part est en forte augmentation, puisqu'il n'y avait que 3 véhicules électrique/hydrogène et 15 véhicules hybrides en 2012.



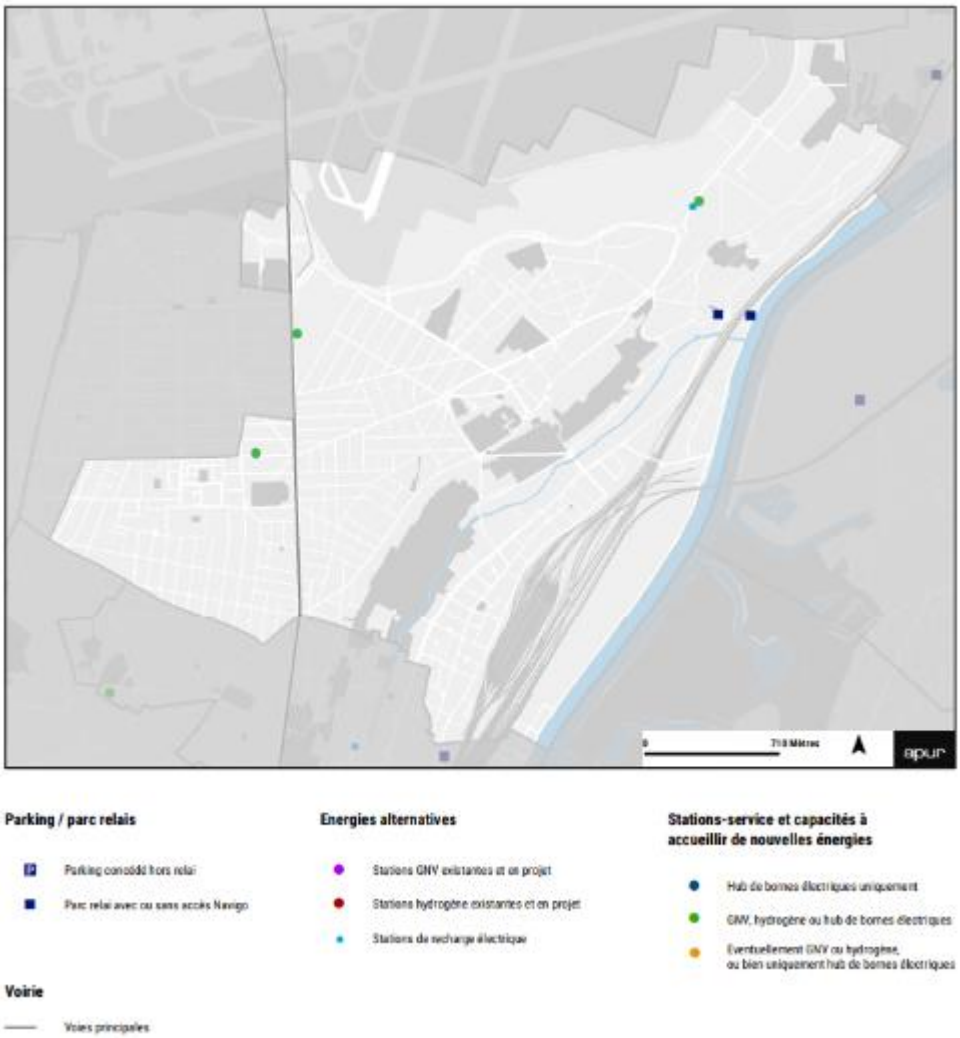
Evolution des énergies de motorisation des véhicules particuliers sur la commune d'Athis-Mons – Source : portail des mobilités, APUR

Selon les données de l'APUR, il est recensé une station de recharge pour véhicules électriques.

Des parkings-relais pour l'intermodalité

Il existe deux parkings relais au niveau de la gare d'Athis-Mons pour favoriser l'intermodalité voiture-train.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 118/303



Plan des infrastructures pour alternatives aux véhicules motorisés

3.6 Un réseau de mobilités actives à développer

Une pratique marginale

Selon les données INSEE de 2019, **3,6 % des déplacements domicile travail étaient effectués en modes actifs** hors vélo (marche à pied, trottinette, roller), et **0,7 % à vélo**. Cette faible peut s'expliquer par des effets topographiques qui contraignent la pratique, ainsi que des effets frontières avec l'aéroport d'Orly.

La part du vélo dans les déplacements domicile-travail est la plus importante chez les ouvriers (0,9 %), les professions intermédiaires (0,74 %) et les employés (0,72 %). La part de la marche à pied est quant à elle la plus forte chez les employés (5 %) et les artisans-commerçants (4,72 %).

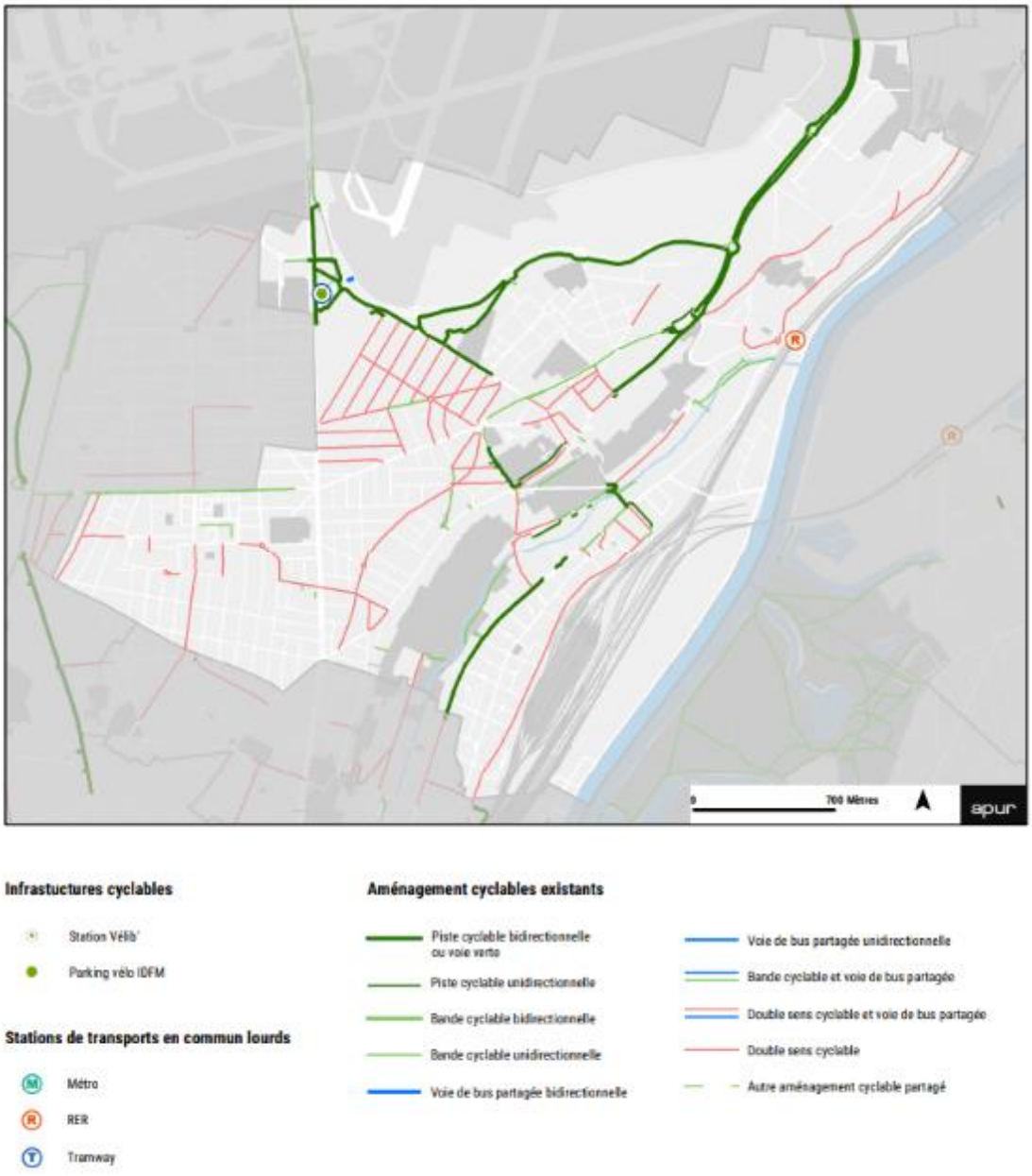
Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 119/303

Un réseau de pistes cyclables communal

Le réseau cyclable est peu structuré à l'échelle intercommunale, du fait de manque de continuités cyclables. A l'échelle communale, Athis-Mons dispose de plusieurs aménagements cyclables :

- Des **pistes cyclables bidirectionnelles**, principalement sur les départementales : D118A, portion de la D118 à l'est, une portion de la N7 au nord, D25.
- Des **pistes cyclables unidirectionnelles**
- Des **bandes cyclables bi ou unidirectionnelles**, notamment le long de l'avenue Henri Dunant
- Des **double-sens cyclables** en zones pavillonnaires

La RN7 est notamment identifiée comme une discounté cyclable majeure posant des problèmes pour des cycliste lents ou peu expérimentés, et le pont une discontinuité majeure même pour des cyclistes expérimentés.



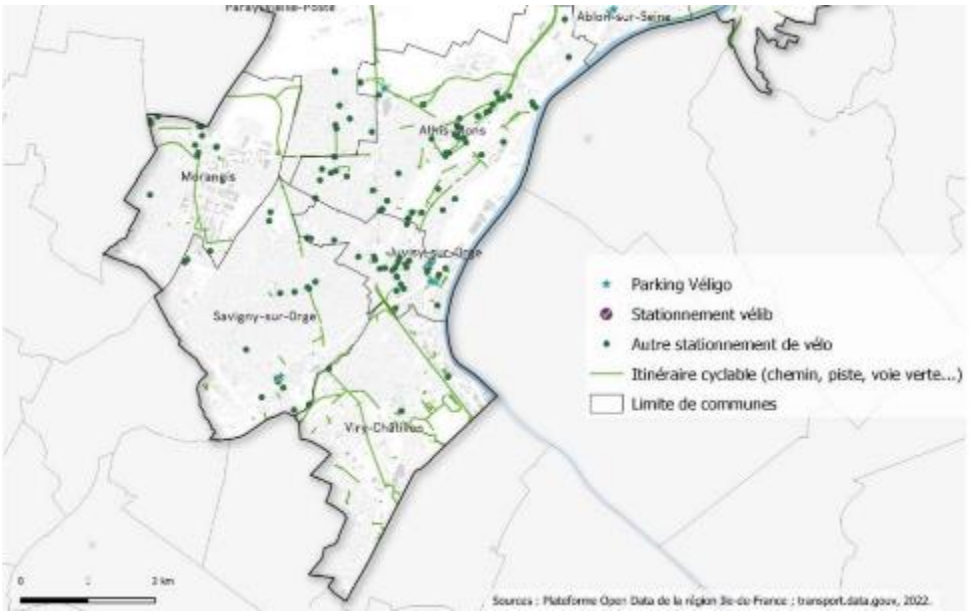
Plan du réseau d'infrastructures et d'aménagement cyclable – Source : portail des mobilités, APUR

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 120/303

Stationnement vélos

Le territoire accueille une infrastructure de stationnement vélos sécurisée, gérée par IDF Mobilités (Véligo), en face du terminus de la ligne T7.

On recense également plusieurs autres stationnements pour vélos sur la commune.



Plan des stationnements vélos à l'échelle communale – Source : diagnostic du PLUi de GOSB



Parking véligo de la station du T7

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 121/303

FOCUS SECTEURS

Focus sur l'état initial des moyens de transport et de déplacement
OAP François Mitterrand Le secteur de l'OAP François Mitterrand est traversé par les deux axes transversaux de la commune : la RN7, au centre, et la D118, de gauche à droite. Le reste du réseau viaire est composé d'axes secondaires qui rejoignent la RN7. En matière de transports en commun, le secteur est relativement distant de la gare RER (35 minutes à pied). Il reste toutefois accessible par tramway, à 1 km au nord de la station « Athis-Mons Porte de l'Essonne », terminus de la ligne du tramway T7. Les travaux de prolongement de la ligne sont en cours et passeront par le milieu du secteur au niveau de la RN7, ce qui permettra de renforcer son accessibilité en transports en commun. Plusieurs arrêts de bus irriguent le secteur de l'OAP ; desservi par les lignes 487, 285 et DM8 le long de la RN7, et les lignes 399, 485 et 487 le long de la D118. Le secteur ne dispose d'aucun aménagement cyclable, ni de stationnements cyclables. Le quartier est en effet caractérisé par une prédominance de l'automobile.
OAP Cité de l'Air Le secteur de l'OAP Cité de l'air est relativement enclavé, il n'y pas d'arrêts de transports en son sein, ni d'aménagements et de stationnements cyclables. De fait, il reste principalement axé autour de la voiture. Le site reste néanmoins accessible depuis la gare RER en contrebas à 15-20 minutes à pied, ou l'arrêt du T7 à 20-25 minutes à pied à l'ouest. Des lignes de bus irriguent la périphérie du secteur : le 191.100 le long de la D25, les lignes 485 et 487 le long de la D118, et la ligne 8 le long de la D118a au nord (2 arrêts). Des pistes cyclables bidirectionnelles ou unidirectionnelles permettent la pratique du vélo sur le pourtour du secteur le long de la D118a et certains tronçons de la D118.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 122/303

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- La réduction de la place de la voiture individuelle dans l'espace public pour une pacification des quartiers et la promotion de la marche
- La poursuite du développement de l'offre et la desserte en transports collectifs, en lien avec les projets du T7 et le métro du Grand Paris Express
- Le développement d'un réseau d'aménagements cyclables continu et sécurisé, en lien avec les communes adjacentes pour l'amélioration des liaisons entre les quartiers et entre les communes
- Le renforcement des stationnements pour vélos au niveau des secteurs les plus lacunaires, les zones d'emploi et les lieux de vie
- Le déploiement des bornes de recharge pour véhicules électriques

Sur le secteur Avenue François Mitterrand

- La requalification de la RN7 pour une pacification du quartier
- Le développement des transports en commun lourds avec le prolongement du T7
- Le développement des aménagements et stationnements cyclables à proximité des commerces et lieux de vie
- Le déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques à proximité
- La limitation du stationnement en surface en préférant des stationnements souterrains

Sur le secteur Cité de l'Air

- L'accompagnement aux mobilités décarbonées pour l'accès au site

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 123/303

2.4 Contexte climatique local et perspectives

Source : AirParif, Energif ROSE, Institut Paris Région, Météo France

4.1 Constats, projections et perspectives

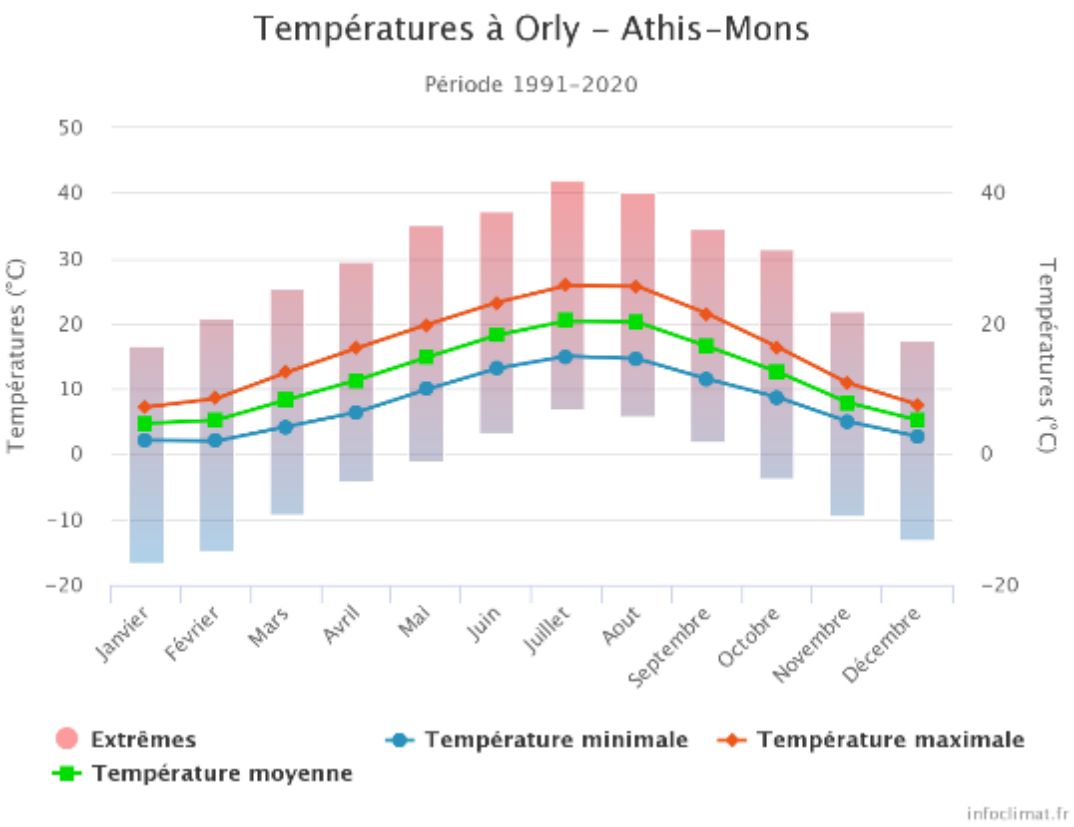
Climat actuel : température, pluviométrie

Le territoire de Athis-Mons présente un climat océanique tempéré et modéré, avec des étés chauds et des hivers doux, ainsi que des pluies fréquentes en toute saison, mais relativement faibles. Le développement de l'urbanisation provoque une augmentation de la température moyenne, à cause de l'effet d'ilot de chaleur urbain.

Les données présentées dans cette partie proviennent de la station météorologique Orly - Athis-Mons.

Température

Entre 1991 et 2020, la température maximale moyenne enregistrée à la station météorologique est de 25,8 °C, atteinte en juillet, et la température minimale est d'environ 2 °C, atteinte en janvier. La température moyenne sur cette période est de 12,1 °C, ce qui est en-dessous de la moyenne nationale de 13 °C. Toutefois, en 2020, les températures moyennes minimales sur le territoire sont globalement supérieures à la moyenne nationale. La température maximale extrême de 41,9 °C a été atteinte le 25 juillet 2019 durant l'épisode de canicule.

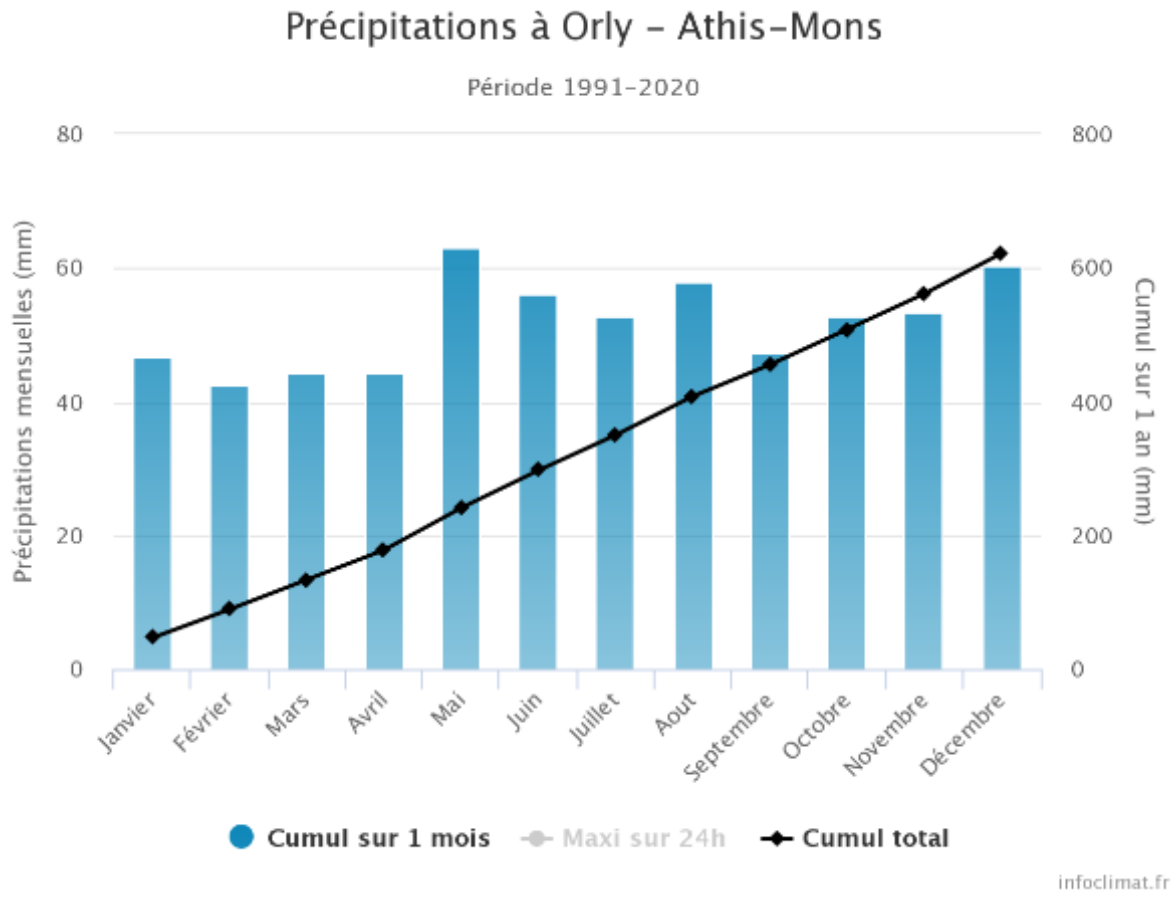


Températures moyennes à la station météorologique de Orly – Athis-Mons sur la période 1991-2020 – Source : MétéoFrance.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 124/303

Précipitations

Le cumul annuel moyen des précipitations relevé à la station météorologique d'Orly – Athis-Mons sur la période 1991-2020 est de 622,2 mm, ce qui est en-dessous de la moyenne nationale de 867 mm (relevés en 2017).



Précipitations moyennes à la station météorologique de Orly – Athis-Mons sur la période 1991-2020 – Source : MétéoFrance.

Ensoleillement

La durée d'ensoleillement est de 1 831,6 heures par an. La durée d'ensoleillement maximale est atteinte en juillet (246,9 heures), et la durée minimale en janvier (53,3 heures).

Vent

Sur la période 1991-2020, les pressions atmosphériques oscillent entre 900 hPa et 1100 hPa, avec des fortes variabilités selon les saisons. En effet, l'écart de pression minimal et maximal est particulièrement important durant les mois de janvier à avril, et relativement faible entre les mois de mai à aout, avant d'augmenter à partir de septembre.

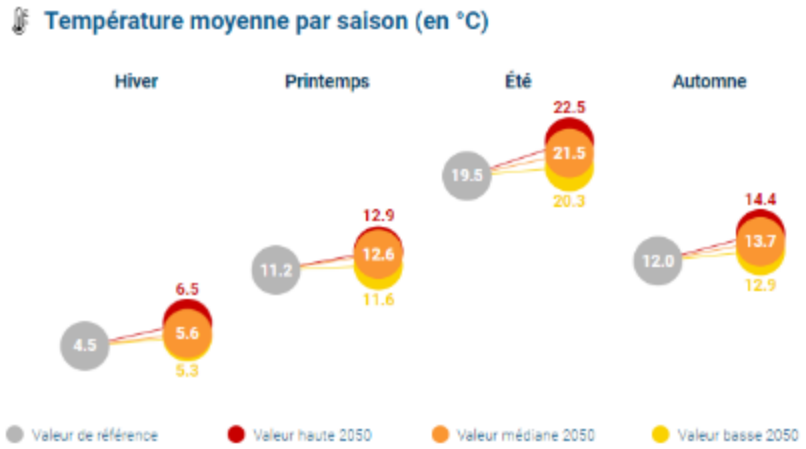
Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 125/303

Climat futur : projections climatiques

Evolutions des températures

La manifestation la plus perceptible du changement climatique est l'augmentation des températures moyennes liés au réchauffement du climat. A l'échelle de la France, la température moyenne annuelle pourra augmenter de + 2 °C d'ici le milieu du siècle, le réchauffement étant plus marqué en été qu'en hiver.

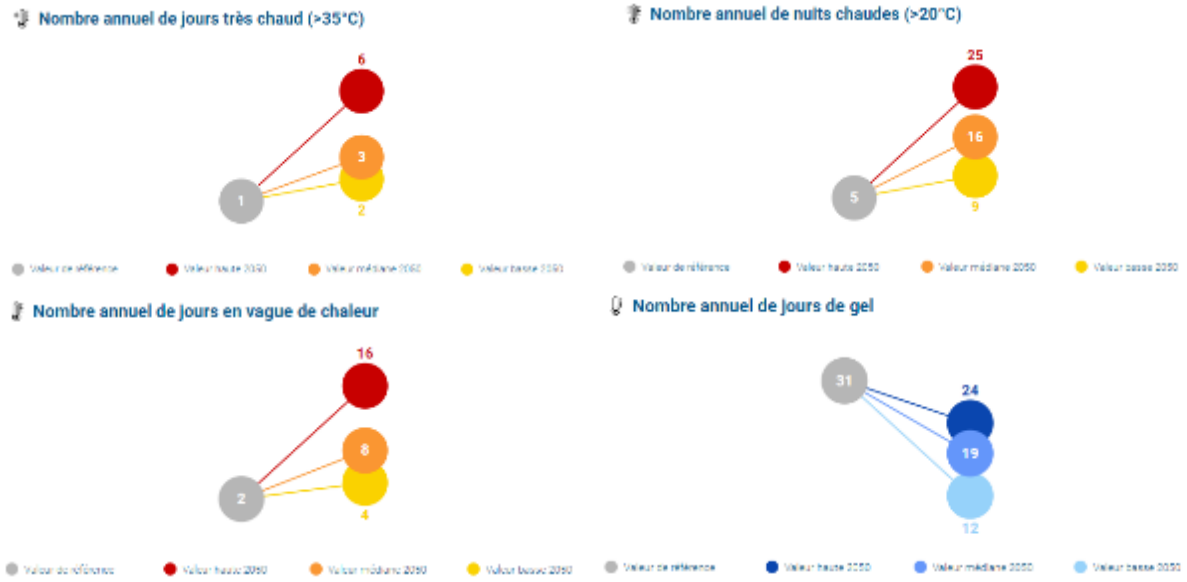
Sur la commune d'Athis-Mons, la figure ci-dessus illustre l'augmentation inexorable des températures moyennes, d'autant plus marqué pour les valeurs hautes et la saison estivale. Ainsi, le réchauffement pourrait atteindre + 3 °C par rapport aux normales en été pour la valeur haute.



Température moyenne par saison et par scénario – Source : climadiag, Météofrance

En conséquence, le nombre de jours très chauds et de nuits chaudes dans l'année augmenterait de manière significative, d'autant plus pour la valeur haute.

Le nombre annuel de jours de vague de chaleur augmenterait également significativement, tandis que le nombre de jours de gel baisserait.

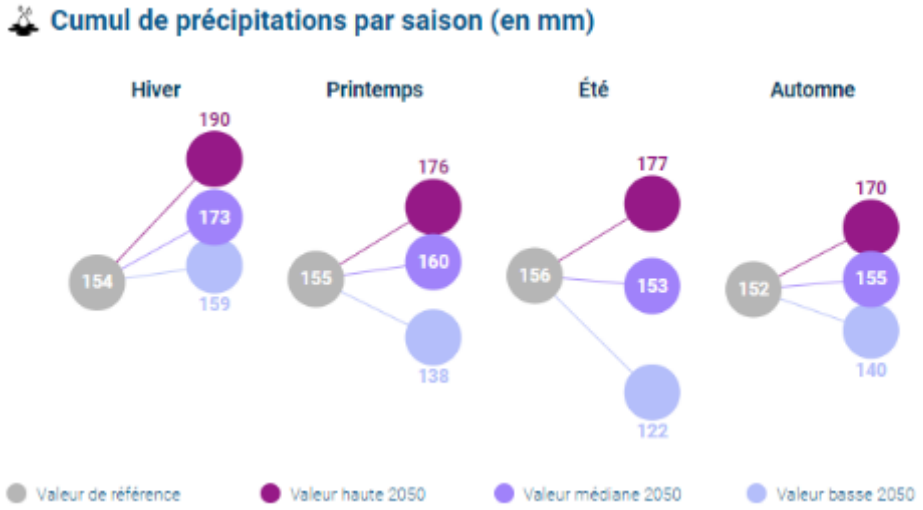


Nombre annuel de jours très chauds et de nuits chaudes par saison et par scénario (haut), Nombre annuel de jours en vague de chaleur et de jour de gel par saison et par scénario (bas) – Source : climadiag, météofrance

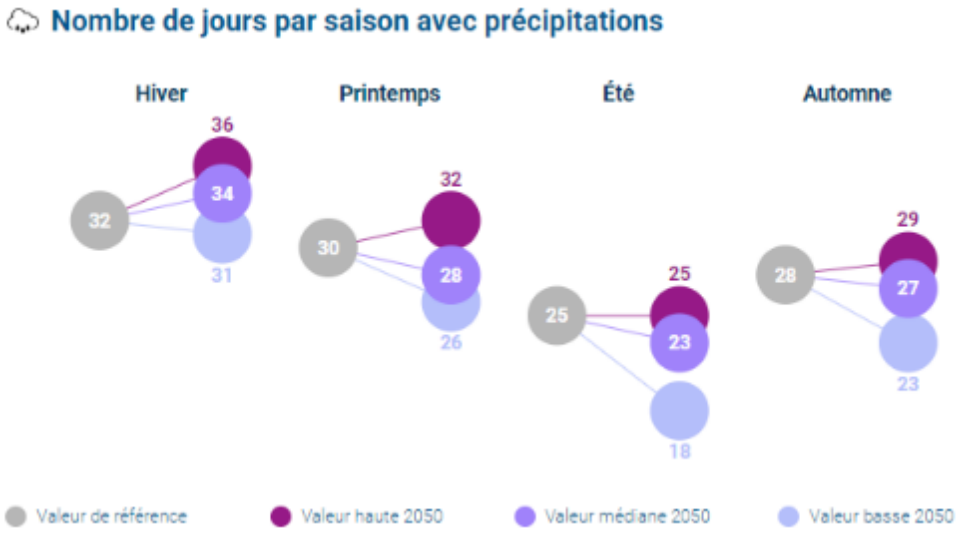
Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 126/303

Précipitations

L'évolution des précipitations suit une tendance différente selon les scénarios. Pour la valeur haute, le cumul de précipitations augmenterait quel que soit la saison, tandis que pour la valeur basse, il diminuerait significativement, à l'exception de l'hiver. Pour la valeur moyenne, l'augmentation serait moins importante et concernerait toutes les saisons sauf l'été.



Cumul de précipitations par saison et par scénario – Source : climadiag, météofrance

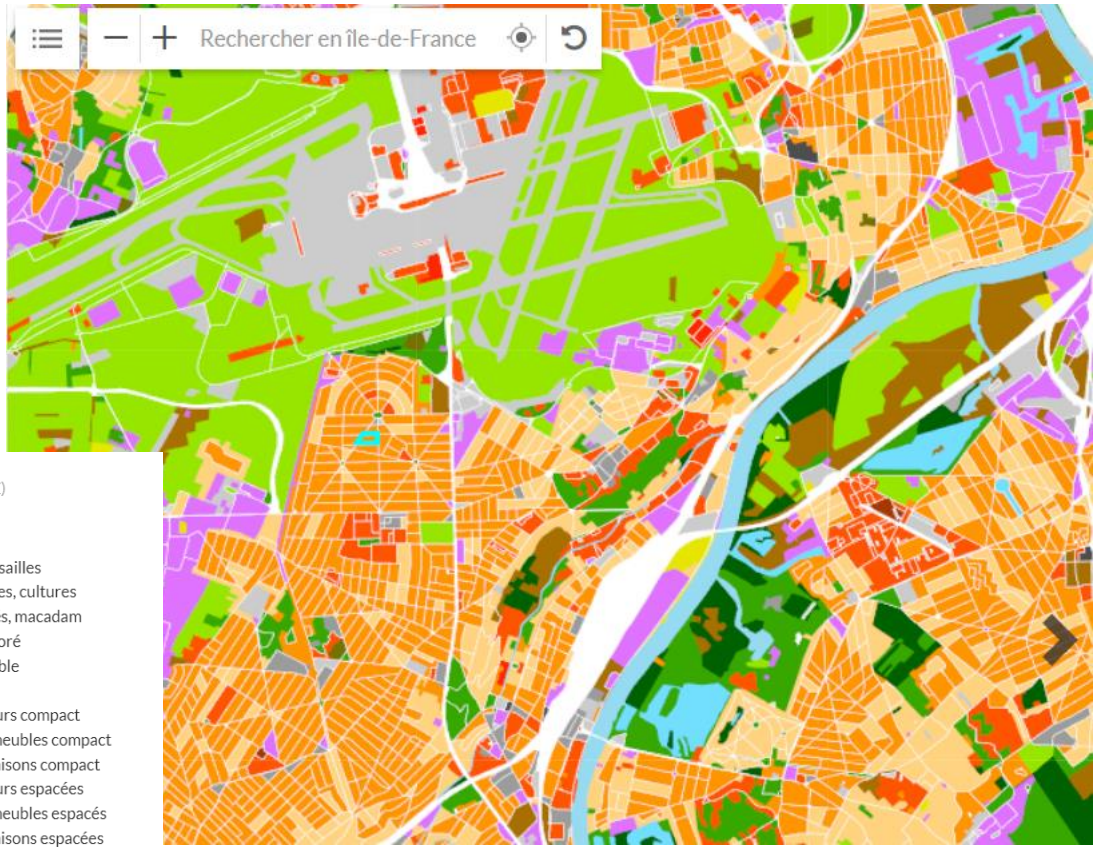


Cumul de précipitations par saison et par scénario – Source : climadiag, météofrance

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 127/303

Focus sur l'effet d'ilot de chaleur urbain

La commune d'Athis-Mons est principalement urbaine et constitué d'un ensemble d'immeubles et de maisons, dans un tissu relativement dense. L'imperméabilisation augmente l'effet d'ilot de chaleur urbain qui se caractérise par une température plus élevée en raison de l'accumulation de chaleur par les surfaces urbanisées.



legende_imu
Local Climate Zones (LCZ)

- A - Arbres denses
- B - Arbres épars
- C - Buissons, broussailles
- D - Pelouses, prairies, cultures
- E - Roche nue, pavés, macadam
- E.b - Cimetière arboré
- F - Terrain nu ou sable
- G - Eau
- 1 - Ensemble de tours compact
- 2 - Ensemble d'immeubles compact
- 3 - Ensemble de maisons compact
- 4 - Ensemble de tours espacées
- 5 - Ensemble d'immeubles espacés
- 6 - Ensemble de maisons espacées
- 7 - Constructions légères
- 8 - Grandes emprises tertiaires bâti bas
- 9 - Maisons éparses, constructions isolées
- 10 - Industrie lourde

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 128/303

4.2 Émissions de gaz à effet de serre

Emissions totales

En 2019, les émissions totales de gaz à effet de serre sur le périmètre communale d'Athis-Mons s'élevaient à **73 000 tonnes d'équivalent CO2** (teqCO2).

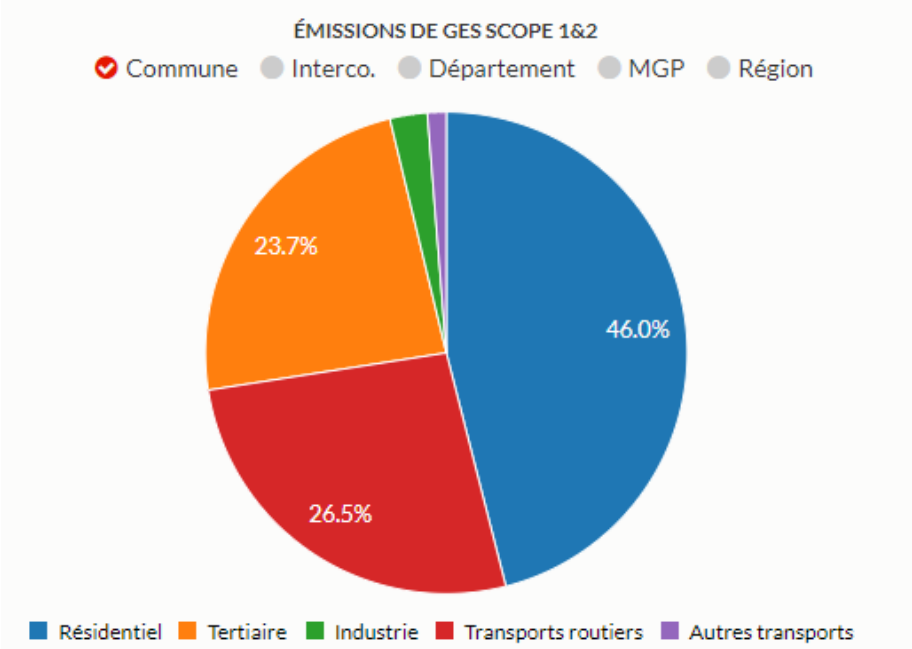
Cela représente **1,6 teqCO2/hab**, ce qui place Athis-Mons en dessous de la moyenne départementale (2,7 teqCO2/hab), intercommunale (1,9 teqCO2/hab, et régionale (1,7 teqCO2/hab), mais au-dessus de la moyenne métropolitaine (1,1 teqCO2/hab).

Emissions par secteur

Le profil de répartition sectorielle des émissions de GES fait apparaitre **le secteur du bâtiment comme le plus gros émetteur de GES sur le territoire**, avec 23,7 % des émissions portées par le tertiaire, et 46 % par le résidentiel, soit près de 70 % des émissions totales.

Le secteur des transports routiers est responsable quant à lui de 26,5 % des émissions totales, soit plus du quart.

Le secteur de l'industrie et des autres transports ont des parts marginales dans les émissions totales.



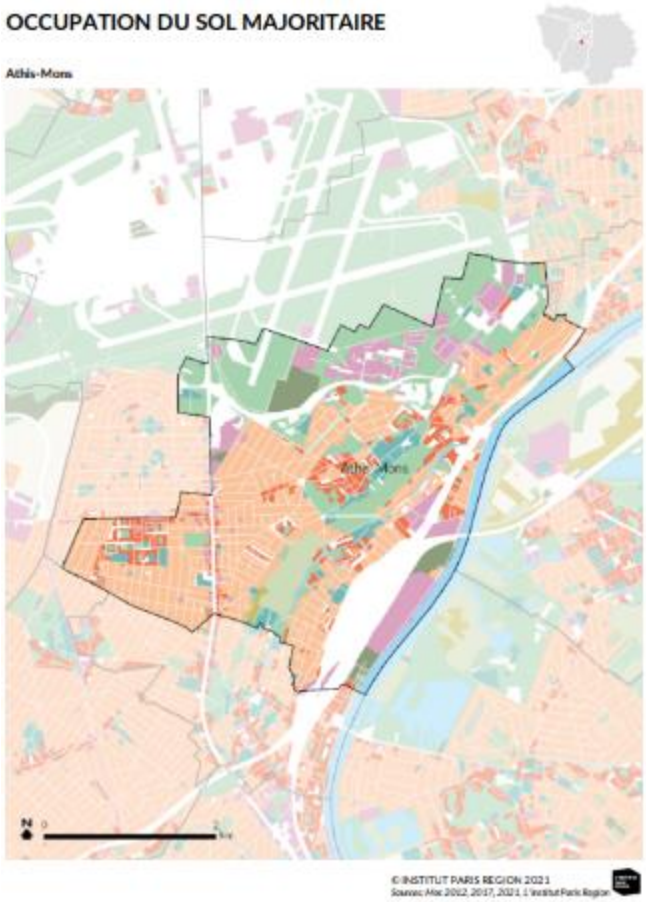
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1 et 2) sur le territoire communal d'Athis-Mons – Source : Energif ROSE, AirParif

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 129/303

4.3 Potentiel de séquestration carbone

La commune d'Athis-Mons est en grande partie anthropisée. Les espaces naturels, agricoles et forestiers constituent 27 % du territoire, dont 21 % de surface en eau.

Le reste des espaces artificialisés est composé d'habitat individuel (31 %), et d'infrastructures de transport (16 %). Les espaces ouverts artificialisés représentent toutefois 21 % de la surface totale.



Bilan de l'occupation du sol

Athis-Mons — Surfaces en hectares

Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	8.24	18.73	18.73
Milieux semi-naturels	14.93	3.44	3.44
Espaces agricoles	0.0	0.0	0.0
Eau	30.95	30.95	30.95
Total espaces naturels agricoles et forestiers	**54.11**	**53.12**	**53.12**
Espace ouverts artificialisés	207.65	191.55	183.17
Habitat individuel	288.84	287.33	287.47
Habitat collectif	59.68	65.05	66.23
Activités	75.89	75.39	80.96
Équipements	31.27	31.96	32.22
Transport	124.6	131.91	134.41
Carrières, décharges et chantiers	18.97	24.71	23.44
Total espaces artificialisés	**806.9**	**807.89**	**807.89**
Total communal	**861.01**	**861.01**	**861.01**

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 130/303

FOCUS SECTEURS

Focus sur l'état initial du contexte climatique local
OAP Avenue François Mitterrand Le secteur de l'OAP François Mitterrand est relativement anthropisé, et assez minéral. La végétation est très peu présente dans l'espace public, ce qui en fait un secteur sensible à l'effet d'ilot de chaleur urbain. Les cœurs d'ilots permettent toutefois de réguler la température dans les parcelles.
OAP Cité de l'air La Cité de l'Air est caractérisée par un tissu d'habitat peu dense, avec des maisons éparses et de vastes étendues d'espace vert. La couverture végétale y est donc importante, ce qui permet de réguler les excès de température en milieu urbain.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 131/303

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- La préservation et la création d'ilots de fraicheur, en lien avec la pleine terre et les éléments de nature en ville
- La préservation des sols et la désimperméabilisation des sols
- La protection des populations fragiles face à l'amplification des évènements extrêmes
- La réhabilitation et la rénovation énergétique des bâtiments tertiaire et résidentiels
- Le changement de mode de chauffage vers des énergies bas-carbone
- Le développement de constructions bas-carbone dans le cadre du développement urbain du territoire
- Le développement des mobilités actives et alternatives à la voiture individuelle thermique

Sur le secteur OAP Avenue François Mitterrand

- L'intégration de formes aérées et peu denses (architecture bioclimatique) dans le cadre des nouvelles constructions
- L'anticipation de l'accentuation de l'élévation des températures en milieu urbain
- La végétalisation de l'espace public et privé
- La rénovation énergétique des bâtiments les plus émetteurs de GES
- Le développement des modes actifs

Sur le secteur OAP Cité de l'air

- Le maintien des surfaces vertes et végétalisées au sein du quartier
- La réhabilitation énergétique des logements particulièrement énergivore
- L'accompagnement pour le changement du type de chauffage

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 132/303

2.5 Consommation et production d'énergie

Source : ROSE IDF, Géothermies.fr

5.1 Réglementation et documents cadres

La loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte

La loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte (TECV), adoptée le 17 août 2015, précise de nouveaux objectifs nationaux ambitieux à long terme :

- Réduire de 40 % les émissions de gaz à effet-de-serre en 2030 par rapport à 1990.
- Baisser de 30 % la consommation d'énergies fossiles en 2030 par rapport à 2012.
- Diminuer la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012.
- Diviser par deux les déchets mis en décharge à l'horizon 2025.
- Porter la part des énergies renouvelables à 32 % de la consommation finale d'énergie en 2030 et à 40 % de la production d'électricité.
- Diversifier la production d'électricité et baisser à 50 % la part du nucléaire à l'horizon 2025.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Un PCAET est en cours d'élaboration à l'échelle de l'EPT GOSB. Il devrait définir des objectifs territorialisés en matière de réduction des consommations et de production d'EnR&R.

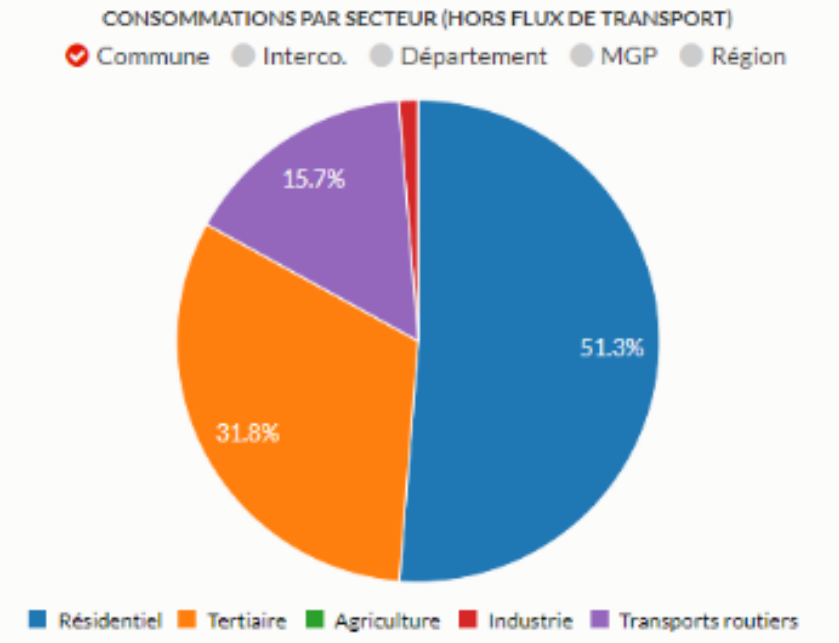
5.2 Consommations énergétiques

Des consommations énergétiques principalement liées au bâtiment (secteurs résidentiel et tertiaire)

Les consommations énergétiques totales s'élevaient à 446 050 MWh sur le territoire de la commune d'Athis-Mons en 2019. Elles étaient de 553 000 MWh en 2005, soit une baisse de 19 %.

Le profil de répartition sectoriel fait **ressortir le secteur du bâtiment comme étant le poste le plus consommateur d'énergie** sur le territoire, avec plus de 83 % des consommations énergétiques totales. Le secteur résidentiel est responsable de la moitié des consommations. Le reste est lié aux transports routiers, tandis que l'industrie représente une part marginale.

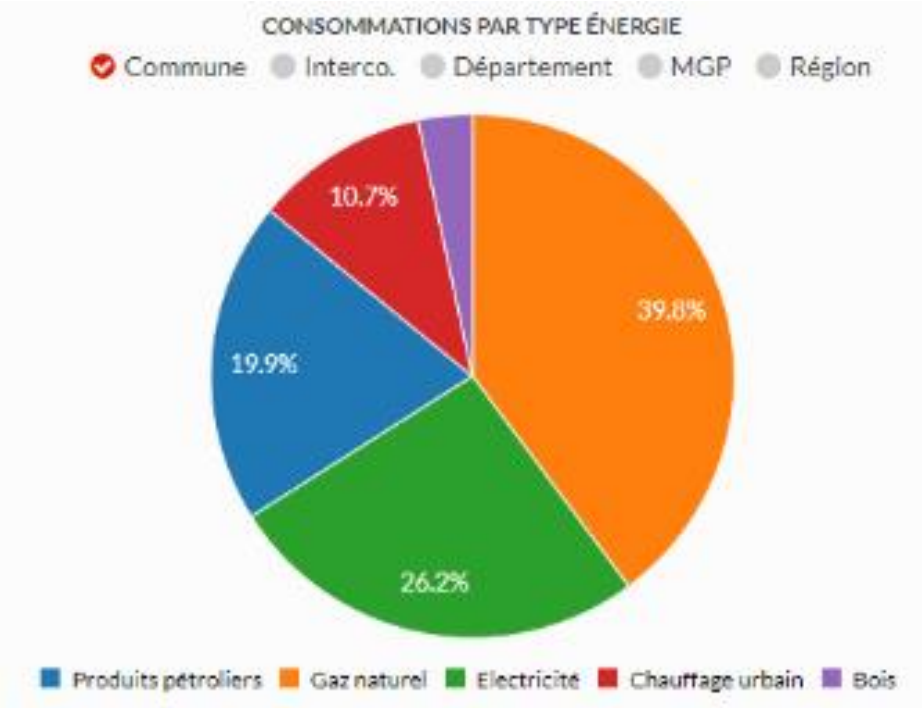
Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 133/303



Consommations énergétiques totales sur le territoire communal – Source : ROSE IDF

Une dépendance aux énergies fossiles (gaz et pétrole)

La part des énergies fossiles dans le mix énergétique totale de la commune atteint près de 60 %, avec 40 % de gaz naturel et 20 % de produits pétroliers.

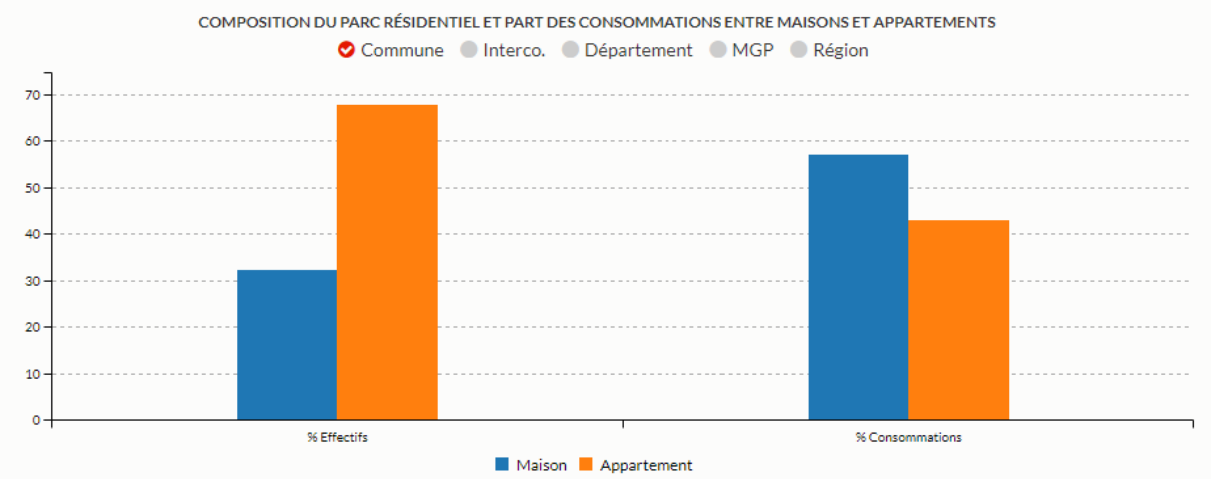


Mix énergétique sur le territoire communal – Source : ROSE IDF

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 134/303

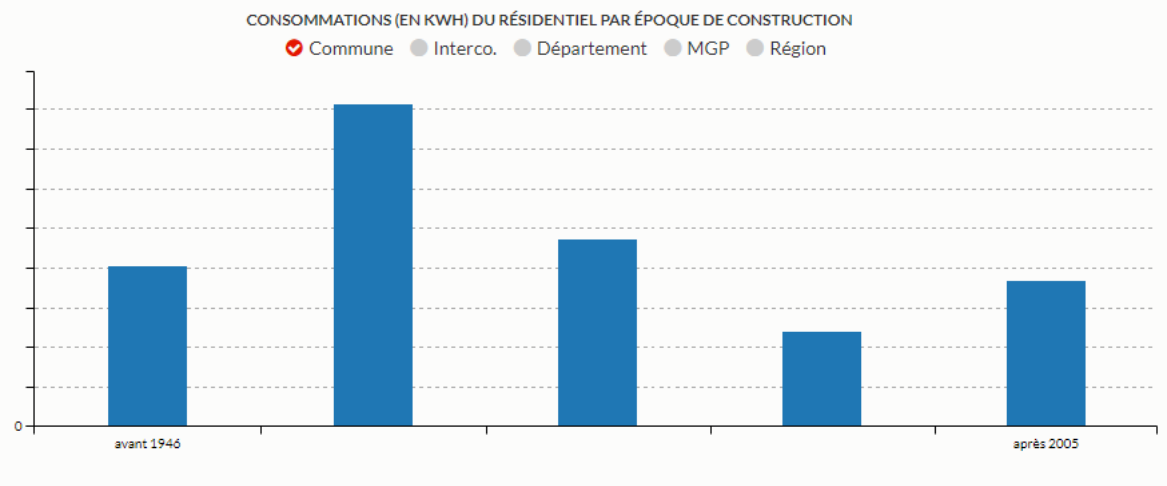
Focus : le secteur résidentiel

Les consommations du secteur résidentiel sont principalement portées par les maisons individuelles, à 57 %, alors qu'elles ne représentent que 32 % des logements totaux.



Répartition des maisons et des appartements dans le parc de logement total et leurs consommations dans les consommations énergétiques totales du secteur résidentiel – Source : ROSE IDF

Les consommations du secteur résidentiel sont principalement liées aux constructions bâties avant 1971 (date de la première règlementation thermique), qui représentent plus de 50 % de la consommation finale



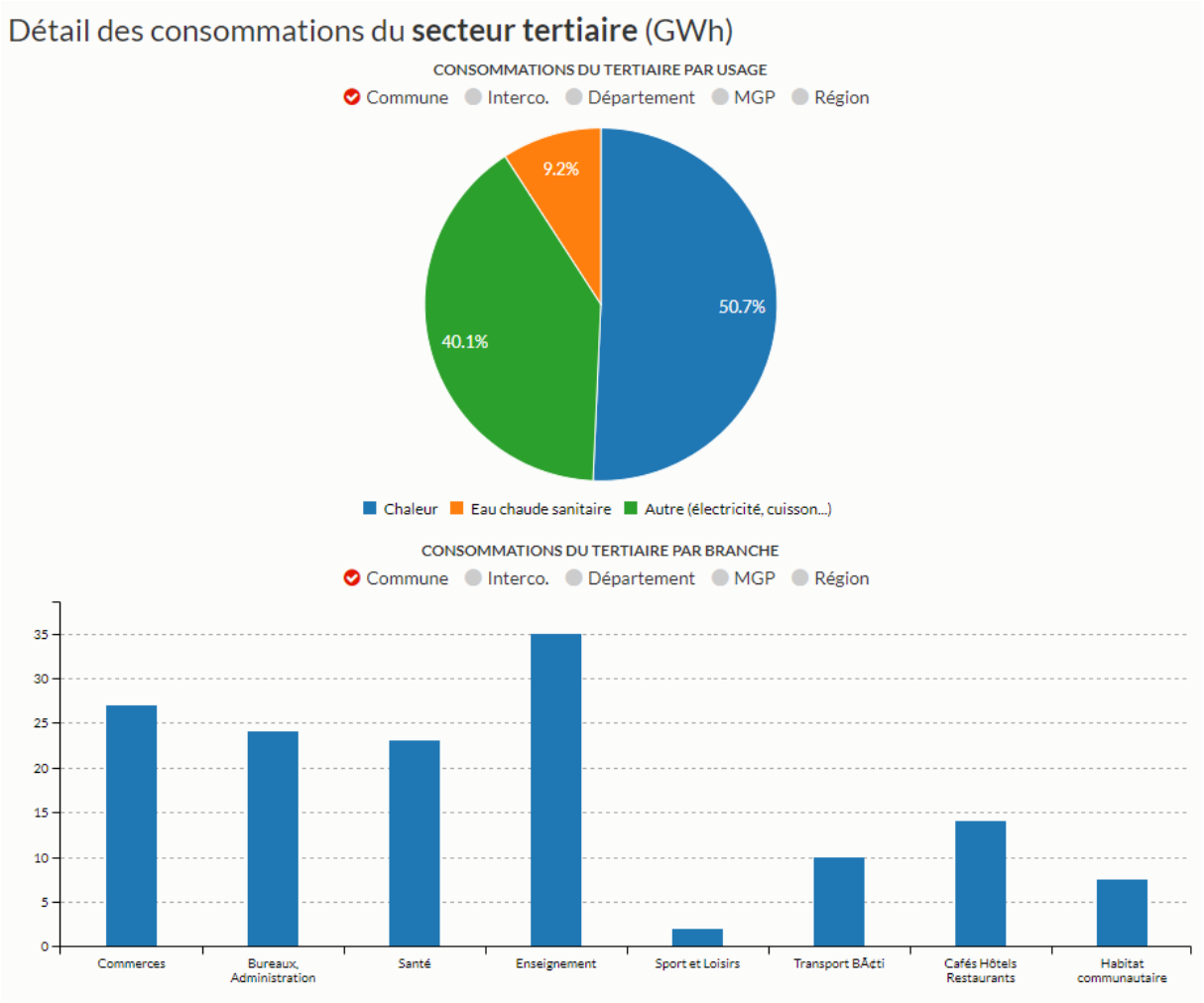
Répartition des consommations énergétiques du secteur résidentiel par époque de construction – Source : ROSE IDF

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 135/303

Focus : le secteur tertiaire

La consommation énergétique du secteur tertiaire est liée pour plus de la moitié à des besoins de chaleur, tandis que les autres usages représentent 40 %.

La consommation énergétique du secteur tertiaire est principalement liée aux locaux d'enseignements, ce qui peut s'expliquer par la présence de nombreux établissement scolaires, qui drainent les jeunes scolarisés des autres communes (notamment pour les lycées). Le secteur le moins consommateur du tertiaire est celui des sports et loisirs.



Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 136/303

5.2 Production d'énergies renouvelables et de récupération (EnR&R)

La commune d'Athis-Mons produit relativement peu d'énergies renouvelables et de récupération. Le mix est principalement issu de quelques installations photovoltaïques, et de réseau de chaleur issu de l'aéroport d'Orly et d'une chaufferie biomasse.

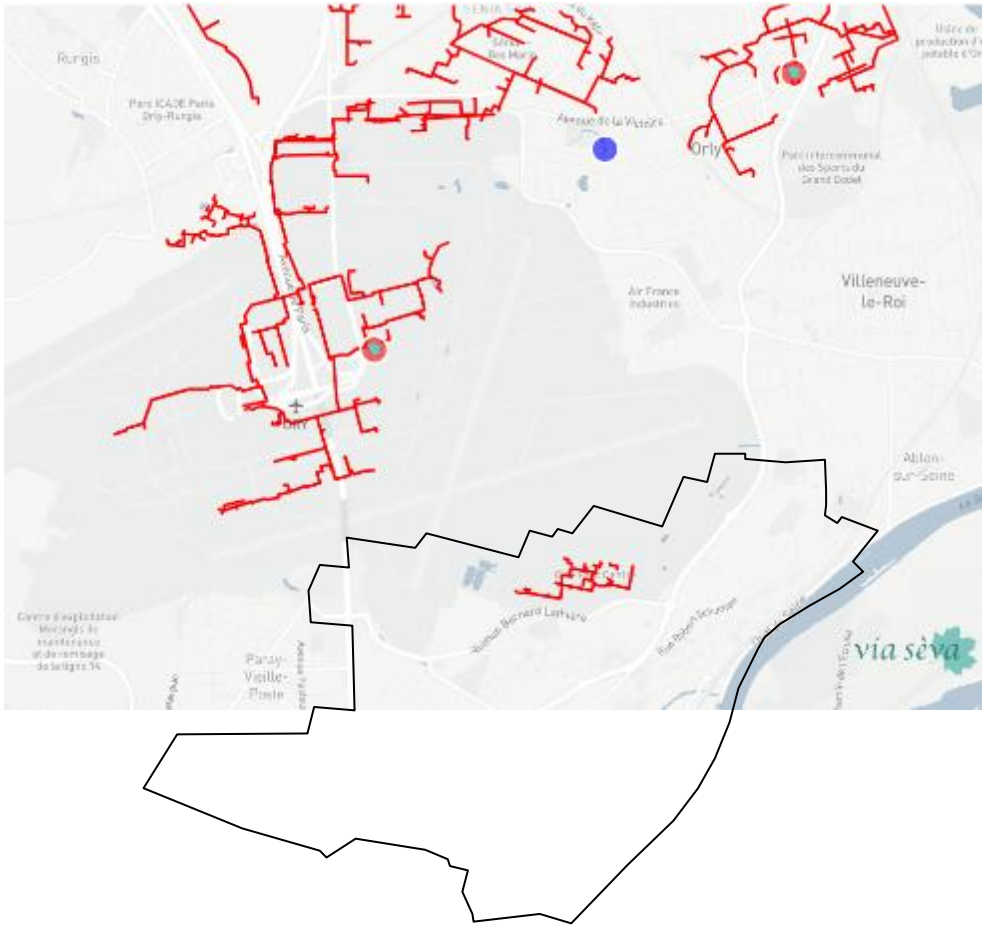
Production de chaleur

Réseau de chaleur

La commune d'Athis-Mons est concernée par la présence d'un réseau de chaleur urbain : le réseau chaud ADP Orly. Ce réseau, créé en 1970, comprend 23 km de réseau de chaleur sur l'emprise de l'aéroport d'Orly, dont une partie est située sur le territoire.

Selon l'enquête SNCU de 2021, le réseau était composé d'un taux d'EnR&R de 58 %, avec 44 % de gaz, 22 % de géothermie et 34 % issue d'unité de valorisation énergétique. En 2020, il a livré 55,4 GWh de chaleur pour 5 270 équivalents logements et une émission moyenne de 118 gCO_2/kWh.

Cartographie des réseaux de chaleur sur l'aéroport d'Orly – Source : ViaSeva



Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 137/303

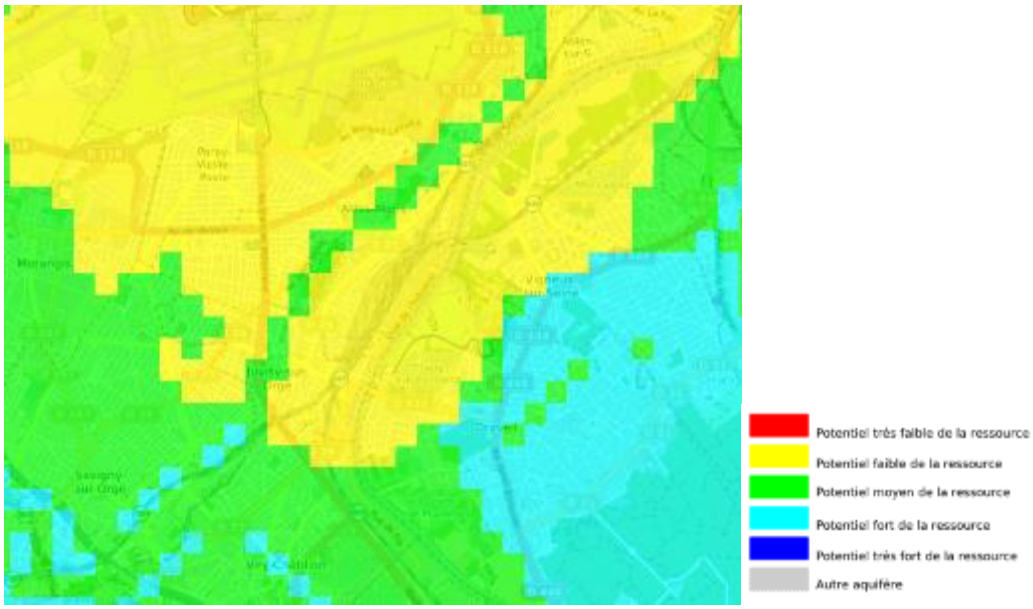
Biomasse

Le lycée Saint-Charles est alimenté par une chaufferie biomasse de 1 200 kW de puissance. En 2020, il a produit 2 161 MWh en consommant 918 tonnes de biomasse.

Géothermie

Il n'y a actuellement pas de production géothermique sur le territoire selon les données du ROSE.

Malgré la présence d'un puit géothermique au niveau de l'aéroport d'Orly, la commune d'Athis-Mons dispose d'un potentiel géothermique considéré comme faible, à l'exception des coteaux où le potentiel est moyen.



Potentiel de la ressource géothermique – Source : géothermies.fr

Autres énergies

La commune d'Athis-Mons ne produit pas de chaleur par d'autres moyens. Il n'y pas de production de biogaz, ni de chaleur issue d'incinération des déchets.

Production d'électricité

Solaire

En 2020, la commune d'Athis-Mons comptait 66 installations de production d'énergie photovoltaïque pour une production estimée à 173,5 MWh. (0,15 %¨de la consommation d'électricité)

Selon l'outil Mon potentiel Solaire, développé par la région Ile-de-France et l'IAU, le potentiel total en énergie solaire photovoltaïque est estimé à 71 680 MWh, soit 61 % de la consommation en électricité (16 % des consommations totales).

Autres énergies

En raison du contexte urbain, ainsi que de la présence de l'aéroport d'Orly, il n'y a pas de potentiel de développement éolien. L'intégralité de la commune est d'ailleurs considérée

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 138/303

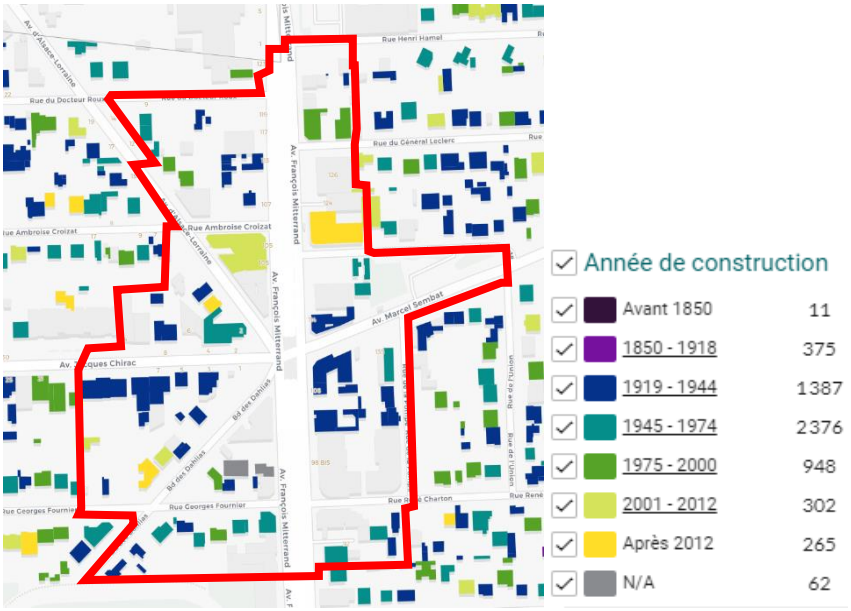
comme une zone non favorable au développement éolien selon le schéma régional éolien d'Ile-de-France.

FOCUS SECTEURS

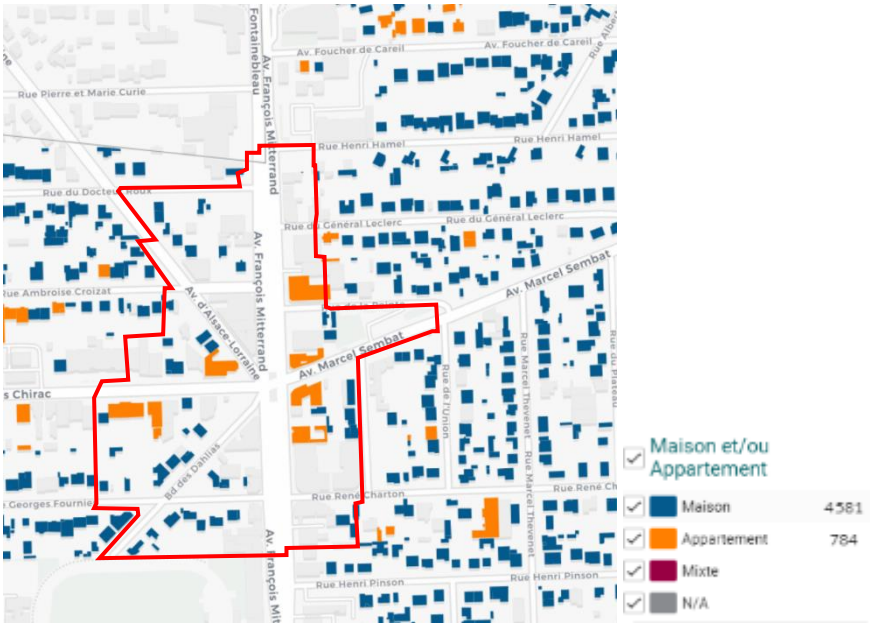
Focus sur l'état initial de la consommation et production d'énergie

Secteur OAP Avenue François Mitterrand

Le secteur de l'OAP Avenue François Mitterrand est composé d'un tissu mixte de maisons et d'appartements. La date de construction des habitations est relativement hétérogène, avec une prépondérance de logements construits avant 1975.



Année de construction des bâtiments au sein du secteur de l'OAP Avenue François Mitterrand – Source : Observatoire du bâtiment



Année de construction des bâtiments au sein du secteur de l'OAP Avenue François Mitterrand – Source : Observatoire du bâtiment

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 139/303

Les bâtiments sont principalement des bâtiments d'habitations, avec des bâtiments mixtes habitations/activités le long de l'avenue François Mitterrand et l'avenue Jacques Chirac.

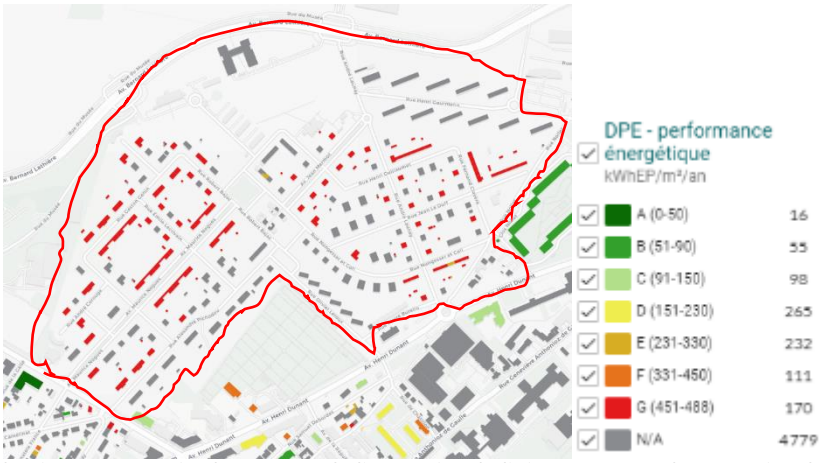
Secteur OAP Cité de l'Air

Le secteur de l'OAP Cité de l'air est composé quasi intégralement de maisons, à l'exception de quelques bâtiments au sud-est. La quasi-totalité des logements ont été construits entre 1945 et 1974.

Ces caractéristiques se retrouvent dans les performances énergétiques des logements : pour les logements ayant effectués des DPE, ils sont classés G, catégorie la plus énergivore des passoires thermiques.

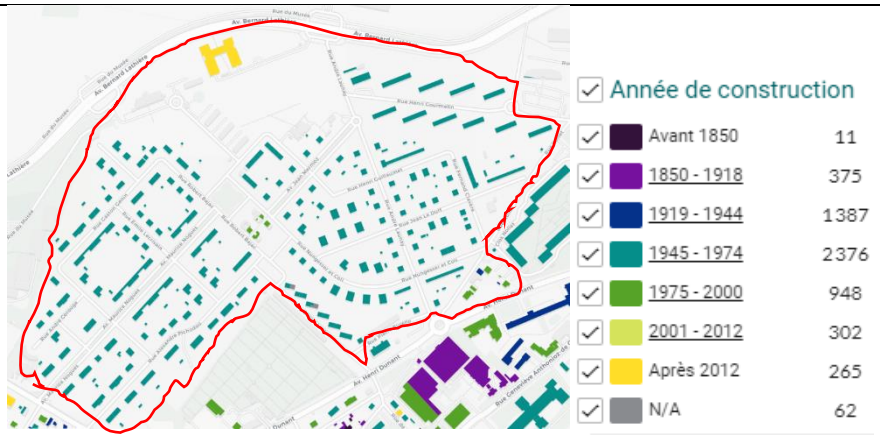


Type de bâtiment au sein du secteur de l'OAP Cité de l'air – Source : Observatoire du bâtiment



DPE des bâtiments au sein du secteur de l'OAP Cité de l'air – Source : Observatoire du bâtiment

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 140/303



Année de construction des bâtiments au sein du secteur de l'OAP Cité de l'air – Source : Observatoire du bâtiment

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- La réduction des consommations d'énergies fossiles par la décarbonation de tous les secteurs
- La poursuite de la réduction des consommations énergétiques à l'échelle communale
- Le développement de la production d'énergies renouvelables et de récupération
- Le développement de la production d'énergie solaire en toitures des bâtiments

Sur le secteur Avenue François Mitterrand

- La rénovation des logements énergivores, en particulier les maisons individuelles anciennes
- La réduction et la décarbonation des bâtiments tertiaires
- La mise en place de bâtiment durable dans le cadre des nouvelles constructions
- Le développement d'alternatives décarbonées à la voiture individuelle thermique

Sur le secteur Cité de l'air

- La réhabilitation thermique des logements énergivores
- Le développement des modes actifs et alternatifs

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 141/303

2.6 Gestion de l'eau

Sources : SDAGE Seine-Normandie, SAGE Orge-Yvette, Véolia, rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'eau et l'assainissement de Grand-Orly Seine Bièvre 2021

6.1 Documents cadres

Le SDAGE Seine-Normandie

Le SDAGE Seine-Normandie pour son cycle 2022-2027 a été approuvé le 23 mars 2022. Dans ce contexte, un état des lieux a été réalisé en 2019.

Le projet de SDAGE 2022-2027 est construit autour de 5 orientations fondamentales déclinées en 27 orientations, déclinées elles aussi en dispositions. Les orientations fondamentales sont les suivantes :

- **Orientation fondamentale 1** : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- **Orientation fondamentale 2** : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- **Orientation fondamentale 3** : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles ;
- **Orientation fondamentale 4** : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- **Orientation fondamentale 5** : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Le SAGE Orge-Yvette

La commune d'Athis-Mons est couverte par le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE) **de l'Orge-Yvette**, adopté le 2 juillet 2014 et en cours de révision.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) décline les objectifs du SAGE sur le bassin versant de l'Orge et de l'Yvette.

Les 4 grandes orientations envisagées pour le nouveau SAGE sont les suivantes :

- Restauration et entretien des milieux naturels liés à l'eau
- Maitrise des sources de pollutions
- Gestion du risque inondation
- Alimentation en eau potable

6.2 Gestion de l'eau potable

Le réseau d'eau potable

L'eau potable d'Athis-Mons, produite et distribuée par le Syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDIF) provient à 95% de trois cours d'eau : la Marne, la Seine et l'Oise. Le SEDIF a recourt à un délégataire, Véolia eau d'Ile-de-France pour une gestion en affermage pour plusieurs communes dont Athis-Mons. Localement, le syndicat recourt aux nappes souterraines de

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 142/303

Champigny et de l'Albien. Ces nappes ne sont pas exploitables à fort débit et de manière permanente mais temporairement leurs réserves présentent un intérêt stratégique majeur en cas de pollution totale des autres ressources. Il est donc primordial d'exploiter cette ressource de manière à préserver sa fonction de secours pour l'alimentation en eau potable de l'Ile-de-France

L'alimentation en eau potable sur la commune d'Athis-Mons provient de l'usine de potabilisation d'Arvigny situé à Savigny-le-Temple. L'eau brute est prélevée dans les nappes souterraines des calcaires de Champigny via 7 forages actifs situés au Nord-Ouest de Melun. La filière de traitement utilise des filtrations sur charbon actif en grain pour réduire la matière organique et d'une chloration pour assurer la désinfection. Les volumes prélevés autorisés sont de 25 500 m3/j en cas de non-crise, ce qui permet la production de 22 000 m3/j.

Qualité de l'eau potable

L'eau est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres bactériologiques et physico-chimiques mesurés. En une année, 103 contrôles bactériologiques, 23 prélèvements de contrôles des nitrates et de dureté, 10 contrôles de pesticides et 5 de fluor ont été réalisés.

Les données relatives à la qualité de l'eau distribuée sur le territoire communal en février 2023 sont les suivantes :

Eléments	Teneurs (mg/L)
Calcium	117,70
Chlorures	38,64
Hydrogénocarbonates	311,0
Fluorures	0,1375
Magnésium	6,630
Sulfates	36,50
Potassium	3,28
Sodium	15,58

https://www.vedif.eau.veolia.fr/water-quality/athis-mons



Source : Agence régionale de santé

La demande en eau potable

La préservation et sécurisation de la ressource en eau sont des enjeux majeurs aussi bien pour des questions sanitaires qu'environnementales. La distribution d'une eau potable participe directement à l'amélioration de la santé publique. L'eau est une ressource indispensable à la vie humaine. Or dans un contexte de changement climatique, la

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 143/303

mobilisation de cette ressource peut devenir difficile. Il est donc primordial d'en réduire sa consommation.

Sur la commune d'Athis-Mons en 2019 sur une population de 24 724 habitants, 5899 abonnés ont été dénombrés. Le linéaire de canalisation d'eau potable était de 94km et le volume consommé est de près de 2 000 000 de mètres cube par an. Ce qui correspond à une consommation par habitant de 56 m3/an. Les ressources et les capacités de productions d'eau potables sont suffisantes actuellement. Cependant les dynamiques de la commune vont vers la construction de logements supplémentaires, la demande en eau va donc s'accroitre dans les années à venir sur Athis-Mons

Tableau 1 : Consommation d'eau potable et réseau à Athis-Mons en 2019

Commune	Population au 31/12/2019	Abonnés 2019	Linéaire canalisation 2019	Volume consommé 2019 (m3)	Consommation par habitant (m3/an)
Athis-Mons	34 724	5 899	94	1 929 872	56

6.3 Traitement des eaux usées

Le diagnostic du SAGE Orge-Yvette a montré que les pressions qui s'exercent sur les milieux aquatiques du territoire sont dues à l'urbanisation qui engendre la présence de matières polluantes dans les eaux. Des pressions industrielles et agricoles sont également présentes. La volonté de production de logements et d'activités par la commune va augmenter les volumes des eaux usées rejetées sur la commune.

Collecte et traitement des eaux usées

Le système d'assainissement collectif de type mixte (unitaire et séparatif) sur la commune d'Athis-Mons et géré par l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre. Les réseaux de transport sont gérés en régie par le syndicat de l'Orge (SIVOA). Les grands émissaires interdépartementaux ainsi que les stations de traitements des eaux usées sont de la compétence du Syndicat Interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne (SIAAP).

Les eaux usées d'Athis-Mons sont traitées au niveau de la station d'épuration de Valenton qui possède une capacité de traitement de 701 298 m3/ jour extensible par temps de pluie à 1 500 000m3 en raison de son unité de « clarifloculation ». En équivalent habitant (EH), cette station d'épuration peut accueillir jusqu'à 2 800 425 EH. Cette STEP reçoit les eaux usées de 314 communes. Le nombre d'abonnés en 2019 sur le périmètre communal est de 5 843 pour un volume assujetti en 2019 de 1 721 906 m3.

Tableau 2 : Nombre d'abonnés aux réseaux d'assainissement et volumes assujettis

Commune	Nombre d'abonnés 2018	Nombre d'abonnés 2019	Evolution 2018-2019	Volumes assujettis 2018	Volumes assujettis 2019	Evolution 2018-2019
Athis-Mons	5 773	5 843	1,2%	1 797 480	1 721 908	-4,2%

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 144/303

Les infrastructures d'assainissement

Les réseaux d'assainissement d'Athis-Mons s'étendent sur 104km. Le réseau unitaire est long de 16km (15%) et se situe principalement sur la Cité de l'Air, le réseau des eaux usées s'étend sur 53km (51%) et les eaux pluviales sur 35km (34%). La ville d'Athis-Mons a cependant commencé des travaux de séparation des eaux pluviales et des eaux usées depuis le début des années 2000 au niveau du quartier Mons notamment.

Tableau : Linéaires des réseaux d'assainissement d'Athis-Mons

Commune	Linéaire de réseaux (km)			
	EU	EP	U	Total
Athis-Mons	53,2	35,0	16,0	104,2

En raison de la topographie d'Athis-Mons, la commune possède des postes de relevages et de refoulement. Les postes de relevage permettent à l'eau qui est trop basse de pénétrer dans les réseaux. Pour les cuves de stockages, des postes de refoulement sont utilisés lorsque le niveau de l'eau est trop bas pour pénétrer dans une cuve de stockage. Sur le territoire, 34 postes de relevage ou refoulement sont répertoriés ainsi que 1700 avaloirs et grilles.

Tableau 3 : Infrastructures d'assainissement

Commune	Postes de relevage ou de refoulement	Avaloirs/grilles
Athis-Mons	34	1700

La commune d'Athis-Mons est également équipée de 22 bassins de rétention pour assurer partiellement ou entièrement les fonctions de stockage et de régulation des eaux. Au sein de la ville, 3 déversoirs d'orages sont présents pour lutter contre les inondations.

Commune	Ouvrages de rétentions		
	Déversoirs d'orage	Bassins de rétention	Dessableur/Déshuileur
Athis-Mons	3	22	0

La gestion des eaux pluviales

En raison de la topographie et de l'artificialisation des terres, la commune d'Athis-Mons est exposée à d'importants phénomènes de ruissellements urbains, provoquant de nombreux aléas, du fait de l'inadéquation entre la capacité des canalisations d'évacuation et les volumes d'eau pluviale dirigés vers le réseau de collecte. La commune est également exposée au risque de retrait-gonflement des argiles qui contraint l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle notamment au Sud et à l'Est du territoire communal.

Le tissu pavillonnaire à l'Est de la commune d'Athis-Mons et les divers espaces verts permettent une gestion directement à la parcelle de l'eau pluviale.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 145/303

FOCUS SECTEURS

Focus sur l'état initial sur la gestion de l'eau
<u>Secteur François Mitterrand :</u> Le secteur de l'Avenue François Mitterrand est très artificialisé et possède des caniveaux et des grilles d'évacuation de l'eau pluviale le long de la route. Les lieux d'infiltration étant relativement espacés, les eaux drainent potentiellement de nombreux polluants avant de s'infiltrer.
<u>Cité de l'Air</u> Le quartier de la Cité de l'air est composé de nombreux espaces verts, ce qui permet à la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Cependant l'infiltration de l'eau pluviale sur les routes ne peut être capté par la végétation car elle est bloquée par la hauteur des trottoirs. Le secteur est majoritairement occupé par le tissu pavillonnaire, permet une bonne infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- Maîtriser la consommation d'eau potable afin de préserver la ressource
- Maintenir le bon niveau de qualité de l'eau potable distribuée
- Lutter contre la pollution des eaux à la source issue du ruissellement urbain notamment
- Poursuivre l'amélioration du système d'assainissement et notamment continuer la séparation des eaux usées et des eaux pluviales
- Renforcer la gestion des eaux pluviales en adoptant des techniques alternatives en végétalisant le territoire, en réduisant/limitant les surfaces imperméabilisées, en améliorant les réseaux et en menant une politique de récupération des eaux pluviales adaptée

Sur l'Avenue François Mitterrand

- Repenser la gestion des eaux pluviales en végétalisant l'Avenue centrale et en s'assurant que l'eau pourra s'écouler vers ces ilots de végétalisation

Sur la cité de l'Air :

- Repenser la hauteur des trottoirs pour permettre l'infiltration de l'eau des routes vers les parcelles végétalisées.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 146/303

2.7 Des risques naturels à prendre en compte

Sources : Géorisques, Ville d'Athis-Mons, EIE du PLUi de Grand Orly Seine-Bièvre, Projet de SCoT de la Métropole du Grand Paris

7.1 Enjeux issus des documents cadres

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) qui, approuvé par décret le 27 décembre 2013, définit le cadre de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la région d'Île-de-France à l'horizon des vingt prochaines années. Il fixe des objectifs en matière de prévention contre les risques naturels :

➢ Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances ;

➢ Lutter contre l'imperméabilisation des sols ;

➢ Privilégier un cycle de l'eau plus naturel en favorisant l'infiltration des eaux pluviale

Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie 2022-2027

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin par arrêté le 3 mars 2022 et publié au Journal Officiel de la République Française le 8 avril 2022. Ce plan fixe pour six ans 4 grands objectifs relatifs à la gestion des risques d'inondation et 80 dispositions pour les atteindre (réduction de la vulnérabilité, gestion de l'aléa, gestion de crise, amélioration de la connaissance, gouvernance et culture du risque) :

O1 : Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité.

O2 : Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages.

O3 : Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise.

O4 : Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Le PGRI s'articule au SDAGE Seine Normandie 2022-2027 concernant les problématiques de préservation de la dynamique naturelle des cours d'eau, d'entretien des cours d'eau, de maîtrise du ruissellement et de l'érosion et la gouvernance à l'échelle des bassins versants.

Par ailleurs, 14 dispositions du PRGI se trouvent réparties dans 3 Orientations Fondamentales du SDAGE :

OF 1 : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée.

OF 4 : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique

OF 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 147/303

7.2 Le risque d'inondation par débordement ou de crue de la Seine

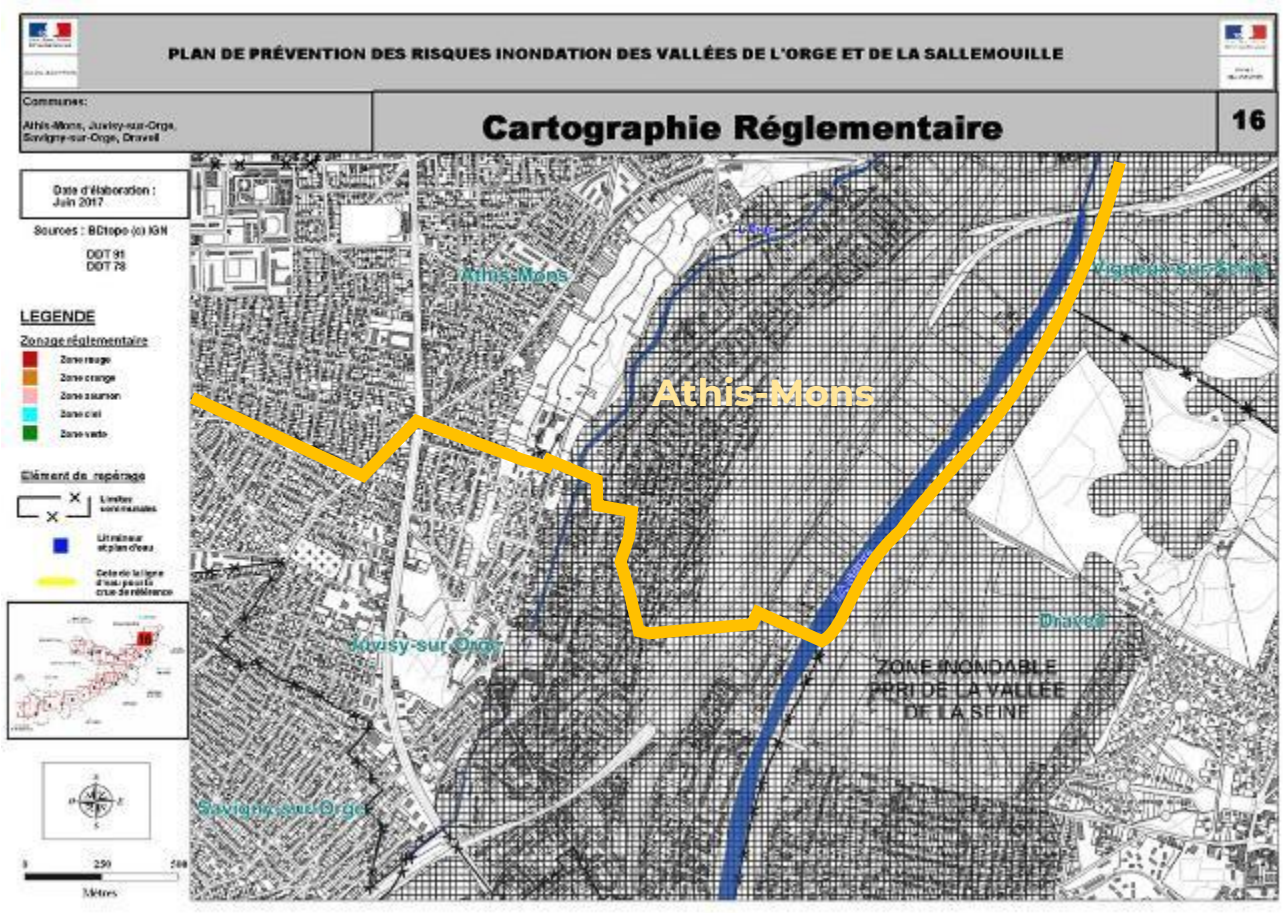
La commune est concernée par les risques d'inondations liées aux crues de la Seine principalement et de l'Orge. Ces risques sont localisés la partie Sud de la commune, en pied de coteau où sont localisées l'Orge et la Seine (secteur dit « Le Val d'Athis). On compte 13 inondations déclarées comme catastrophes naturelles depuis 1982, la dernière étant en 2018.

.

La commune d'Athis-Mons est incluse dans deux Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRi) :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Seine, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2003.
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Orge et de la Sallemouille, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017.

Le PPRi de l'Orge et de la Sallemouille n'induit pas de zonage règlementaire sur le territoire communal



Extrait de la carte de zonage du PPRi de l'Orge et de la Sallemouille. (Source : DDT de l'Essonne)

Seul le PPRI de la Vallée de la Seine présente un zonage règlementaire sur la commune d'Athis-Mons. En effet, son zonage s'étend jusqu'à l'Orge sur le territoire communal, comme le montre la carte ci-dessous.

Le PPRi de la Vallée de la Seine définit des prescriptions particulières sur :

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 148/303

- La nature des constructions et aménagements qui sont interdits,
- Les opérations de constructions neuves et d'extension de bâtiments existants,
- La limitation de l'emprise au sol et du coefficient d'occupation des sols des constructions autorisées.
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues

Il distingue cinq zones déterminées par le croisement du niveau d'intensité de l'aléa (faible à moyen, fort ou très fort) et les enjeux du territoire (centres urbains, zones urbaines denses, autres zones urbanisées, zones d'expansion de crues, ZAC).

Certaines de ces zones sont présentes sur le territoire d'Athis Mons (cf carte ci-dessous). :

- **Zone rouge** : toute construction nouvelle est interdite sur cette zone dévolue à l'écoulement et l'expansion des crues. Elle concerne le bâti localisé sur les berges de Seine au niveau du quai de l'Industrie et la zone pavillonnaire au niveau du quai de l'Orge et du port de plaisance. Autour de l'Orge, on relève également la berge rive gauche attenante au parc du Coteau des Vignes.

- **Zone orange** : toute construction nouvelle est interdite dans cette zone qui sert l'expansion des crues. Ce zonage concerne surtout les berges de l'Orge, en rive droite du parc du Coteau des Vignes et quelques parcelles au niveau de la Promenade de l'Orge au Nord, et près du centre administratif.

- **Zone bleue** : cette zone peut recevoir des constructions nouvelles dans le respect de la morphologie urbaine environnante. Elle concerne la plupart des zones pavillonnaires entre le Coteau des Vignes et Juvisy.

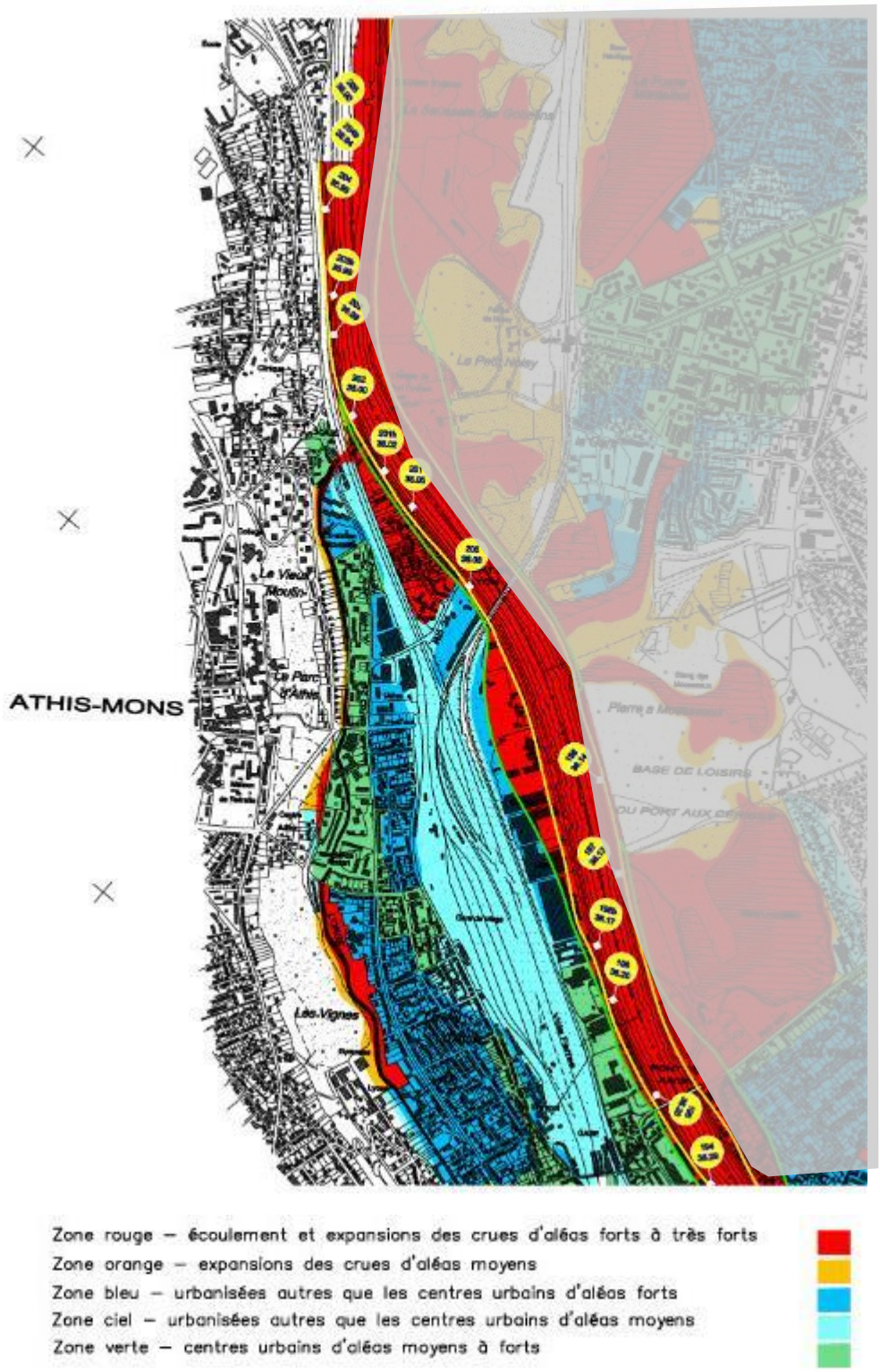
- **Zone ciel :** des opérations d'aménagement peuvent être autorisées sous certaines conditions. Elle concerne majoritairement l'emprise des voies ferrées.

- **Zone verte** : Quel que soit l'aléa en centre urbain, il est autorisé la mutation, la transformation et le renouvellement du bâti existant. Elle concerne le bâti collectif au Nord de l'avenue du 18 avril 1944, et une partie du pavillonnaire proche de la rue de Juvisy et l'école primaire publique Jean Jaurès, ainsi que les parcelles proches de la résidence Rives de Seine et de la recyclerie des Portes de l'Essonne.

Dans les zones bleue, ciel et verte, les constructions nouvelles sont autorisées sous certaines conditions :

  - Sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC), les matériaux utilisés pour les constructions et les reconstructions devront être hydrofuges et hydrophobes y compris les revêtements des sols et des murs et leurs liants ;
  - Les constructions et les reconstructions devront être dimensionnées pour supporter la poussée correspondante à la cote de la PHEC et résister aux effets d'érosion résultant de la crue de référence ;
  - Toutes les dispositions utiles devront être prises pour protéger les équipements et les biens vulnérables aux inondations, notamment l'installation au-dessus de la côte des PHEC des équipements vulnérables (appareils de chauffage), l'installation de dispositifs de mise hors service automatique des équipements électriques, la protection et l'étanchéité des réseaux de transports de fluides.

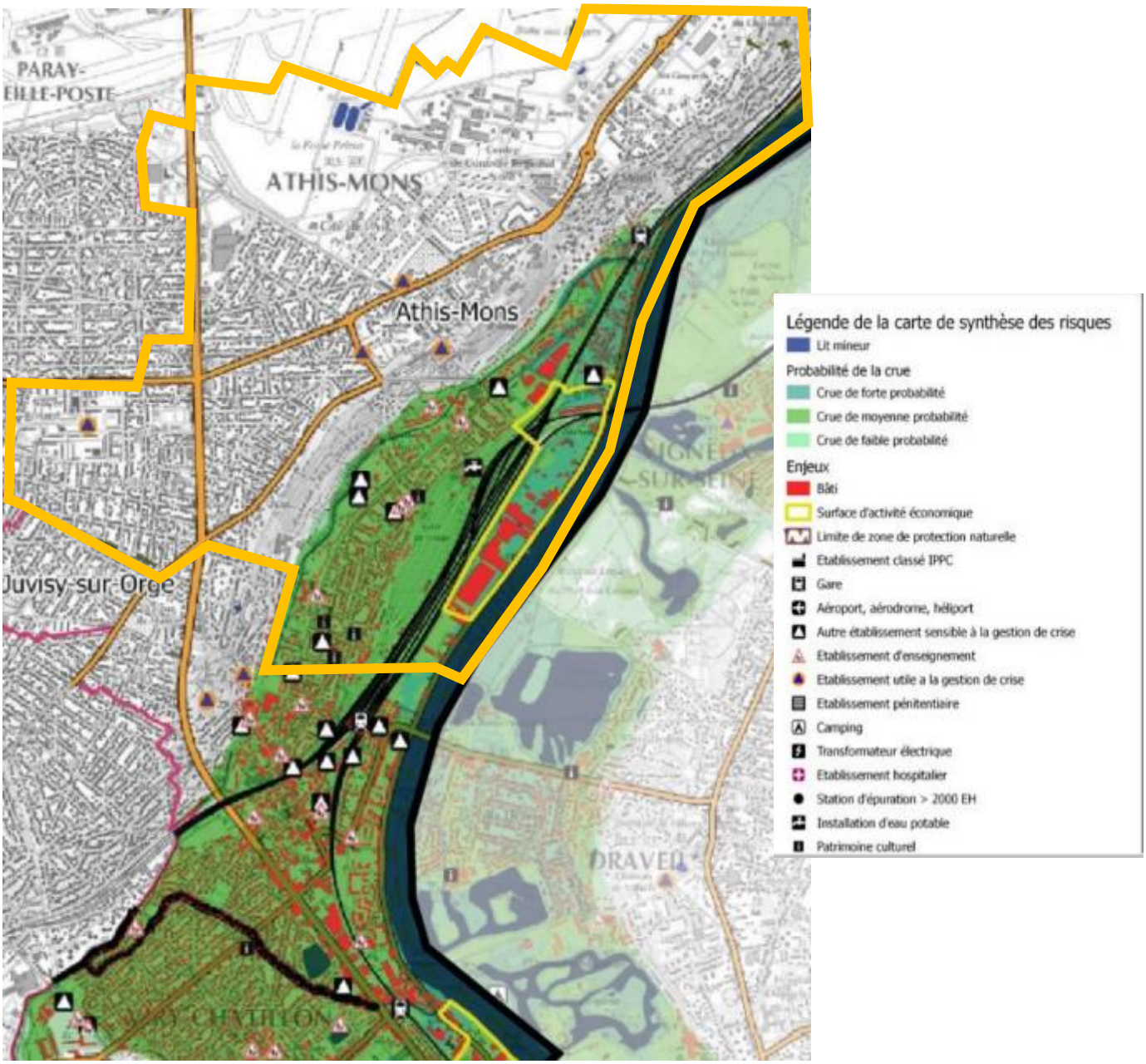
Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829



Extrait de la carte de zonage du PPRi de la Vallée de la Seine. (Source : DDT de l'Essonne)

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 150/303

On notera également que le territoire est situé en TRI (Territoire à Risque Important d'Inondation) de la Métropole francilienne. Du fait de sa topographie et de sa forte urbanisation, le territoire de Grand Orly Seine Bièvre et ses communes bordant la Seine, dont Athis-Mons, sont extrêmement vulnérables à de fortes crues au-delà de la crue décennale. Pour mémoire, les crues de 2016 et 2018 étaient de nature décennale.



Extrait de la carte de synthèse des risques inondations selon le TRI de la Métropole Francilienne (source : PCAET de Grand-Orly Seine Bièvre)

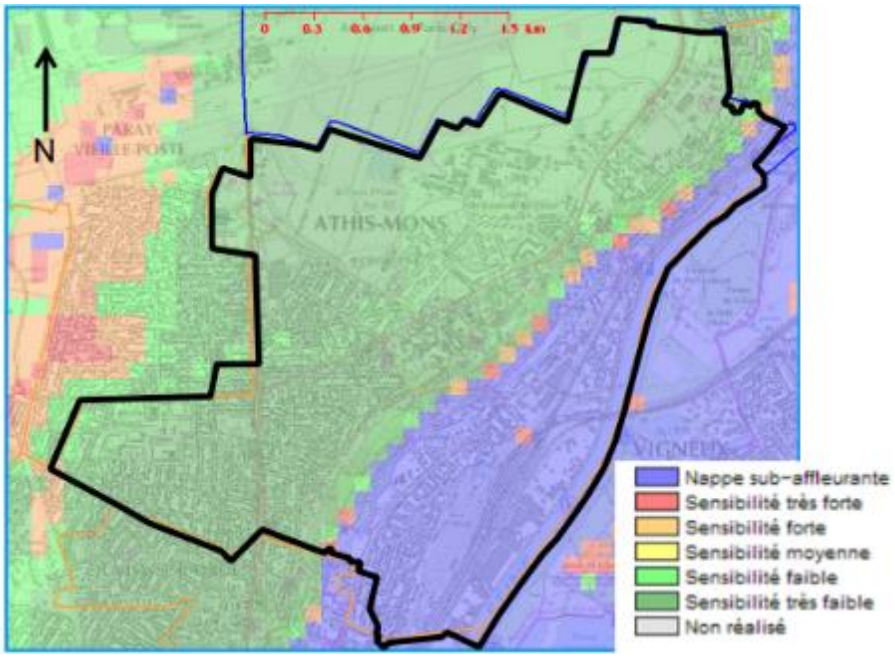
Le périmètre TRI a été ciblé dans le cadre du PGRI, en vue d'évaluer la vulnérabilité de plusieurs enjeux sensibles et infrastructures critiques (gares, aéroports, établissements d'enseignement aux aléas inondation, transformateurs électriques…) notamment en vue d'une crue centennale. Pour une crue d'aléa centennale (probabilité faible) selon les analyses menées dans le cadre du TRI, 24 % de la population d'Athis-Mons (7026 habitants en zone inondable) serait touchée. En zone inondable, 1011 logements et 405 entreprises seraient potentiellement concernés, ainsi que certains établissements sensibles

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 151/303

(équipements, établissements scolaires). La voie ferrée serait aussi potentiellement affectée.

7.3 Le risque d'inondation par remontée de nappe

Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que les nappes des formations sédimentaires affleurent et qu'une inondation spontanée se produise. On parle d'inondation par remontée de nappes lorsque l'inondation est provoquée par la montée du niveau de la nappe phréatique jusqu'à la surface du sol.



Carte de l'aléa remontée de nappes. (Source : EIE du PLU d'Athis-Mons.)

Ce risque est présent à Athis-Mons. En bord de Seine, la présence d'une nappe sub-affleurante liée au cours d'eau peut entraîner une transmission de l'onde de crue du fleuve à la nappe. La présence de nappes sub-affleurantes sur le plateau, à Paray-Vieille-Poste peut induire des résurgences ponctuelles sur les coteaux, avec des résurgences fortes à très fortes. On notera que le dernier arrêté de catastrophe naturelle inondation en date du 23/01/2018, concernait plus particulièrement une inondation par remontée de nappes.

La cartographie du risque d'inondation par remontée de nappe établie par le BRGM en 2006 a été mise à jour en 2018. Le BRGM précise en effet que les cartographies établies en 2006 et mises à jour en 2018 ne sont pas exploitables à des échelles inférieures au 1/100 000e et ne permettent pas d'établir de limites précises entre les différentes classes de sensibilité au niveau communal.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 152/303

7.3 Le risque d'inondation par ruissellement urbain.

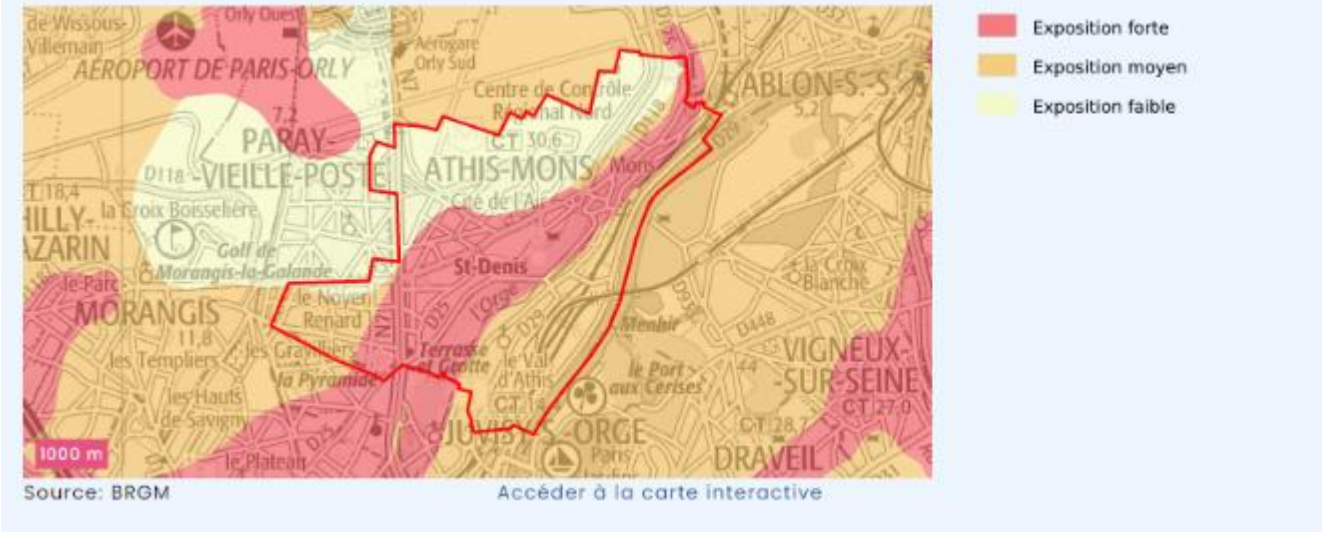
L'inondation par ruissellement constitue un autre visage du risque inondation sur le territoire. Il s'agit d'une problématique beaucoup plus localisée, et plus difficile à anticiper, qui résulte d'une saturation des réseaux d'évacuation des eaux pluviales en cas de fortes pluies. Le risque est amplifié d'une part, par le fort taux d'imperméabilisation, et d'autre part, par des effets de pente. Comme évoqué précédemment, outre ses conséquences matérielles et financières, le ruissellement urbain aggrave le risque de pollution des eaux et des sols. Il est admis que les impacts à venir du changement climatique devraient accroitre l'intensité des épisodes orageux et par voie de conséquence, le risque inondation par ruissellement.

La présence du coteau traversant la commune et l'imperméabilisation du territoire induit une sensibilité au risque de ruissellement.

Pour les ruissellements comme pour les phénomènes liés à l'hydrologie souterraines, les enjeux dépassent le cadre des parcelles identifiées par les désordres : dans le cadre des nouvelles constructions, une problématique des flux de l'eau vers d'autres parcelles est à prendre en compte par les maitres d'ouvrage. **C'est le cas d'Athis-Mons, qui préconise dans l'article 4 de son règlement une gestion des eaux pluviales à la parcelle, dans un objectif de zéro rejet.**

7.4 Le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Le territoire d'Athis-Mons est situé dans un secteur ou ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Une part importante de la commune d'Athis-Mons est en exposition forte au phénomène de retrait-gonflement des argiles (RGA). C'est le cas du coteau traversant la commune du Nord au Sud. Sur le plateau (quartier du Noyer-Renard) et en pied de coteau (le Val d'Athis), on observe des niveaux d'exposition moyens. Le reste du plateau, au niveau de la Cité de l'Air et de l'aéroport d'Orly, est faiblement exposé à ce risque.



Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles. (Source : Géorisques)

Cet aléa est lié à la variation de volume des terrains argileux superficiels à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques. Ces

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 153/303

derniers se rétractent lors des périodes de sécheresse (phénomène de « retrait ») et gonflent au retour des pluies lorsqu'ils sont de nouveau hydratés (phénomène de « gonflement »).

Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante pour endommager les bâtiments localisés sur ces terrains.

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE2112080A	Sécheresse	01/07/2020	07/05/2021
INTE0400918A	Sécheresse	01/07/2003	01/02/2005
INTE9700395A	Sécheresse	01/11/1992	11/10/1997
INTE9400539A	Sécheresse	01/01/1991	24/11/1994
INTE9100235A	Sécheresse	01/06/1989	12/06/1991

Dates des arrêtés de catastrophes naturelles pour mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (Géorisques).

Le classement en aléa moyen à fort n'engendre pas d'interdiction de construction sur les zones. Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que pour les biens existants, la vente, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions.

Dans le contexte du changement climatique, l'augmentation de la durée et de l'intensité des épisodes de sécheresse devrait se traduire par une exposition plus élevée du territoire à cet aléa.

FOCUS SECTEURS

Focus sur l'état initial des risques naturels

Secteur François Mitterrand :

Le secteur François Mitterrand, étant localisé sur le plateau, n'est pas exposé au risque inondation (débordement de cours d'eau, remontée de nappes ou ruissellement).

Il est concerné par une sensibilité moyenne à forte au retrait-gonflement des argiles.

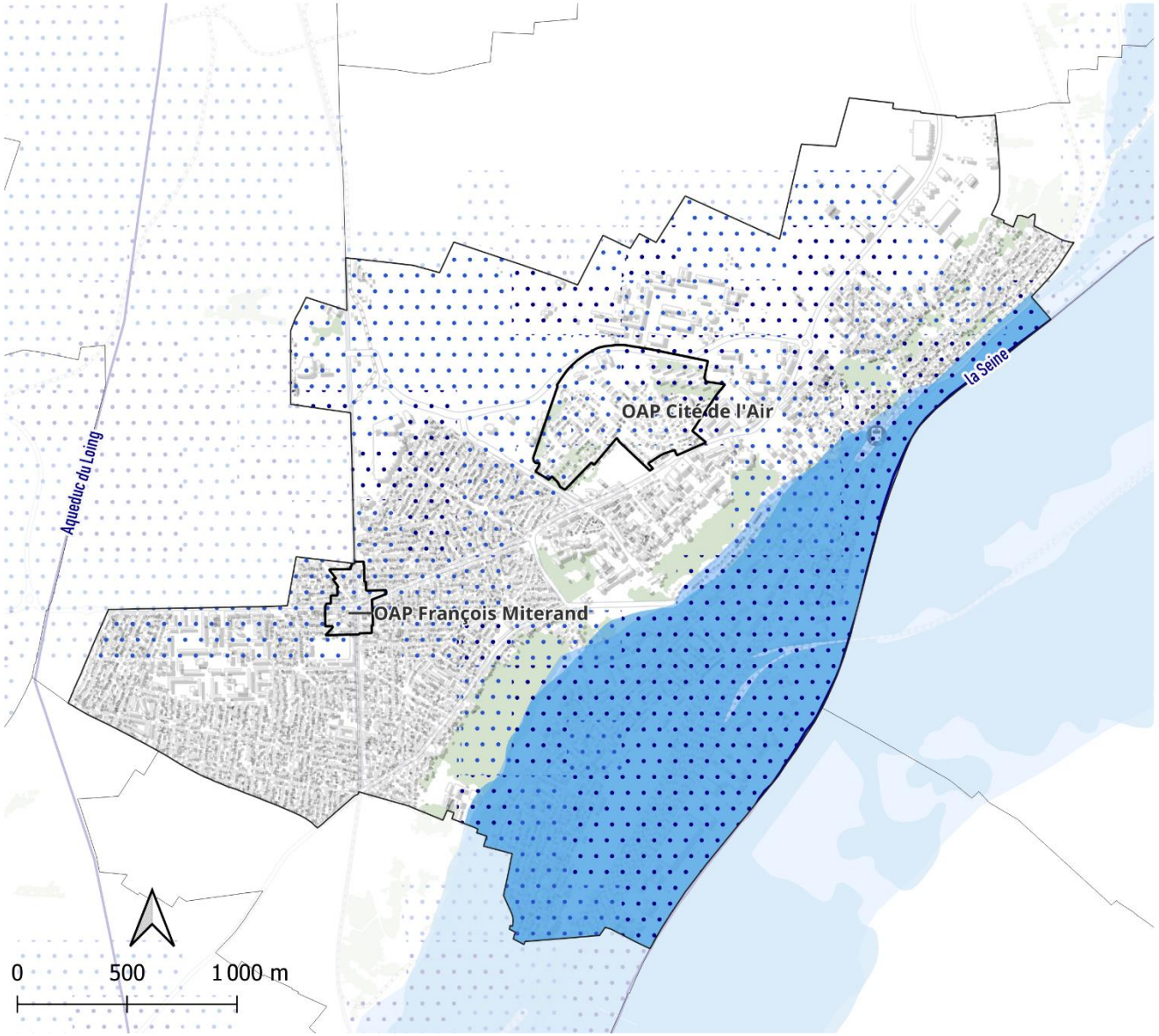
Cité de l'air

La Cité de l'air, étant localisée sur le plateau, n'est pas exposé au risque inondation (débordement de cours d'eau, remontée de nappes ou ruissellement).

Elle est revanche concernée par une exposition au retrait des argiles faible (partie nord, vers l'aéroport) à forte (sur le coteau).

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 154/303

Les risques naturels (Eau)



Limite Athis-Mons
Limite de OAP
Communes limitrophes
Cours d'eau

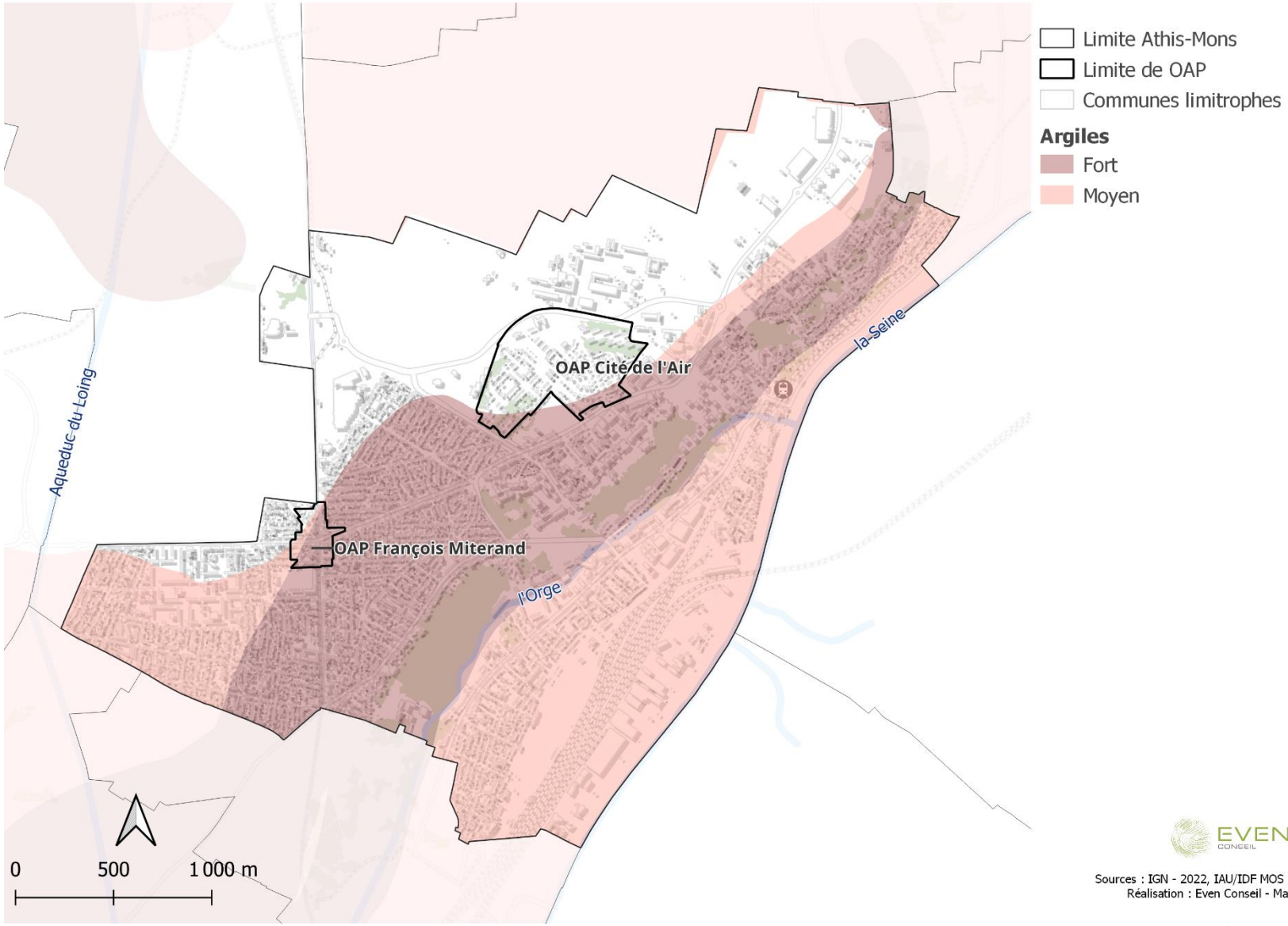
Remontées de nappes

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
Zones inondables (AZI)
PPRI

Sources : IGN - 2022, IAU/IDF MOS 2021
Réalisation : Even Conseil - Mai 2023

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 155/303

Les risques naturels (2)



Sources : IGN - 2022, IAU/IDF MOS 2021, BRGM
Réalisation : Even Conseil - Mai 2023

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 156/303

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- Améliorer la connaissance et prendre en compte les risques naturels du territoire et adapter les règles d'urbanisme en fonction de ceux-ci.
- Limiter fortement la constructibilité des zones comprises dans le périmètre d'aléa fort d'inondation par débordement de cours d'eau et remontée de nappes (notamment sur les bords de Seine)
- Restaurer la fonctionnalité écologique des berges artificialisées de Seine pour lutter contre le risque inondation.
- Préserver les espaces naturels sur les pentes du coteau et les berges renaturées de l'Orge, jouant un rôle de limitation du ruissellement.

Sur les secteurs François Mitterrand et Cité de l'Air

- Porter à connaissance les risques majeurs affectant les secteurs de focus à travers le texte des OAP sectorielles.
- Adapter les techniques constructives envisagées dans les projets d'aménagement à la sensibilité du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles (notamment pour les secteurs de projet sur le Plateau, avenue François Mitterrand).
- Permettre la végétalisation et la désimperméablisation du secteur, afin de créer des espaces d'infiltration de l'eau au sommet des coteaux, limitant le ruissellement en aval.
- Adapter les techniques de gestion alternative des eaux pluviales envisagées dans les projets d'aménagement à la sensibilité du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles (notamment pour les secteurs de projet sur le Plateau, avenue François Mitterrand).
- Adapter les techniques de gestion alternative des eaux pluviales envisagées dans les projets d'aménagement à la sensibilité du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles (notamment pour les secteurs de projet sur le Plateau, avenue François Mitterrand).

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 157/303

2.8 Risques technologiques et pollutions en lien avec l'activité industrielle

Sources : Géorisques, Ville d'Athis-Mons, EIE du PLUi de Grand Orly-Seine Bièvre, DDT de l'Essonne.

8.1 Enjeux issus des documents cadres

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) qui, approuvé par décret le 27 décembre 2013, définit le cadre de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la région d'Île-de-France à l'horizon des vingt prochaines années. Il fixe des objectifs en matière de prévention des risques technologiques et pollutions en lien avec l'activité industrielle.

- Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances ;
- Rechercher une utilisation raisonnée des sites pollués ;
- Proscrire la localisation de nouvelles activités à risque important pour la population

Le Plan Régional Santé-Environnement (2017–2021) d'Ile-de-France

Le Plan Régional Santé-Environnement (PSRE), approuvé en octobre 2017, décline sur la période 2017-2021, les actions du Plan National Santé Environnement 3 (PNSE3) jugées pertinentes en Ile-de-France, tout en veillant à prendre en compte les problématiques locales. Il s'inscrit dans la continuité des PRSE1 et PRSE2 avec une volonté d'innovation. Il place au cœur de ses priorités, la réduction des inégalités sociales et environnementales de santé et la maîtrise des risques émergents. Les PRSE assurent la mobilisation des acteurs des territoires autour des préoccupations de santé environnement propres aux spécificités de chaque Région.

Les **4 axes structurants** du plan déclinés par la suite en 18 fiches actions sont les suivants :

- Préparer l'environnement de demain pour une bonne santé ;
- Surveiller et gérer les expositions présentes et passées liées aux activités humaines ;
- Travailler à l'identification et à la réduction des inégalités sociales et environnementales de santé ;
- Protéger et accompagner les populations vulnérables.

Autres textes règlementaires importants encadrant la prévention des risques technologiques.

- La loi du 19 juillet 1976 relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui réglemente le fonctionnement des usines, ateliers, dépôts, carrières et, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients ;

- La Directive Seveso, et plus particulièrement la directive Seveso 3 du 24 juillet 2012, qui impose aux Etats membres de l'UE d'identifier les sites industriels présentant des risques d'incidents majeurs, appelés « sites Seveso », et d'y maintenir un haut niveau de prévention.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 158/303

8.2 Risques technologiques liés aux industries

Les ICPE

En France, une Installation classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des nuisances pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

Ces ICPE sont soumises à un régime de classement par Déclaration, Déclaration avec Contrôle Périodique, Enregistrement, Autorisation ou Autorisation avec Servitude.

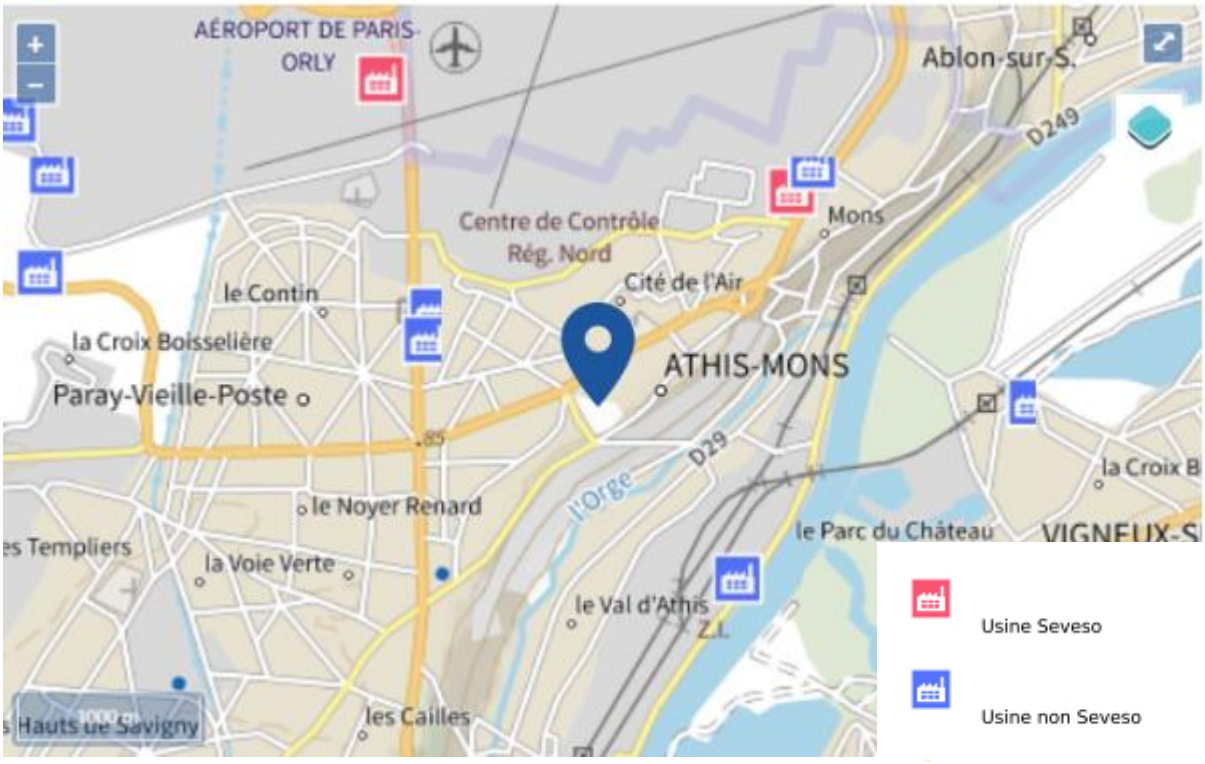
Parmi les ICPE soumises à autorisation, les établissements, où la quantité de produits dangereux dépasse les seuils fixés dans la directive européenne Seveso, sont soumis à une réglementation plus stricte et doivent répondent à des exigences particulières : obligation de réaliser des études de dangers ; obligation de réaliser des plans de secours et d'informer les populations. En fonction des quantités et des types de produits dangereux qu'ils accueillent, les établissements sont classés en « Seveso seuil bas » ou en « Seveso seuil haut ».

Sur le territoire d'Athis-Mons, on recense **23** installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dont **4** soumises à autorisation et **1** classée SEVESO. Le tableau ci-dessous établit l'inventaire de ces ICPE, en distinguant celles soumises à enregistrement (E) ou autorisation (A).

Tableau 4 : Liste des 23 ICPE présentes sur le territoire d'Athis-Mons. Source : Géorisques.

Entreprise	Régime	SEVESO /Non SEVESO
COMPASS GROUP	E	Non Seveso
CARREFOUR	NC	Non Seveso
ALLO CASSE AUTO	E	Non Seveso
ATHIS PIECES AUTOS	E	Non Seveso
SUZANNE CAOUTCHOUC "RENOV-DAIM"	A	Non Seveso
REVIVAL	A	Non Seveso
TRAPIL	E	Non Seveso
TRI ENVIRONNEMENT et RECYCLAGE	A	Non Seveso
CARREFOUR STATIONS SERVICES	E	Non Seveso
REVIVAL	NC	Non Seveso
SUPREX	NC	Non Seveso
Entrepôts Athis Mons	NC	Non Seveso
REVIVAL DIVISION METAUX (REFINAL APROM	NC	Non Seveso
SMCA	A	Seveso seuil haut
SMCTVPE	E	Non Seveso

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 159/303



Localisation des 5 ICPE manipulant des substances et mélanges dangereux, dont le site SEVESO SEMCA. (Source : Géorisques.)

5 ICPE manipulant des substances et mélanges dangereux se trouvent sur la commune, 2 le long de la RN7, un dans la zone industrielle des bords de Seine, et deux au Nord, à proximité de l'aéroport d'Orly. L'exposition aux risques industriels concerne surtout le quart nord-est de la commune.

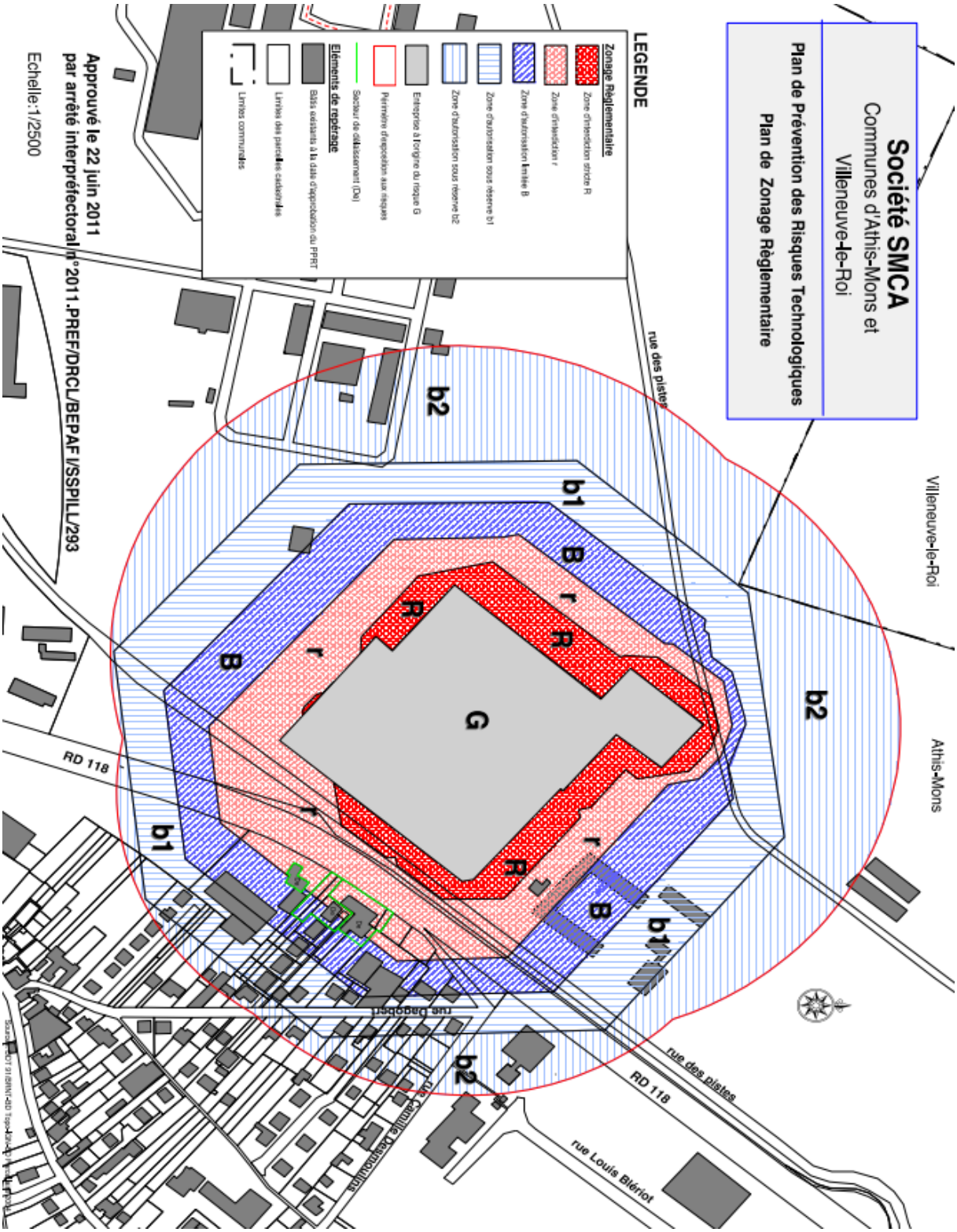
Le site SEVESO concerne la Société de manutention de carburants d'aviation (SEMCA) située sur le site de l'aéroport d'Orly et faisant par ailleurs l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 160/303

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) autour de l'établissement Société de manutention de carburants d'aviation

Le PPRt concerne l'établissement Société de manutention de carburants d'aviation, approuvé le 22 juin 2011. Il s'agit d'un établissement classé SEVESO seuil haut, relevant du Préfet de l'Essonne. Ce PPRt s'applique sur la commune d'Athis-Mons et Villeneuve-le-Roi. Le zonage règlementaire concerne surtout quelques parcelles situées rue Dagobert et aux abords de la RD 118, pour lesquelles l'autorisation de nouvelles constructions est limitée ou sous réserve.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 161/303



Plan de zonage règlementaire du PPRT concernant le site SEMCA. (Source : PLU d'Athis-Mons)

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 162/303

8.3 Risques de transports de matières dangereuses

Le transport de matières dangereuses (TMD) peut s'effectuer par voie routière, ferrée, maritime, fluviale ou aérienne. Il est régi par des accords internationaux mais également par des spécificités nationales qui en fixent les règles. Le transport par canalisation ne fait pas partie des TMD au sens réglementaire. Cependant des matières dangereuses (hydrocarbures, produits chimiques…) sont également transportées par ce moyen. Athis-Mons est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses.

La plateforme aéroportuaire d'Orly constitue un secteur concentrant de nombreux transports d'hydrocarbures.



Canalisations de gaz et d'hydrocarbures traversant la commune (Source : Géorisques)

Celles-ci sont susceptibles d'avoir une incidence sur les projets de construction situés à proximité. La commune est concernée par des Servitudes d'Utilité Publique liées à plusieurs canalisations traversant la commune. Elles impliquent des règles spécifiques pour les Etablissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et pour les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) :

- Dans une bande large (SUP n°1) centrée sur le tracé de la canalisation, les constructions et extensions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH seront soumises à la réalisation d'une « analyse de compatibilité » établie par l'aménageur. Le permis de construire ne pourra être instruit que si cette analyse a recueilli un avis favorable du transporteur, ou à défaut du préfet.
- Dans deux bandes étroites (SUP n°2 applicable aux ERP de plus de 300 personnes et aux IGH, SUP n°3 applicable aux ERP de plus de 100 personnes), les constructions d'ERP et IGH visés par ces SUP seront strictement interdites.

Les maîtres d'ouvrage concernés sont :

- Société TRAPIL,
- GRTgaz Région Val de Seine DPRT
- SMCA.

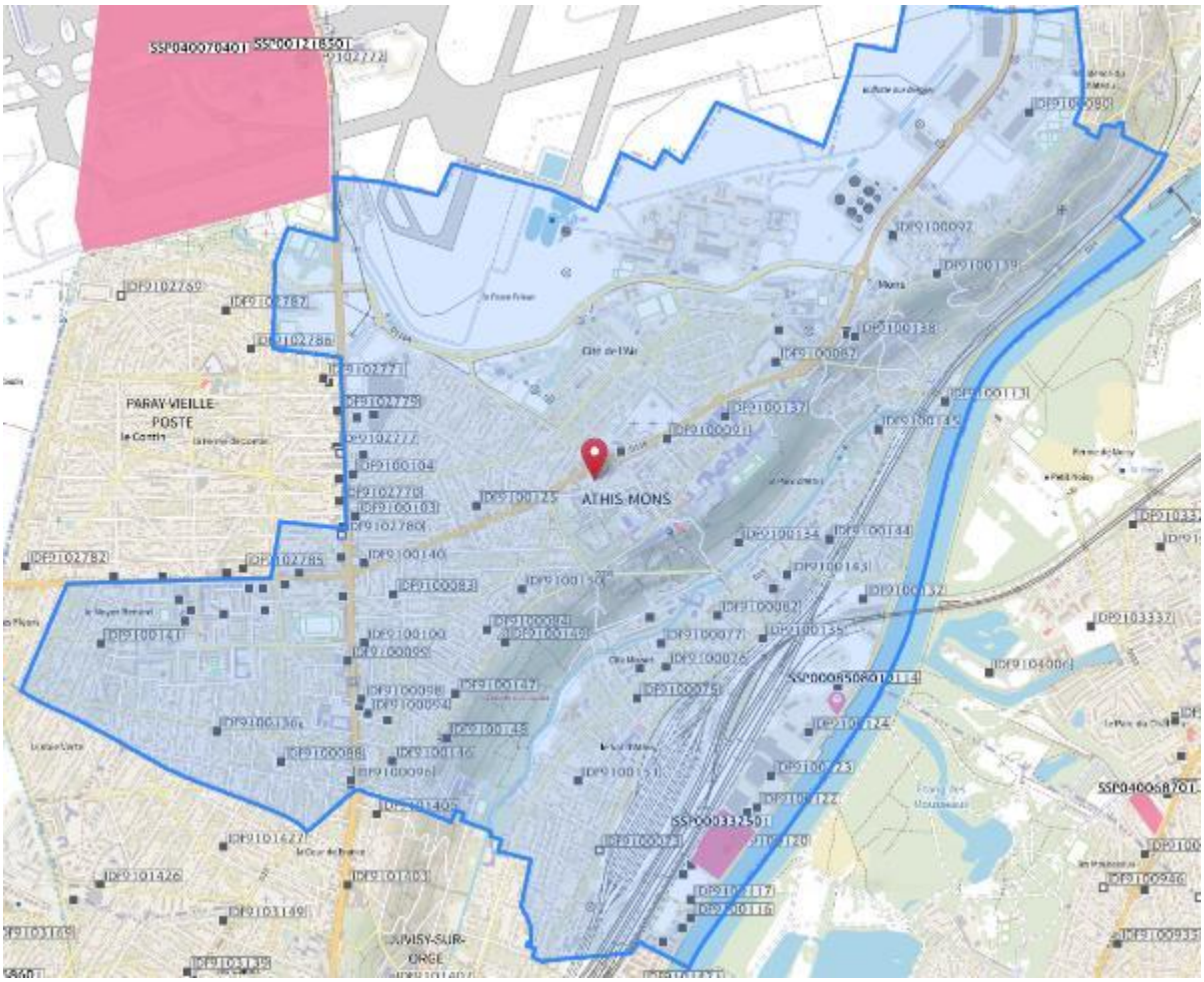
Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 163/303

8.4 Risques liés à la pollution des sols

En conséquence de l'histoire industrielle passée et présente, des sites et sols pollués ont pu être identifiés sur le territoire d'Athis-Mons.

La commune d'Athis-Mons compte **181** anciens sites industriels et activités de services référencés sur la CASIAS (carte des anciens sites industriels et activités de services qui recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols intégrant les données de l'ancienne base BASIAS).

Les figurés noirs sur la carte ci-dessous représentent les anciens sites industriels et activités de service. Les zones roses indiquent les sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif



Répartition des sites CASIAS sur la commune d'Athis-Mons. (Source : Géorisques)

Légende :

- Site Casias (ancien site industrie et activités de service référencés)

Sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatinventaire (Ex-Basol)

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 164/303

On constate que les sites CASIAS sont majoritairement répartis le long des principaux axes routiers, la RN7 et la RD118. Quelques sites sont également présents sur la zone industrielle en bord de Seine et au pied des coteaux. On peut donc en conclure que le territoire est fortement exposé à des sols potentiellement pollués.

Le site Basol référencé sur la commune correspond aux parcelles de **l'ex-dépôt de carburants Shell en bord de Seine**. Plusieurs analyses de sols menées sur le site ont permis d'identifier la présence de plusieurs polluants (benzène et ses dérivés, HAP, hydrocarbures et indices liés). Ce site est en cours d'instruction pour la création d'un Secteur d'Information sur les Sols (SIS). Un deuxième site Basol est répertorié au niveau du Quai de l'Industrie mais ne fait pas l'objet d'informations communiquées à ce jour.



SIS localisé au croisement des voies ferrées. (Source : Géorisques)

Les SIS répertorient les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Il existe déjà un **SIS** sur le territoire d'Athis-Mons, le **SSP0003326 Entrepôt d'Athis**. Un entrepôt de stockage de charbon, gravats et granulats a été exploité sur le site jusqu'en 2007. Dans le cadre de la cessation d'activité et de la vente du terrain, des études de sols ont été menées en 2004 et 2007.Les résultats de ces études mettent en évidence dans les sols des traces en métaux lourds, hydrocarbures et HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques) compatible avec un usage industriel.

FOCUS SECTEURS

Focus sur l'état initial des risques technologiques et pollutions

<u>Secteur François Mitterrand :</u>

Le secteur ne comporte aucune ICPE. Notons toutefois la présence de ICPE à moins d'un km sur l'avenue François Mitterrand : le centre commercial Carrefour (soumise à enregistrement) et la station-service Carrefour (soumise à autorisation). Le secteur n'est pas situé sur une canalisation de gaz ou d'hydrocarbure engendrant une servitude, même si des matières dangereuses peuvent transiter depuis l'aéroport d'Orly par l'ex-RN7.

Quatre sites CASIAS (anciens sites industriels) implantés sur le site induisent une exposition potentielle à la pollution des sols :

- Ancienne station-service (friche entre l'avenue François Mitterrand et le boulevard des Dahlias) Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage).

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 165/303

- Ancienne station-service ELF (friche entre avenue Marcel Sembat et rue de la Pointe). Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage),

- Ancien dépôt de liquides inflammables Renault, actuel garage Renault (angle François Mitterrand et rue Ambroise Croizat)

- Ancien garage, actuellement parking (angle François Mitterrand rue Docteur Roux). Garages, ateliers, mécanique et soudure ; Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage);Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)

Le secteur ne compte toutefois aucun site ex-BASOL ni SIS.

Cité de l'air

Le secteur est proche d'un site SEVESO situé sur l'emprise de l'aéroport d'Orly :la Société de manutention de carburants d'aviation (SEMCA). Notons toutefois que la Cité de l'Air n'est pas localisée dans l'emprise du PPRt de la SEMCA. La Cité de l'air est également proche de l'ICPE TRAPIL, soumise à enregistrement.

Deux canalisations de transport de matières dangereuses induisent des servitudes. Il s'agit de la canalisation de transport d'hydrocarbures avenue Bernard Lathière et de la canalisation de transport de gaz avenue Henri Dunant.

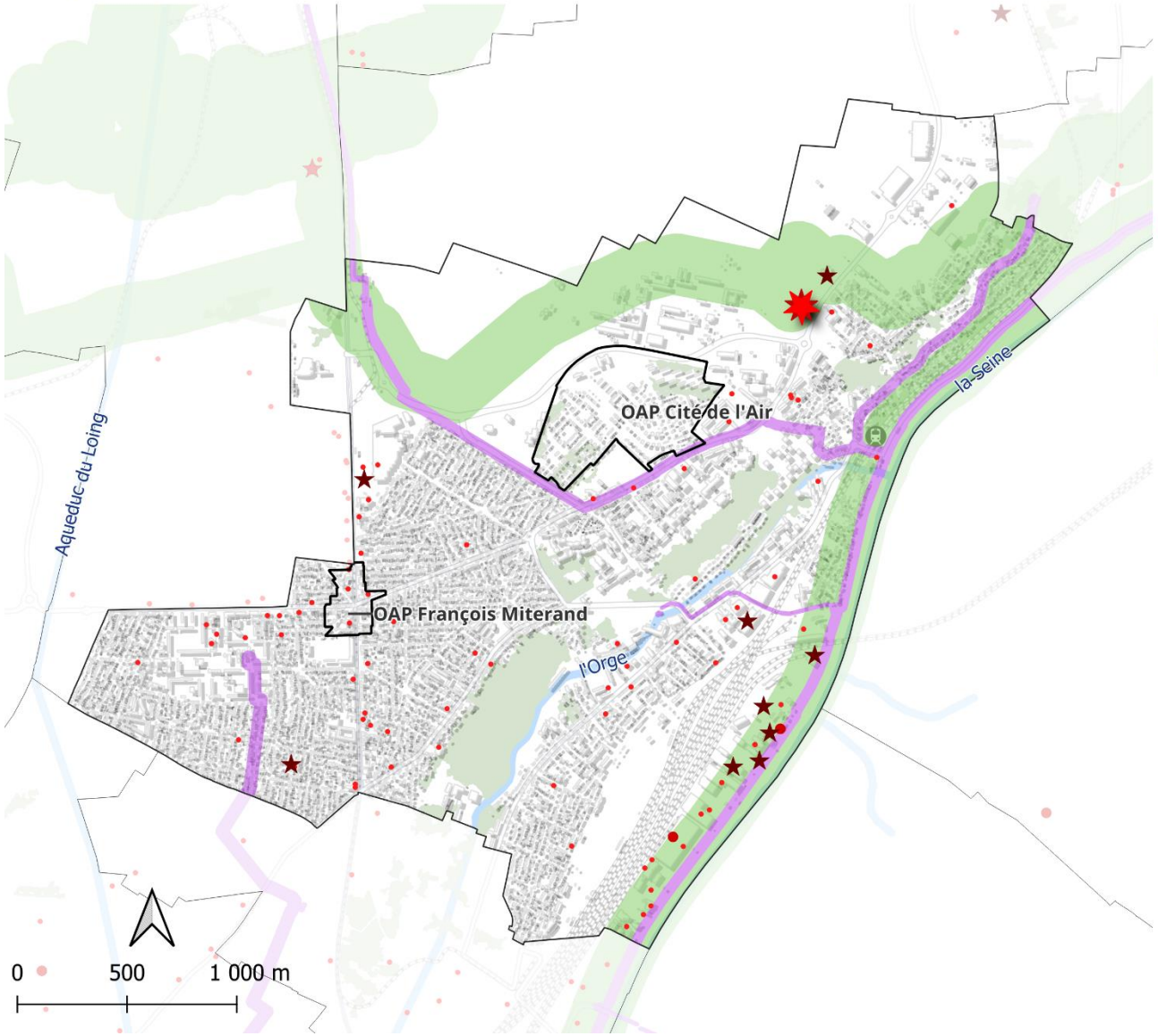
Deux sites CASIAS sont localisés dans le Sud du périmètre, avenue Henri Dunant, induisent une exposition potentielle à la pollution des sols, de manière ponctuelle :
:

- Ex-garage TOTAL: commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage);Démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables (ferrailleur, casse auto…). Il est localisé sur l'actuel équipement du SDIS.
- Ex-station-service Shell, entre l'avenue Henri Dunant et la rue Samuel Desbordes.

Notons que le tissu pavillonnaire et résidentiel n'est pas concerné.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 166/303

Les risques technologiques



Limite Athis-Mons
Limite de OAP
Communes limitrophes

ICPE soumise à autorisation et à enregistrement

Seveso seuil haut
Seveso seuil bas
ICPE: Non Seveso
Canalisation de gaz naturel
Hydrocarbures
Sites BASIAS
BASOL

Sources : IGN - 2022, IAU/IDF MOS 2021, BRGM
Réalisation : Even Conseil - Mai 2023

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 167/303

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- Améliorer la connaissance et prendre en compte les risques industriels et technologiques du territoire et adapter les règles d'urbanisme en fonction de ceux-ci.
- Limiter fortement l'évolution des parcelles localisées dans l'emprise du PPRt de la SEMCA (proximité de Mons)
- Veiller à limiter l'exposition de nouvelles populations aux abords immédiats des ICPE soumises à autorisation.
- Maîtriser et accompagner l'implantation de nouveaux établissements accueillant du public en particulier sensible et immeubles de grande hauteur à proximité des zones de risques.
- Poursuivre l'identification et la réhabilitation des sites présentant une pollution avérée (deux SIS et un BASOL) et ceux potentiellement pollués en permettant tout changement d'usage conformément aux normes en vigueur

Sur le secteur François Mitterrand

- Identifier et traiter les enjeux de pollution potentielle des sols avant tout projet d'aménagement, notamment ceux impliquant l'accueil de public sensible (groupe scolaire).

Sur le secteur Cité de l'Air

- Identifier et traiter les enjeux de pollution potentielle des sols avant tout projet d'aménagement.
- Prendre en compte les servitudes liées à la canalisation de gaz et d'hydrocarbures.
- Veiller à ne pas accroître l'exposition des populations au risque industriel en encadrant les évolutions du secteur et préserver son caractère peu dense.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 168/303

2.9 Exposition aux nuisances sonores

Sources : BruitParif. Conseil Départemental de l'Essonne, DDT de l'Essonne, EIE du PLUi de GOSB.

9.1 Enjeux issus des documents cadres

Les Plans de Préventions dans l'environnement des grandes infrastructures routières de l'Etat, et des infrastructures ferroviaires (PPBE)

La directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement vise à éviter, prévenir ou réduire les effets nocifs de l'exposition au bruit sur la santé humaine. Elle a vocation à définir une approche des nuisances sonores commune à tous les États membres de l'Union Européenne. Elle rend obligatoire l'élaboration de cartes de bruit stratégiques (CBS) et de plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des infrastructures routières nationales et autoroutières 3ème échéance :

Le PPBE répond à la troisième échéance fixée par la directive et traite uniquement des infrastructures routières nationales et autoroutières dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules dans le département de l'Essonne. Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des infrastructures routières nationales et autoroutières de 3ème échéance a été approuvé par arrêté préfectoral du 24 septembre 2019 suite à la consultation du public.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des infrastructures ferroviaires 3ème échéance :

Le PPBE des infrastructures ferroviaires dans le département de l'Essonne dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2019 suite à la consultation du public. Il répond à la troisième échéance fixée par la directive.

Le PPBE 2018 – 2023 des routes de compétence départementale de plus de 3 millions de véhicules par an.

Gestionnaire de près de 1 400 km de routes, le Département a établi le Plan de prévention du bruit dans l'environnement pour évaluer l'exposition des habitants aux nuisances sonores induites par le trafic routier. Le PPBE 2018 – 2023 relevant des routes de compétence départementale de plus de 3 millions de véhicules par an a été voté en Assemblée départementale du 3 février 2020. Il fait suite au PPBE approuvé en 2015 et comporte une version actualisée des cartes stratégiques de bruit. Il comporte 5 principaux objectifs :

- Protéger le public, les collégiens et les agents départementaux
- Poursuivre les aménagements prévus permettant de diminuer les nuisances sonores
- Observer, communiquer et sensibiliser au bruit
- Protéger les riverains dans les zones prioritaires
- Préserver les zones départementales de ressourcement (le coteau des Vignes à Athis-Mons est identifié en tant que tel).

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 169/303

Les documents-cadres relatifs à l'exposition au bruit aéroportuaire.

Approuvé en 1975 puis modifié le 21/12/2012, **le Plan d'Exposition au bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly** fixe des règles d'urbanisme dans les zones les plus exposées. Ces zones sont définies en fonction des valeurs d'indices évaluant la gêne due au bruit des aéronefs

Le **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'aéroport Paris-Orly 2018-2023** définit des objectifs et mesures stratégiques dans une optique de prévention des nuisances sonores : réduction du bruit à la source, gestion de l'utilisation des terrains, procédures d'exploitation à moindre bruit, restrictions d'exploitations etc. Il a été adopté en mars 2022 par les préfectures du Val-de-Marne, de le Seine-et-Marne, de l'Essonne et des Hauts-de-Seine., et constitue une révision du PPBE adopté le 14 mars 2013.

Le Plan de Gêne Sonore de l'Aérodrome Paris-Orly est un dispositif d'aide à l'insonorisation des logements des riverains proches des aérodromes a été créé par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 modifiée relative à la lutte contre le bruit. Le Plan de Gêne Sonore de l'Aérodrome Paris-Orly, approuvé le 30 décembre 2013 par arrêté préfectoral, délimite les zones de bruit à l'intérieur desquelles les riverains peuvent prétendre à une aide financière pour les travaux d'insonorisation de leurs locaux. Il couvre une superficie de 9 344 hectares répartis sur quatre départements : l'Essonne, les Hauts-de-Seine, la Seine-et-Marne et le Val-de-Marne.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de la Métropole du Grand Paris

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Métropole du Grand Paris a été approuvé le 4 décembre 2019. Il comprend :

- Une synthèse des résultats de la cartographie du bruit ;
- Les objectifs de réduction du bruit dans les zones exposées à un bruit dépassant les valeurs limites ;
- Les mesures visant à prévenir ou réduire le bruit dans l'environnement arrêtés au cours des dix années précédentes et prévues pour les cinq années à venir (2019-2024) par les autorités compétentes et les gestionnaires des infrastructures ;
- Une estimation de la diminution du nombre de personnes exposées au bruit à l'issue de la mise en œuvre des mesures prévues.

9.2 Le classement sonore des infrastructures de transport

Le territoire de l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre, auquel appartient Athis-Mons, est concerné par la mise en œuvre de la directive européenne relative à la gestion et l'évaluation du bruit dans l'environnement de 2002 qui invite notamment les agglomérations de plus de 100 000 habitants à réaliser des cartes du bruit routier, ferroviaire, aérien et industriel et estimer les populations exposées sur ces routes classées.

En Essonne, les arrêts préfectoraux concernant les nuisances sonores dues au trafic routier, au trafic ferroviaire et aérodrome précisent les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et d'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit :

- Trafic routier : arrêté n°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant ;

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 170/303

- Arrêté n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant ;

- Arrêté n° 2005 - DDE - SEPT - 0331 du 20 décembre 2005 relatif au classement sonore du transport en commun en site propre de l'agglomération d'Évry et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant ;

- Trafic ferroviaire : Arrêté n° 108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant ;

- Cartes stratégiques de bruit : Arrêté n°326 du 14 août 2018 portant approbation des cartes de bruit stratégiques relatives aux infrastructures ferroviaires SNCF Réseau dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains sur le département de l'Essonne ;

- Trafic aérien : Arrêté n° 935 du 14 mars 2013 approuvant le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'aérodrome de Paris-Orly.

Les cartes de bruit sont déterminées pour deux indicateurs : le Lden (niveau de bruit équivalent calculé sur 24h et pondéré pour les périodes de soirée et de nuit) et le Ln, niveau de bruit nocturne.

Les cartes présentées sont de 2 types.

> Cartes d'exposition : elles représentent les niveaux sonores qui sont répartis par gamme de niveaux (isophones de 5 en 5 décibels) ;

> Cartes de dépassement : elles mettent en évidence les secteurs où les niveaux sonores dépassent les valeurs seuils définies par la directive.

Les cartes des PPBE (Etat, département et agglomérations) ont été agrégées par Bruitparif,.

Toutefois l'OMS a défini en 2018 de nouvelles valeurs recommandées en fonction de diverses sources de bruit. Pour le trafic routier, l'OMS recommande vivement de réduire les niveaux de **bruit moyens au-dessous de 53 décibels** (dB). Pour une exposition nocturne, il est recommandé de les maintenir en dessous de **45 dB.** Pour le bruit ferroviaire, l'OMS recommande fortement de réduire les niveaux de bruit moyens au-dessous **de 54 décibels** (dB). Pour une exposition nocturne, il est recommandé de les maintenir en dessous de **44 dB.**

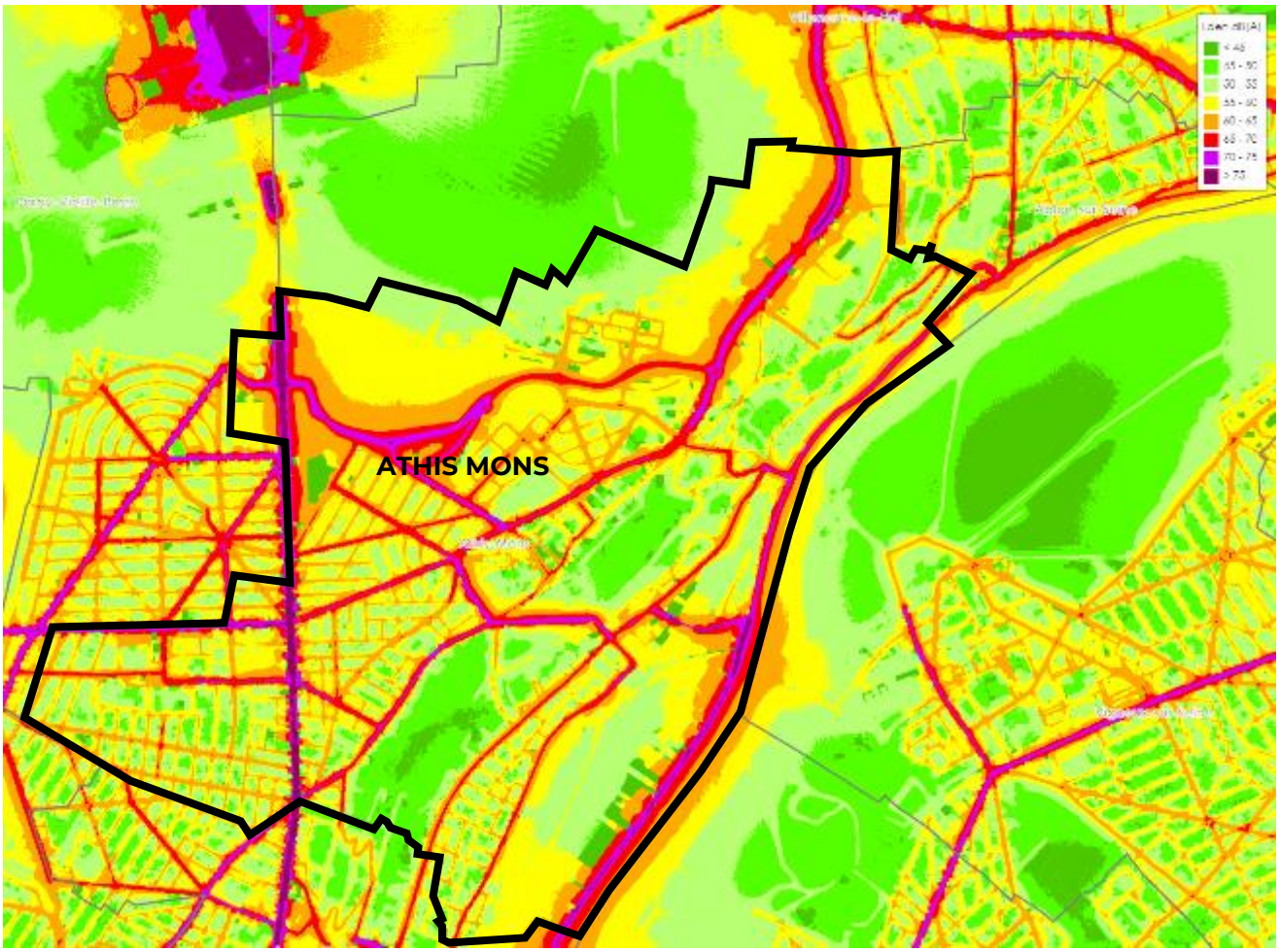
Les cartes présentées commençant à des seuils supérieurs ne comportent ainsi pas tous les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit.

Le classement est divisé en cinq catégories, chacune précisant des modalités d'isolement acoustique.

- Sur la commune d'Athis-Mons, l'ancienne RN 7 est classée en catégories 2 et 3 selon les tronçons
- La voie de RER C, accueillant également le passage de trains grandes lignes et de transports de marchandises, est classée en catégorie 2, par l'arrêté préfectoral du 20 mai 2013 :
- Enfin, la plateforme aéroportuaire d'Orly engendre des nuisances sonores de même que des pollutions et un risque pour la santé à prendre en considération dans un tissu urbain dense. L'aéroport est implanté sur les communes de Paray-Vieille Poste, Athis-Mons, Orly, Villeneuve-le-Roi, Wissous, Chilly-Mazarin et Morangis, sur une emprise de 1528 ha.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 171/303

9.3 Des nuisances sonores principalement liées aux axes routiers



Carte d'exposition représentant l'indicateur de bruit Lden pour le trafic routier (Jour-soir-nuit), PPBE échéance 3 (2017). (Source : Bruitparif)

Sur le territoire communal, les axes routiers sont l'une des principales sources de bruit. Selon une étude de Bruitparif réalisée en 2019[1], entre 80 et 85 % de la population communale serait exposée à des dépassements du seuil OMS en termes de bruit du trafic routier.

Parmi les axes exposés à des dépassements de la valeur limite règlementaire de 68 Db (75 dB estimés), on compte l'ancienne Nationale 7, sur tout son linéaire. Cet axe traverse des tissus urbains mixtes et denses, avec un front bâti en renouvellement urbain : les friches d'activité économiques cèdent la place à de l'habitat collectif. Cet axe présente donc un enjeu fort en termes d'exposition de la population aux nuisances sonores. Toutefois, le prolongement du tramway T7 jusqu'à Juvisy-sur-Orge et la transformation de l'ex-nationale en boulevard urbain devrait contribuer à apaiser le trafic. Dans le croisement de l'ex-nationale 7, l'avenue de Morangis et l'avenue Jean Pierre Bénard (en bordure des pistes d'Orly, proche de la Cité de l'Air) sont aussi exposées à des niveaux de bruits moyens supérieurs à 68 dB.

À l'Est de la commune, les principaux axes dépassant la valeur limite de 68 dB sont l'avenue Aristide Briand, le quai de l'Orge et le Quai de l'Industrie. Il s'agit toutefois d'axes où

[1] BRUITPARIF, *Impacts sanitaires du bruit des transports dans la zone dense de la région Ile-de-France*, 2019, p.30.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 172/303

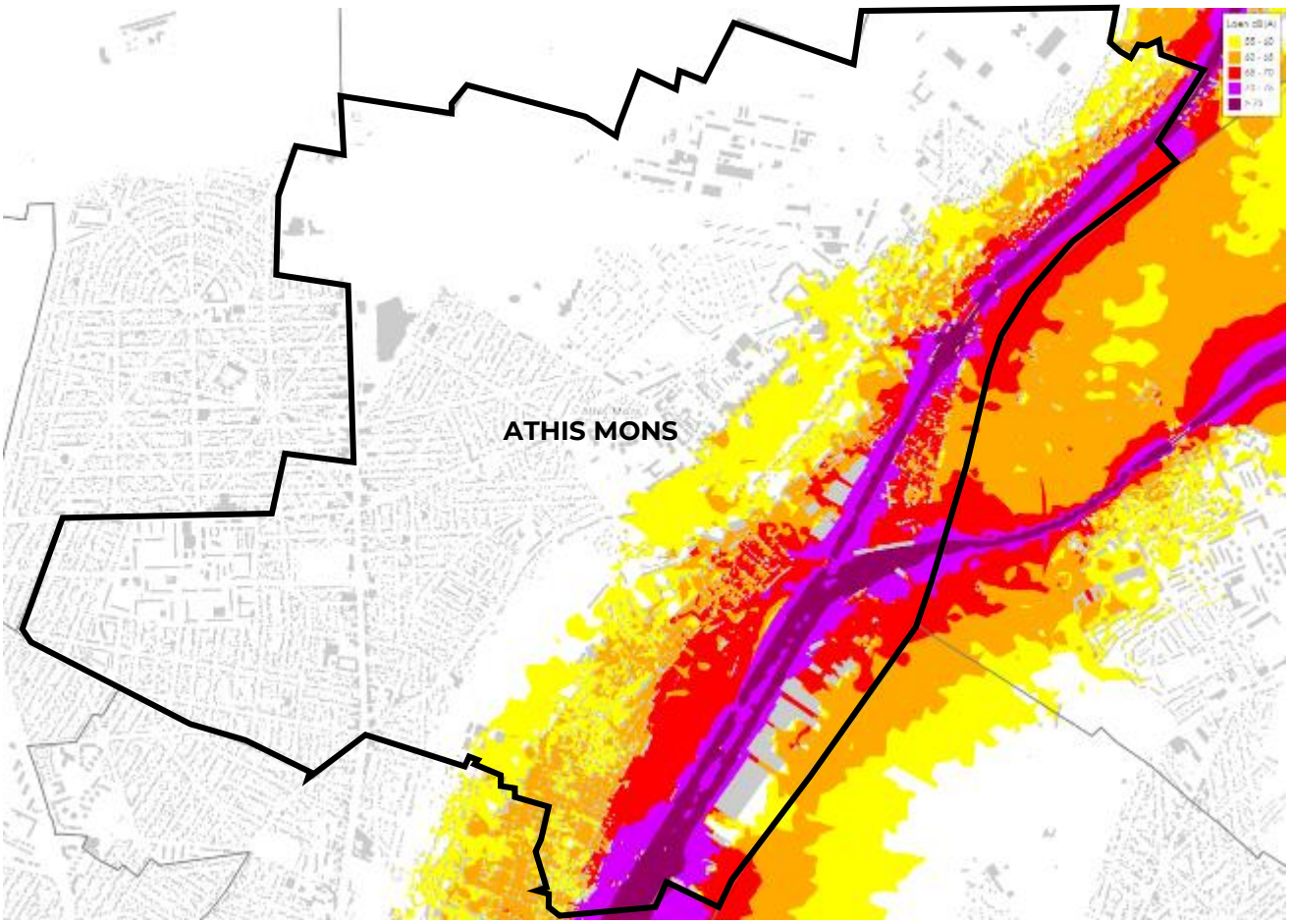
l'exposition est réduite par rapport à l'ex RN7, puisque l'avenue Aristide Briand traverse des espaces verts et non aménagés et les quais de l'Orge et de l'Industrie bordent principalement des zones d'activités.

On note toutefois que, selon la cartographie de Bruitparif, la quasi-totalité des axes routiers desservant le pavillonnaire présentent des niveaux de bruits supérieurs ou égaux à la valeur seuil de l'OMS correspondant à 53 dB. L'apaisement du trafic routier, y compris dans les axes moins fréquentés, devient alors un objectif nécessaire, tout comme la préservation des grandes zones de calme. Athis-Mons compte notamment les espaces de coteaux (Coteau des Vignes et Parc d'Athis), présentant des niveaux de bruit inférieurs à 53 dB et offrant de véritables zones apaisées au sein du territoire.

9.4 Des nuisances sonores liées aux axes ferroviaires dans la partie Est de la commune.

Selon la carte d'exposition relative au bruit ferroviaire, l'Est de la commune est particulièrement affecté. Les abords des voies de RER présentent des niveaux sonores moyens entre 65 et 70 dB. Cela concerne les parcelles à proximité du Quai de l'Industrie (par ailleurs exposées aussi au bruit routier) et le quartier du Val d'Athis. L'ensemble du tissu résidentiel, majoritairement pavillonnaire, en pied de coteau est concerné, avec des niveaux moyens allant de 55 à 60 dB, ce qui reste supérieur aux valeurs limites de l'OMS.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 173/303



Carte d'exposition représentant l'indicateur de bruit Lden pour le trafic ferroviaire (Jour-soir-nuit), PPBE échéance 3 (2017). (Source : Bruitparif)

9.5 Des nuisances sonores liées à l'activité de la plateforme aéroportuaire d'Orly.

La commune d'Athis-Mons est exposée au bruit engendré par l'activité de l'aéroport d'Orly. On note que les secteurs principalement concernés par des niveaux de bruits au-dessus de la valeur limite de 53 dB sont localisés plutôt au Nord de la commune (Cité de l'Air et Mons).

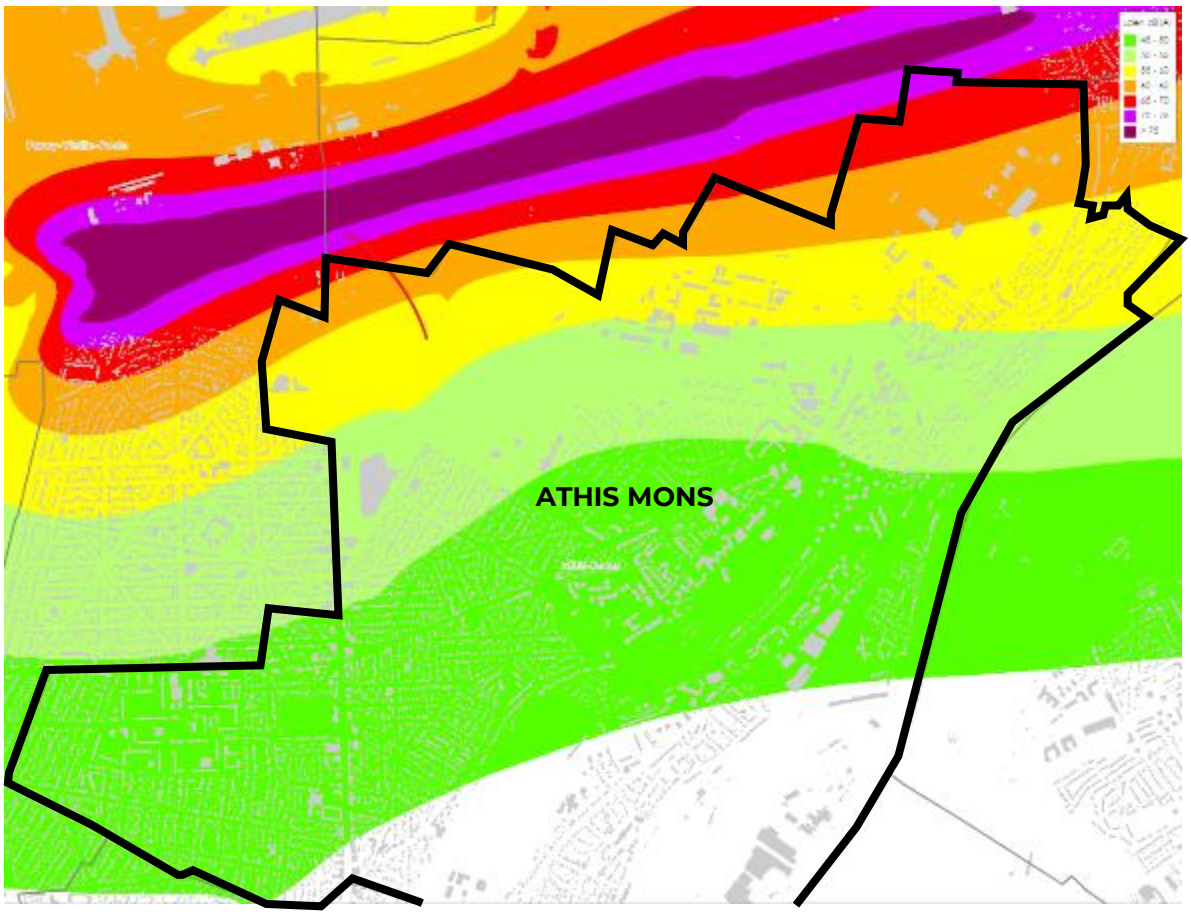
La nuit, l'exposition au bruit aérien diminue, notamment autour de l'aéroport de Paris-Orly doté d'un couvre-feu entre 23h30 et 6h00.

Selon le PEB de l'aéroport d'Orly, le nord de la commune d'Athis-Mons est classé :

- Zones A et B : concerne principalement l'emprise des pistes aéroportuaires. Il s'agit de zones de gêne très forte (Lden supérieure ou égal à 70 en zone A et entre 65 et 62 en zone B), inconstructibles.
- Zone C (Lden supérieur à une valeur choisie entre 57 et 55). Cette zone correspond à la partie Nord de la commune (y compris Cité de l'Air). Les constructions nouvelles y sont autorisées sous conditions.
- Secteur 4 Athis-Mons site Barran : secteur de renouvellement urbain compris dans la zone C du PEB, dans lequel des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisés.

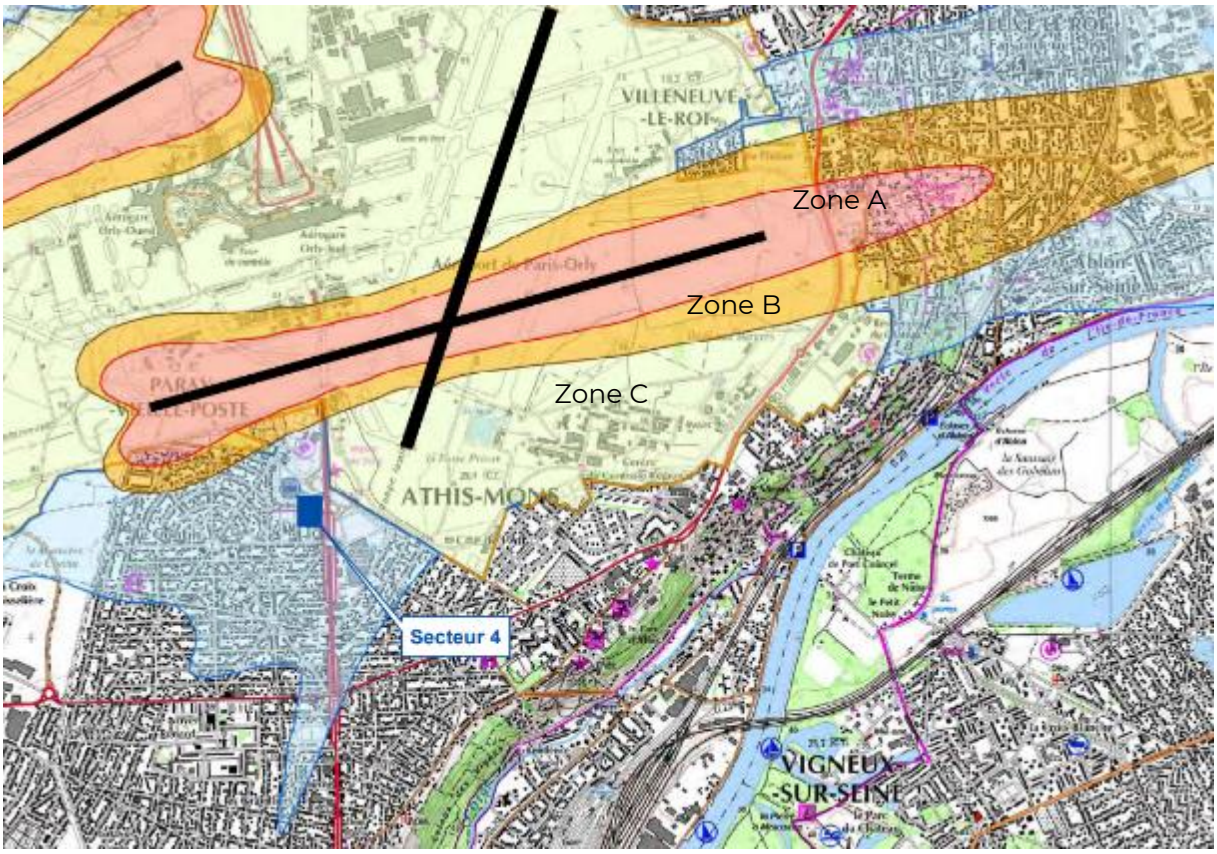
Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 174/303

En zone A, B et C, les autorisations d'urbanisme sont conditionnées à l'atteinte de niveaux d'isolation acoustique (45 dB en zone A pour les logements et activités accueillant du public, 40 dB en zone B et 35 dB en zone C).



Carte d'exposition représentant l'indicateur de bruit Lden pour l'infrastructure aéroportuaire (Jour-soir-nuit), PPBE échéance 3 (2017). (Source : Bruitparif)

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 175/303



Carte du PEB d'Orly. (Source : Préfecture de l'Essonne)

Plan d'exposition au bruit

Zones de bruit

- Lden 65 (Limite de zone B)
- Lden 70 (Limite de zone A)

Périmètres particuliers

- Zone C limite du PEB 1975 (préalablement au 20 février 2009)
- Secteur RU ORLY Centre Ancien
- Secteur RU ORLY Quartier des Roses
- Secteur RU CHOISY LE ROI Hautes Bornes
- Secteur RU ATHIS-MONS site Barran

FOCUS SECTEURS

Focus sur l'état initial sur les nuisances sonores
<u>Secteur François Mitterrand :</u> Une exposition très importante au bruit du trafic routier sur l'avenue François Mitterrand, avec des niveaux sonores supérieurs à 70 dB (journée -nuit) en front de rue et aux carrefours (notamment avenue François Mitterrand – Marcel Sembat). Pas de zones de calmes relevées même si le coteau Des Vignes demeure accessible.

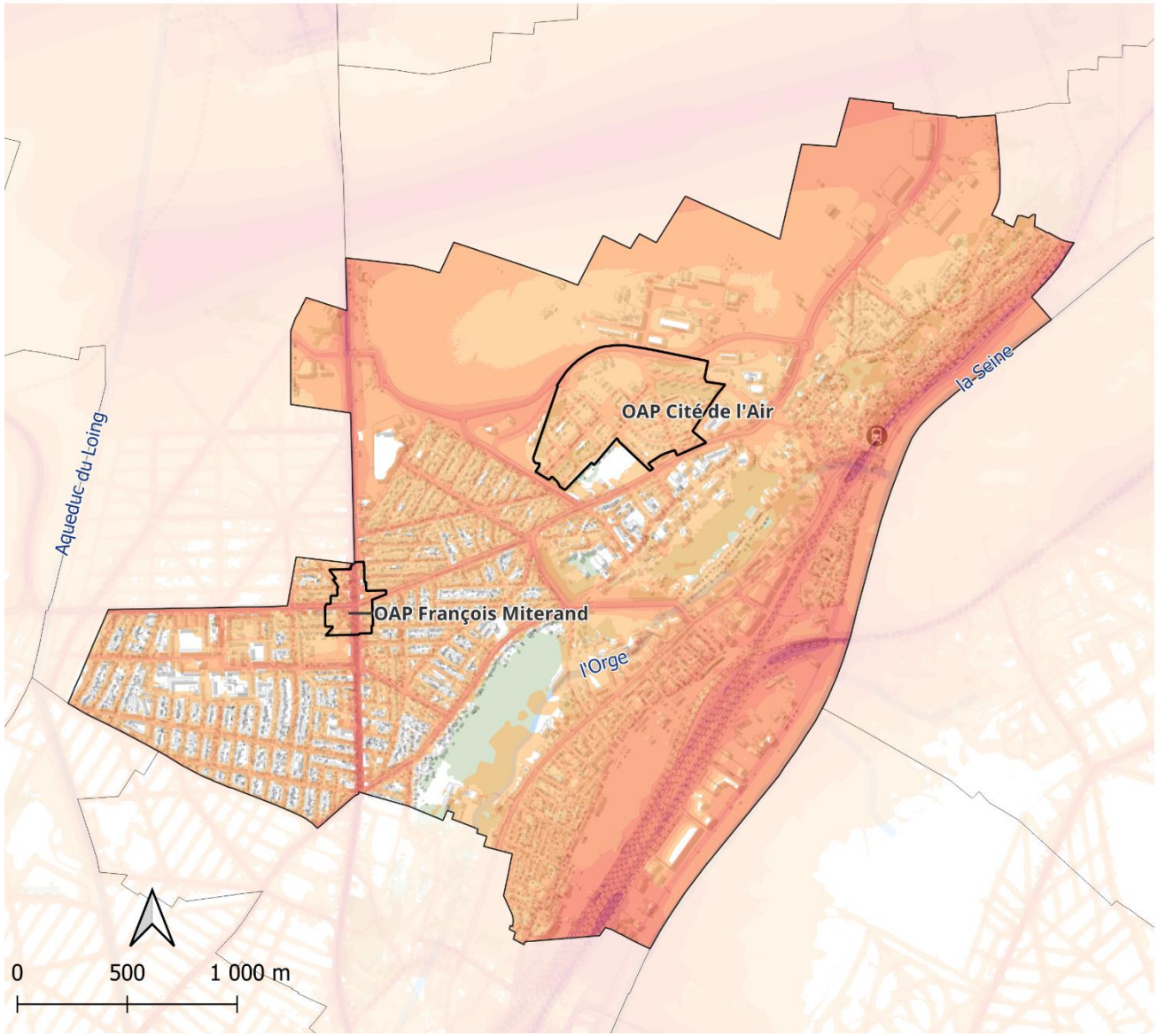
Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 176/303

Secteur Cité de l'air

La Cité de l'air est multi-exposée au bruit routier et aérien. Les axes bordant la Cité de l'Air (avenue Bernard Lathière, avenue Jean Pierre Bénard, avenue Henri Dunant) sont exposés à des niveaux de bruit allant de 65 à 70 dB, bien au-delà des seuils réglementaires. Au sein de la Cité de l'Air, le Nord est particulièrement concerné par des niveaux sonores au-dessus des seuils OMS (55 dB min). Cette partie est également exposée au bruit lié au trafic aérien avec des niveaux sonores compris entre 55 et 65 dB. En partie Sud, des zones de calme demeurent, notamment au niveau du cimetière municipal.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 177/303

Les risques de nuisances sonores



Sources : IGN - 2022, IAU/IDF MOS 2021, AirParif
Réalisation : Even Conseil - Mai 2023

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 178/303

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- Limiter l'exposition de la population dans les secteurs impactés par le bruit, notamment le long des principaux axes routiers (ex RN 7 et axes traversants, quais de Seine), l'aéroport d'Orly et la voie ferrée.
- Limiter le trafic de transit, notamment celui lié à l'aéroport d'Orly
- Limiter le bâti résidentiel denses aux abords des axes bruyants
- Préserver les zones calmes (parcs et espaces verts)
- Promouvoir les mobilités douces pour agir sur les nuisances sonores induites par les transports.

Sur le secteur François Mitterrand

- Des zones de calme à créer, en particulier le long de l'ex-RN7, pour créer un espace public apaisé et rendu aux piétons dans la continuité du projet de prolongement du T7.
- Un point de vigilance à porter sur l'implantation du groupe scolaire à l'angle entre l'av. François Mitterrand et l'avenue Marcel Sembat, dans un secteur de forte exposition aux nuisances sonores.
- Veiller à adapter les logements en front de rue aux nuisances sonores potentielles (mesures d'isolation phoniques, limitation des rez-de-chaussée à usage d'habitation, marges de retrait).
- Créer une continuité vers les espaces naturels agissant comme zone de calme et de repos à l'échelle du territoire (Coteau des Vignes).

Sur le secteur Cité de l'Air

- Limiter l'évolution de la partie Nord, multi-exposée au bruit aérien et routier.
- Préserver la présence du végétal et d'espaces verts et une faible densité qui assurent des zones de calme en cœur de quartier.
- Créer une continuité vers les espaces naturels agissant comme zone de calme et de repos à l'échelle du territoire (Coteau des Vignes).

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 179/303

2.10 Qualité de l'air

Sources : Airparif, EIE du PCAET de Grand Orly Seine Bièvre, évaluation environnementale du PLU d'Athis-Mons mise à jour.

10.1 Enjeux issus des documents cadres

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile-de-France

Le SRCAE fixe les objectifs en matière de réduction des émissions de gaz à effet-de-serre (GES), d'amélioration de l'efficacité énergétique et de production d'énergie renouvelable. Adopté le 21 octobre 2013 par délibération du Conseil régional, il fixe notamment 3 grandes priorités régionales qui sont :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- La réduction de 20% des émissions de gaz à effet-de-serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour l'Ile-de-France

Le Plan de Protection de l'Atmosphère Ile-de-France, approuvé le 31 janvier 2018, traduit au travers de 25 défis et 46 actions, des objectifs pour améliorer la qualité de l'air sur le territoire francilien. Le plan a notamment pour objectif de :

- Réduire les émissions polluantes liées au chauffage, aux transports et à la mobilité ;
- Améliorer la connaissance ;
- Soutenir l'innovation et la recherche ;
- Développer les tiers lieux de travail afin d'éviter les déplacements.

Le PCAET de Grand Orly Seine Bièvre.

Cf partie Consommation et Production d'énergie

10.2 Émissions de polluants

A l'échelle de Grand Orly Seine Bièvre, les principales sources d'émission sont les transports routiers, le secteur des bâtiments (résidentiel et tertiaire) et, dans une part plus élevée que le reste de l'Ile-de-France, la plateforme aéroportuaire d'Orly.

En 2019, le trafic routier représente 39% des émissions d'oxyde d'azote (NOx) et 21% de celles de particules fines PM10.

Le secteur résidentiel représente 9% des émissions de NOx et 41% des émissions de PM10.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 180/303

La plateforme aéroportuaire contribue à hauteur de 23% aux émissions de NOx et 6% pour les émissions de PM10.

Tableau 5 : Comparaison entre les polluants émis par GOSB et Athis-Mons en 2019, en tonnes/ an. Source : Airparif, inventaire 2022.

Polluants (t/an)	PM10 t/an	PM2,5 t/an	NOx t/an	SO2 t/an	COVM t/an	NH3 t/an
GOSB	526,1	383,9	3594,2	196,5	2831,4	82,3
Athis-Mons	29,4	20,9	67,5	4,8	107,6	4

Selon Airparif, la ville d'Athis-Mons a émis en 2019, l'équivalent de 67,5 kteqCO2 d'émissions de gaz à effet de serre. Ce chiffre ne comprend pas les émissions de gaz à effet de serre indirectes (14,9), correspondant à la consommation d'électricité et de chaleur non produite sur le territoire (scope 2). La ville d'Athis-Mons contribue donc à 3 % des émissions carbones de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre (2206 kt eq CO2) La part de la commune dans les émissions du territoire reste marginale.

Parmi les polluants émis par le territoire, on retrouve majoritairement les composés organiques volatils (COVM). Ceux-ci sont principalement liés aux émissions domestiques, notamment au chauffage, et à l'industrie.

Bien que la part des émissions de GES émises par Athis-Mons soit marginale, le territoire va être affecté par la pollution de l'air, avec une qualité de l'air dégradée au sein de l'EPT.

10.2 Concentrations et secteurs de vulnérabilité.

Dans l'évaluation de la qualité de l'air, les composés pris en compte sont les particules fines PM10 et PM2,5, dont la différence est leur diamètre maximum (en micromètres), les oxydes d'azote (monoxyde NO et dioxyde d'azote NO2), les composés organiques volatils non méthaniques (COVNM) et l'ammoniac (NH3).

Les particules d'oxyde d'azote, les COVNM et les particules fines PM10 et PM2,5 sont les principaux polluants sur le territoire, issus notamment des véhicules thermiques, des installations de combustion (chauffage, production d'électricité), des industries et des solvants utilisés par les procédés industriels.

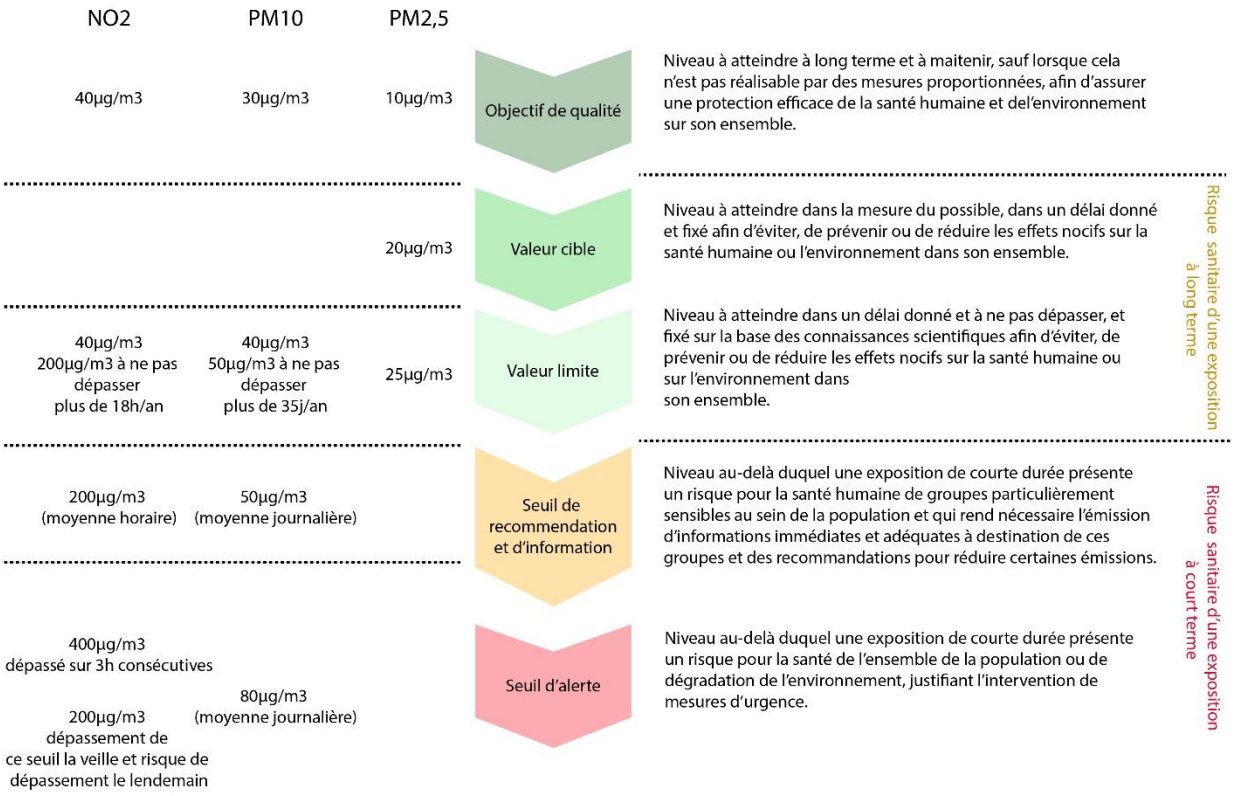
Ces composés sont des polluants atmosphériques ayant des effets néfastes sur l'environnement (détérioration du patrimoine bâti, acidification et contamination des sols et des végétaux) mais aussi sur la santé humaine (asthme, risque cardiovasculaires, décès prématurés etc). Ainsi la qualité de l'air constitue un enjeu majeur pour la santé publique.

L'Ile-de-France fait partie des régions concernées par des dépassements des valeurs limites de ces polluants.

La réglementation française en termes de qualité de l'air s'appuie principalement sur des directives européennes conçues en tenant compte des recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) de 2005. Elle détermine les seuils à ne pas dépasser pour une vingtaine de polluants en fonction de leur impact sur la santé Elle est transcrite dans le code de l'Environnement aux articles L 220 1 pour la partie législative et R 221 2 pour la partie réglementaire.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 181/303

Les normes de qualité retenues au niveau national par polluants (article R 221 1 du Code de l'Environnement) fixent des objectifs de qualité, des valeurs limites, des valeurs cibles et de seuils de recommandation et d'information et des seuils d'alerte.



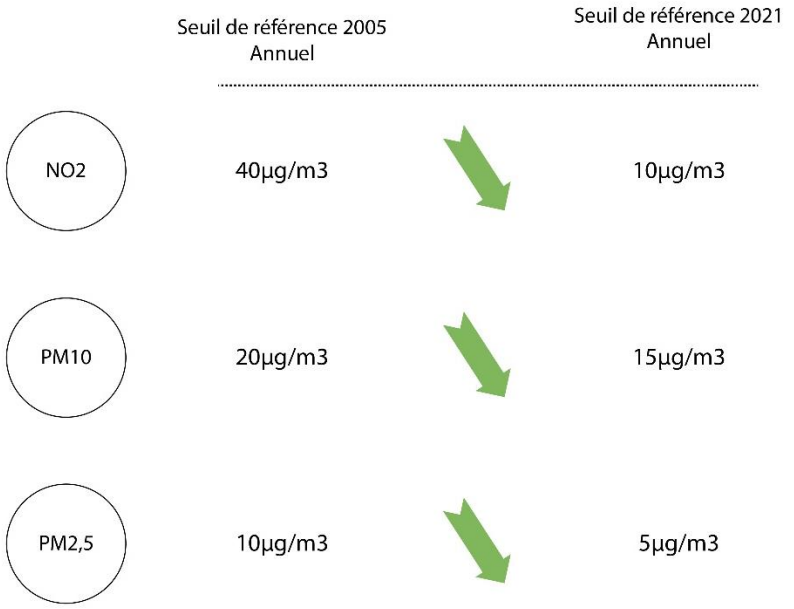
Seuils réglementaires nationaux (Source : EVEN Conseil)

Toutefois les valeurs de référence de l'OMS ayant évolué fortement à la baisse en septembre 2021, il est légitime de penser que ces seuils réglementaires français vont également être amenés à diminuer dans les mois à venir.

Depuis la précédente édition des lignes directrices 2005, la quantité et la qualité des données scientifiques montrant une incidence de la pollution atmosphérique sur différents aspects de la santé ont sensiblement augmenté. Elles ont ainsi permis de comprendre que la pollution atmosphérique s'avère néfaste à des concentrations encore plus faibles que les seuils fixés en 2005 et à fortiori que les seuils réglementaires français existants aujourd'hui.

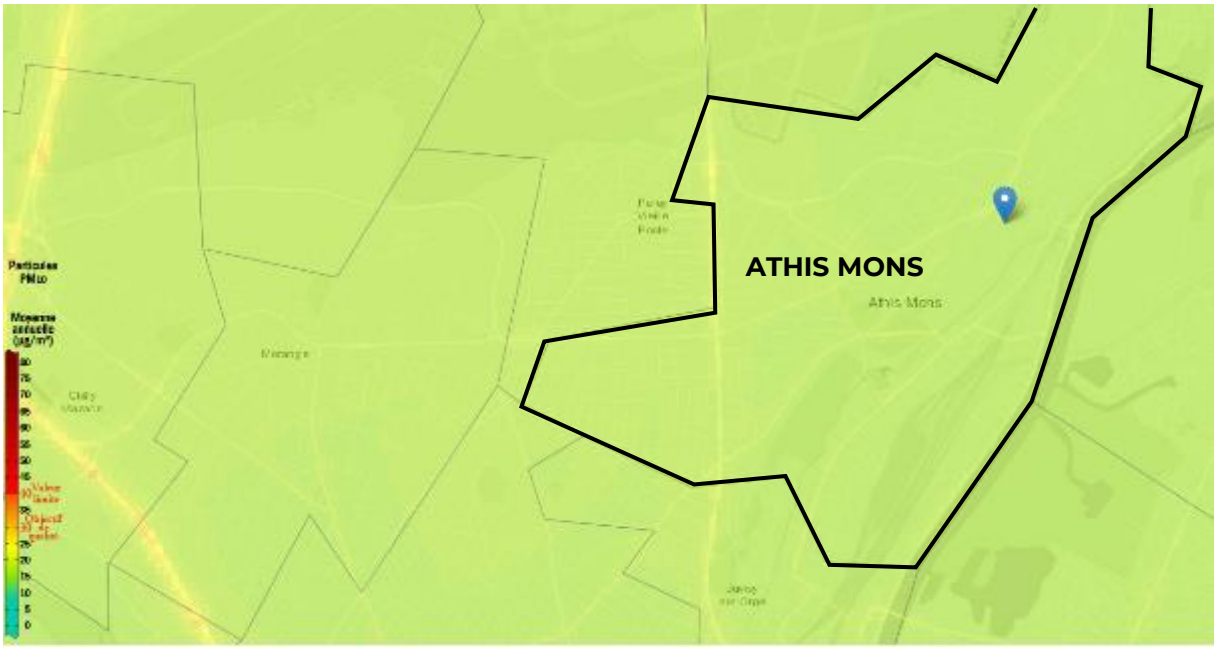
C'est pourquoi les seuils de référence de l'OMS ont été abaissés par rapport à ceux établis il y a 15 ans.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 182/303



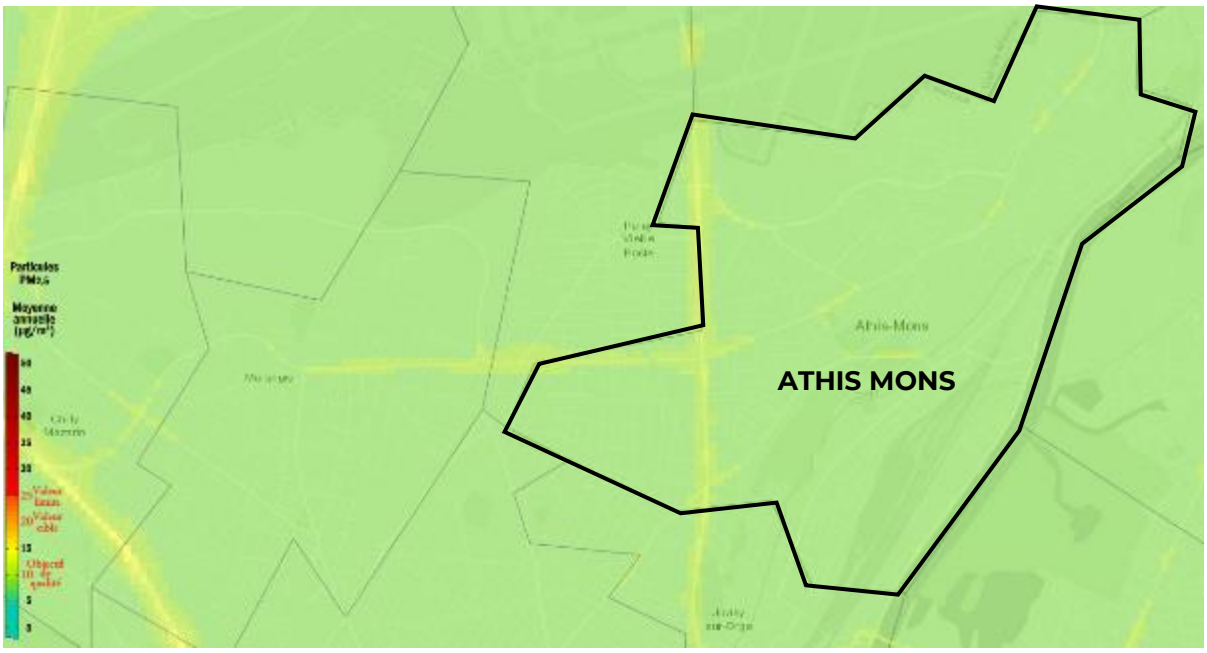
Seuils de référence de l'OMS 2021 – Source : EVEN Conseil.

La qualité de l'air est fortement influencée par la présence d'axes de transport terrestres et par la densité urbaine du territoire d'Athis-Mons.



Concentration moyenne annuelle en PM10 sur la commune d'Athis-Mons. (Source : AirParif, données 2020)

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 183/303

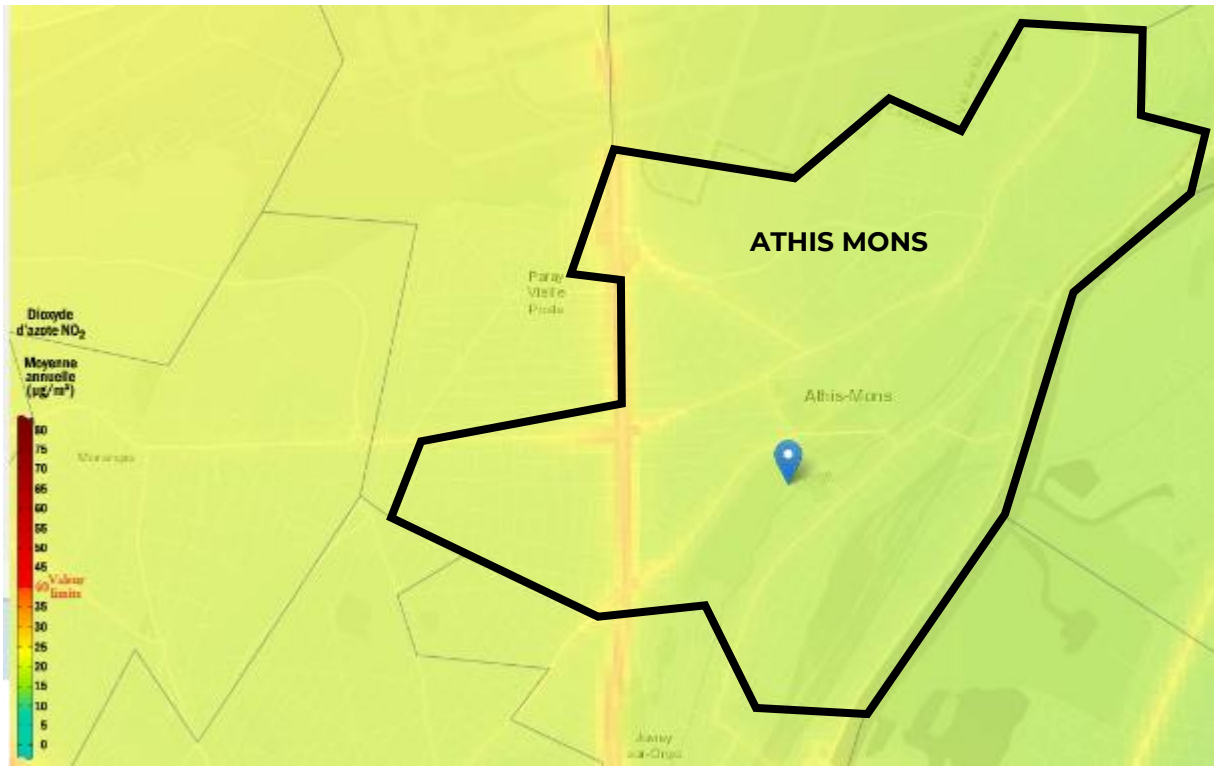


Concentration moyenne annuelle en PM2,5 sur la commune d'Athis-Mons. (Source : AirParif, données 2020)

En 2020, les concentrations en **particules fines PM10** s'élèvent à 15µg/m³ et atteignent les 20µg/m³ au niveau des axes routiers. Ainsi, les concentrations ne dépassent ni l'objectif de qualité fixé à 30µg/m³ ni la valeur réglementaire fixée à 40µg/m³.

Globalement les concentrations en **particules fines PM2,5** sur la commune sont inférieures à 9µg/m³ (objectif de qualité) mais atteignent 15µg/m³ au niveau des axes routiers, en particulier l'ancienne RN7 et l'avenue de Morangis. Ces valeurs sont plus élevées que le seuil de référence de l'OMS de 5µg/m³.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 184/303



Concentration moyenne annuelle en dioxyde d'azote sur la commune d'Athis-Mons. (Source : AirParif, données 2020)

Enfin, **les particules de dioxyde d'azote** se concentrent principalement le long des axes routiers, notamment l'ex RN7, atteignant des concentrations proches de la valeur limite (40 µg/m³). Toutefois, sur l'ensemble de la commune, les concentrations dépassent le seuil de référence OMS de 10 µg/m³.

FOCUS SECTEURS

Focus sur l'état initial sur la qualité de l'air
<u>Secteur François Mitterrand :</u> Des concentrations en dioxyde d'azote proches des valeurs-limites (autour des 40 µg/m³) sur l'avenue François Mitterrand, et des valeurs cibles (autour des 20 µg/m³) pour les particules fines. La qualité de l'air est globalement dégradée à proximité de l'avenue et meilleure au sein des tissus résidentiels et pavillonnaires.
<u>Secteur Cité de l'Air</u> Une qualité de l'air satisfaisante pour l'ensemble de la zone, autour des valeurs cibles (autour des 20 µg/m³) en raison du report des grands axes hors du secteur résidentiel et la présence d'une importante végétation privée (jardins) et liée aux équipements (cimetière), participant à la purification de l'air et au stockage du carbone

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 185/303

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- Réduire l'exposition des populations sensibles aux émissions liées aux activités du territoire
- Limiter le trafic de transit.
- Promouvoir les mobilités douces pour agir sur la réduction des pollutions induites par les transports.
- Conserver et étendre les espaces verts existants pour améliorer les capacités de séquestration carbone. Préserver la fonctionnalité écologique du coteau des Vignes.
- Préserver les cœurs d'îlots et jardins privés du pavillonnaire et du collectif, participant à l'amélioration localisée de la qualité de l'air.

Sur le secteur François Mitterrand

- Végétaliser les abords de l'ex-RN7 et aménager des espaces verts contribuant au stockage local du carbone
- Opter pour une urbanisation en front de rue permettant une meilleure circulation de l'air (épannelage des constructions).
- Réduire l'exposition des publics sensibles (notamment scolaires) à proximité des axes où la qualité de l'air est dégradée.
- Améliorer l'accessibilité aux espaces de respiration du territoire (Coteau des Vignes, Berges de l'Orge)

Sur le secteur Cité de l'Air

- Préserver les qualités du tissu pavillonnaire et son couvert végétal, réduisant ponctuellement la pollution.
- Améliorer l'accessibilité aux espaces de respiration du territoire (Coteau des Vignes, Berges de l'Orge)

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 186/303

2.11 Gestion des déchets

Source : Rapport sur le Prix et la Qualité des Services Déchets (RPQS) GOSB, 2021

11. 1 Documents cadres

Les lois Grenelle

Les lois Grenelle de l'Environnement I et II ont donné des orientations visant à baisser les quantités de déchets produits par habitant selon les objectifs suivants :

- Augmentation du recyclage des déchets ménagers et assimilés,
- Diminution des quantités de déchets partant en stockage ou en incinération,
- Augmentation des capacités de valorisation biologique des déchets.

La loi de Transition Écologique pour la Croissance Verte (TEPCV)

Adoptée le 18 août 2015, la loi de Transition Écologique pour la Croissance Verte (LTEPCV) vise à instaurer un modèle énergétique durable face aux enjeux d'approvisionnement en énergie, à l'épuisement des ressources et aux impératifs de la protection de l'environnement. Dans ce cadre, elle impose des objectifs en matière de performance :

- Donner la priorité à la prévention et à la réduction de la production de déchets, en réduisant de 10 % les quantités de déchets ménagers et assimilés produits par habitant et en réduisant les quantités de déchets d'activités économiques par unité de valeur produite, notamment du secteur du bâtiment et des travaux publics, en 2020 par rapport à 2010 ;
- Orienter vers la valorisation matière (notamment organique) 55% des déchets non dangereux non inertes mesurés en masse en 2020, et 65% en 2025 ;
- Valoriser sous forme de matière 70% des déchets du secteur du bâtiment et des travaux publics en 2020 ;
- Étendre progressivement les consignes de tri à l'ensemble des emballages plastiques sur l'ensemble du territoire avant 2022, en vue, en priorité, de leur recyclage ;
- Réduire de 30% les quantités de déchets non dangereux non inertes admis en installation de stockage en 2020, et de 50% en 2025 ;
- Assurer la valorisation énergétique des déchets qui ne peuvent être recyclés en l'état des techniques disponibles et qui résultent d'une collecte séparée ou d'une opération de tri réalisée dans une installation prévue à cet effet.

La loi relative à la lutte contre le gaspillage et pour une économie circulaire

La loi du 10 février 2020 s'articule autour de 4 orientations, en lien avec la préservation des ressources :

- Stopper le gaspillage pour préserver nos ressources ;
- Mobiliser les industriels pour transformer nos modes de production ;
- Informer pour mieux consommation ;
- Améliorer la collecte des déchets pour lutter contre les dépôts sauvages.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 187/303

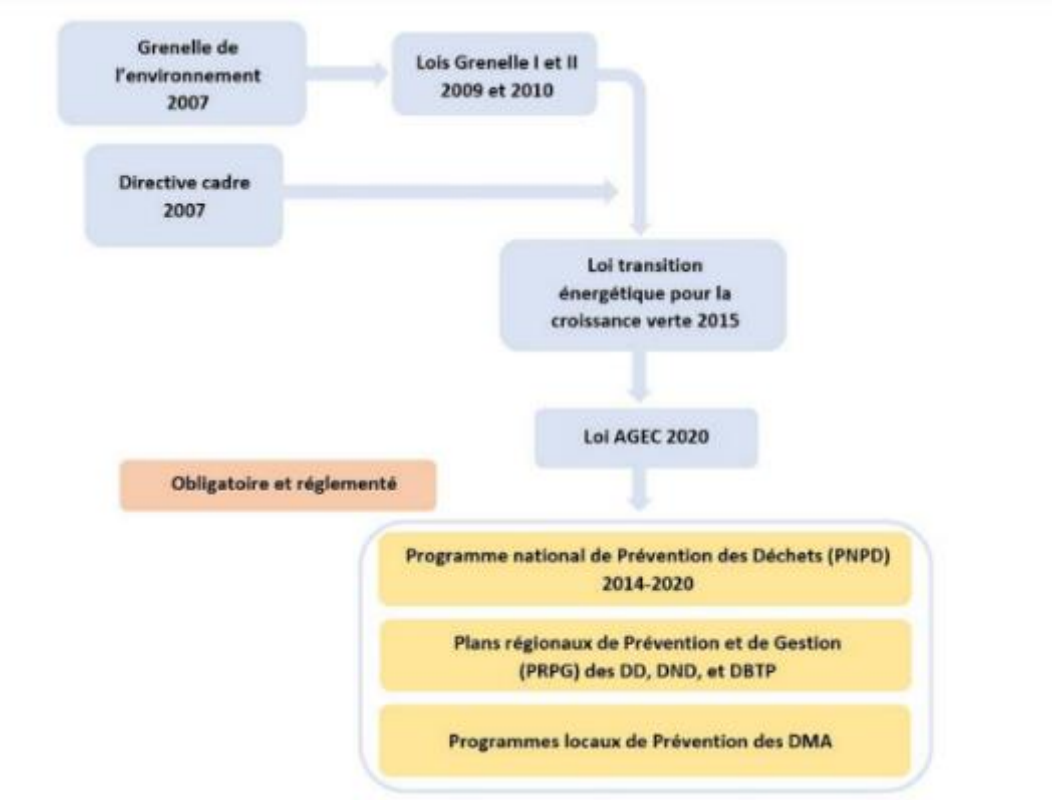
Le Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets (PRPGD)

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets, approuvé par délibération du Conseil régional le 21 novembre 2019, annule et remplace les documents alors en vigueur sur le territoire qui ne répondent plus aux objectifs environnementaux ambitieux fixés par les dernières réglementations en termes d'économie circulaire, de recyclage, de principes de proximité et d'autosuffisance. Il vient ainsi remplacer :

- Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) de l'Ile-de-France, adopté le 26 novembre 2009 ;
- Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD), adopté en novembre 2009 ;
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics (PREDEC) d'Ile-de-France, approuvé en juin 2011.

Il comprend :

- Un état des lieux de la prévention et de la gestion des déchets,
- Une évaluation à 6 ans et à 12 ans de l'évolution des quantités de déchets produites,
- Des objectifs en matière de prévention, de recyclage et de valorisation des déchets,
- Une planification de la prévention et de la gestion des déchets à 6 ans et 12 ans, qui recense les actions prévues et à prévoir par les différents acteurs concernés pour atteindre ces objectifs ainsi que leur calendrier,
- Un plan régional d'action en faveur de l'économie circulaire.

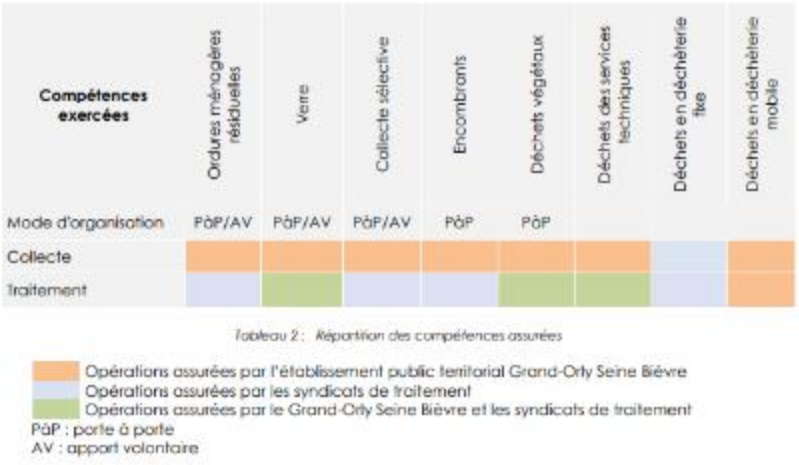


Schématisation du cadre règlementaire relatif à la gestion des déchets (PLPDMA de Sietrem)

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 188/303

11.2 Caractéristiques de la gestion des déchets

Depuis le 1er janvier 2016, l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) assure la compétence « réduction et gestion des déchets ménagers et assimilés » qui se décompose comme suit : la collecte des déchets ; le traitement des déchets.



Compétences exercées selon le type de déchets (Source : RPQS 2019-2020)

La collecte des déchets

L'Etablissement Public Territorial **Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) a en charge la collecte et le traitement des déchets**.

Porte-à-porte

Les modalités de collecte en porte-à-porte diffèrent selon 5 secteurs :

- 1 : Secteur grands collectifs / centre-ville d'Athis N7 / avenue Chirac, avenue de Verdun
- 2 : Athis-Mons Pavillons secteur 1
- 3 : Athis-Mons Pavillons secteur 2
- 4 : Athis-Mons Quai de l'Industrie - Programme France Pierre
- 5 : Athis-Mons rues limitrophes (rue Voltaire, rue de la Paix, Voie verte (n° 1 à 76))

La collecte s'effectue 2 ou 3 fois par semaine pour les ordures ménagères, 1 à 2 fois par semaine pour les emballages et papiers et 1 ou 2 fois par mois pour le verre. Les déchets végétaux sont ramassés 1 fois par mois, sauf pour le secteur quai de l'industrie. La collecte des encombrants s'effectue 1 fois par mois, à l'exception du secteur rues limitrophes où la collecte s'effectue sur rendez-vous.

Modalités de collecte selon les secteurs sur la commune d'Athis-Mons, valable du 3 avril 2023 à 2029 – Source : Grand Orly Seine Bièvre

Type de déchets	Secteurs				
	1	2	3	4	5
Ordures ménagères	Lundi, mercredi et vendredi	Lundi et jeudi	Lundi et jeudi	Mardi, jeudi et samedi	Mardi et vendredi
Emballages et papiers	Mardi et Vendredi	Vendredi	Vendredi	Lundi et vendredi	Lundi
Verre	4e Jeudi du mois	1er jeudi du mois	2e jeudi du mois	1 vendredi sur 2	4e vendredi du mois

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 189/303

Déchets végétaux	Mercredi	Mercredi	Mercredi	/	Mardi
Encombrants	2e mardi du mois	2e mardi du mois	4e mardi du mois	Jeudi	Sur RDV

Points d'apports volontaires

Il existe également des modalités de collecte en **points d'apport volontaires** (PAV) sur le territoire communal, au niveau des secteurs Athis-Mons Noyer-Bernard et Athis-Mons ZAC Bords-de-Seine (rues Sequana, Ernest-Lussetti, Roselys, Renée-et-André-Charpentier).

Déchetterie

Le territoire d'Athis-Mons dispose d'une déchetterie sur les cinq que compte l'EPT. Il s'agit de la **déchetterie d'Athis-Mons (écocentre)**, gérée par le SIREDOM (Syndicat Intercommunal pour le Recyclage et l'Énergie par les Déchets et Ordures Ménagères). Il n'y a pas de déchetterie mobile.

Le territoire communal accueil également la **Recyclerie de la Régie** de quartier Les Portes de l'Essonne (Athis-Mons), l'une des 9 recycleries généralistes de GOSB.

La production de déchets

Total

En 2020, 13 062 tonnes de déchets ont été collectés sur le territoire d'Athis-Mons, soit un ratio de 392 kg/hab, ce qui place la commune au-dessus de la moyenne intercommunale (361 kg/hab).

Les tonnages collectés ont augmenté de 1,3 % entre 2019 et 2020 à Athis-Mons, alors qu'ils ont diminué à l'échelle de l'EPT.

Ordures ménagères

Le tonnage d'OM collectés sur la commune d'Athis-Mons s'élevait à 9 831 tonnes en 2020 soit 292 kg/hab, contre 285 kg/hab en moyenne à l'échelle intercommunale.

Les tonnages d'ordures ménagères ont diminué à l'échelle communale et intercommunale.

Emballages et papiers

En 2020, 1 515 tonnes d'emballages et papiers ont été collectés sur la commune, soit 45 kg/hab, contre 34 kg/hab en moyenne à l'échelle intercommunale.

Ce tonnage a diminué de 1,4 % sur la commune. Une diminution est également observée sur l'EPT sur la même période mais de manière plus importante, en raison de l'extension des consignes de tri.

Verre

Les tonnages de verre collectés sur la commune représentaient 343 tonnes, soit 10 kg/hab, contre 14 kg/hab en moyenne à l'échelle de l'EPT.

Les tonnages ont évolué de près de 15 % entre 2019 et 2020, ce qui peut s'expliquer par le confinement.

Déchets végétaux

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 190/303

En 2020, 792 tonnes de déchets végétaux ont été ramassées sur la commune, soit 23 kg/hab, contre 12 kg/hab au sein de l'EPT, ce qui place Athis-Mons largement au-dessus de la moyenne intercommunale.

Les tonnages ont augmenté de 16,7 % entre les deux années sur la commune, ce qui peut s'expliquer par le contexte particulier du confinement lié à la pandémie de Covid-19.

Encombrants

Les encombrants représentaient un tonnage total de 581 tonnes collectées sur la commune, soit 17 kg/hab, contre 22 kg/hab à l'échelle intercommunale.

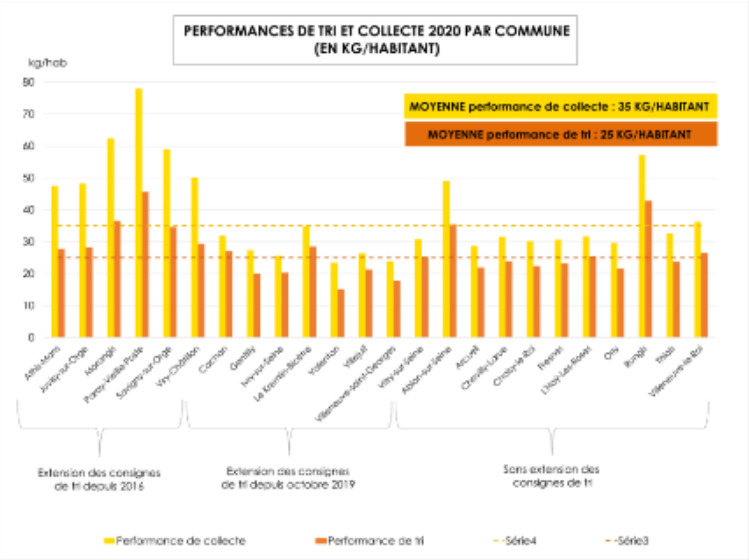
L'évolution est restée stable entre 2019 et 2020 malgré le covid.

Déchets collectés	2019			2020			Evol 2019-2020 Athis-Mons /hab
	Tonnage total	Ratio par hab	Ratio GOSB	Tonnage total	Ratio par hab	Ratio GOSB	
Ordures ménagères	9 831	292	285	9 883	288	275	-1,4 %
Emballages et papiers	1 515	45	34	1 632	48	35	6,7 %
Verre	343	10	14	426	12	15	20,0 %
Déchets végétaux	792	23	12	933	27	13	17,4 %
Encombrants	581	17	22	571	17	23	0,0 %
TOTAL	13 062	387	367	13 445	392	361	1,3 %

Tonnages de déchets collectés sur le territoire d'Athis-Mons en 2019 et 2020, au global et par habitant – Source : RPQS

Performance de tri

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 191/303



Performance de collecte et de tri en 2020 sur les communes de GOSB – Source : RPQS

Déchetteries

Les tonnages collectés à la déchetterie du SIREDOM à Athis-Mons s'élevaient à 3 352 tonnes en 2020, soit une forte baisse par rapport à 2019 (probablement du à la crise covid).

Athis-Mons	**2019**	**2020**
	6 408 t	3 352 t

Dépôts sauvages

Les tonnages de dépôts sauvages collectés à Athis-Mons s'élevaient à 1 845 tonnes en 2020, soit une forte hausse par rapport à l'année précédente.

Athis-Mons	**2019**	**2020**
	1 198 t	1 845 t

La valorisation des déchets

Le traitement des déchets ménagers et assimilés collectés est délégué au **SIREDOM** sur la commune d'Athis-Mons.

L'ensemble des déchets produits sur le territoire communal transitent vers la plateforme de vert-le-Grand dans l'Essonne (91).

Valorisation énergétique

Les OM sont traités dans l'usine d'incinération des ordures ménagères (UIOM) de Vert-le-grand. La chaleur et l'électricité produites par l'incinération des déchets servent au fonctionnement de l'usine et à alimenter le réseau électrique ou de chaleur.

Valorisation matière

Les emballages papiers sont triés et recyclés dans le Centre de traitement intégré (CDT) de Vert-le-Grand, tandis que le verre est recyclé dans la plateforme de transfert du verre.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 192/303

Valorisation organique

Les déchets végétaux collectés sur le territoire communal transitent vers l'écosite de vert-le-grand, où ils sont valorisés dans la plateforme de compostage.

Modalités de traitement des déchets produits sur la commune d'Athis-Mons – Source : RPQS

Déchets	Exutoire
Ordures ménagères	UIOM Vert-le-Grand (SIREDOM)
Emballages et papiers	CDT Vert-le-Grand (SIREDOM)
Verre	Plateforme verre Vert-le-Grand (SIREDOM)
Déchets végétaux	CDT Vert-le-Grand (SIREDOM)
Encombrants	Ecosite de Vert-le-Grand

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 193/303

FOCUS SECTEURS

Focus sur l'état initial concernant la gestion des déchets
Secteur OAP Avenue François Mitterrand Le secteur François Mitterrand est caractérisé par de l'habitat individuel et collectif, ainsi que des activités principalement commerciale (commerces, restaurants, concessionnaires automobiles).
Secteur OAP Cité de l'Air Le quartier de la cité de l'air est composé de maisons et relativement peu d'activités.

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- La réduction du tonnage de déchets collectés
- L'amélioration de la performance de tri (réduction des refus)
- La poursuite des actions de sensibilisation et de prévention mis en place dans le cadre du PLPDMA
- L'amélioration de la collecte et de la valorisation des biodéchets (compostage, broyeurs, lutte contre le gaspillage)

Sur le secteur Avenue François Mitterrand

- La généralisation des composteurs de jardins pour les maisons
- Le développement des composteurs en pieds d'immeubles

Sur le secteur Cité de l'Air

- La généralisation des composteurs de jardins pour les maisons

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 194/303

3. Explication des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement nationaux, communautaires ou internationaux et justification du choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables

Préambule et exposé de la méthodologie d'évaluation environnementale par rapport au scénario fil de l'eau

Dans un premier temps, la réalisation de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue les enjeux environnementaux actualisés et prioritaires à l'échelle de la commune d'Athis-Mons et surtout à l'échelle des secteurs touchés par la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cet état initial de l'environnement a été réalisé en mobilisant des sources bibliographiques (rapport de présentation du PLU en vigueur et notice de présentation de la mobilisation, des sources issues de bases de données régionales (AirParif) et nationales (Géorisques, Atlas du Patrimoine).

Cet état initial de l'environnement a permis de bâtir un scénario fil de l'eau. Celui-ci constitue un état de référence qui aborde la prise en compte des enjeux environnementaux relevés, en l'absence de modification du PLU en vigueur.

La démarche d'évaluation environnementale (cf. schéma ci-dessous), considère les incidences de la modification du PLU sur cet état de référence.

À partir du scénario fil de l'eau, les analyses des incidences potentielles de la modification de l'ensemble des pièces règlementaires (règlement, zonage, OAP) ont été réalisées, par grande thématique environnementale. Le récapitulatif de cette analyse est présentée sous la forme d'un tableau de synthèse, qui résume les effets cumulés. Pour chaque incidence négative potentielle relevée, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation ont été suggérées.

Une analyse par secteur et par thématique environnementale a été menée sur les sites de projets objets de la modification.



Etapes de l'évaluation environnementale

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 195/303

3.1 Le scénario au fil de l'eau

Scénario fil de l'eau : un cadre paysager et patrimonial exceptionnel

Le **PLU d'Athis-Mons en vigueur tend à préserver et protéger** la cohérence de **l'environnement architectural et paysager** du territoire, caractérisé par un tissu résidentiel et pavillonnaire à l'architecture reconnue, notamment via des prescriptions graphiques (Espaces Boisés Classés, Espaces Verts à Protéger, Alignements d'arbres et arbres remarquables isolés). Il veille à valoriser son **patrimoine naturel** riche et de qualité (Coteaux des Vignes, Parc d'Avaucourt, points de vue et belvédères).

Il protège également le patrimoine bâti en veillant à représenter graphiquement les périmètres des Monuments Historiques, ainsi qu'en identifiant au plan de zonage les bâtiments remarquables, les éléments classés et inscrits.

Le PADD stipule son ambition de concilier la préservation d'un cadre de vie de qualité tout en renouvelant son habitat et ses équipements et en développant des activités économiques pour dynamiser l'économie locale. Il y est précisé de développer des activités économiques et de loisirs en lien avec la Seine et l'Orge ainsi que de développer une dynamique commerciale, artisanale et tertiaire le long de l'axe François Mitterrand. Le PLU en vigueur souhaite également améliorer les connexions entre les secteurs François Mitterrand et de la Cité de l'Air et les espaces de nature de la Seine et de l'Orge.

En l'absence de modification permettant le renouvellement du secteur François Mitterrand, le paysage du site serait amené à évoluer du fait de l'arrivée du Tram 7 et de nouveaux usagers, sans toutefois que soit proposé un véritable traitement cohérent et qualitatif permettant la bonne intégration du quartier au reste de la ville, conformément aux orientations du SDRIF. En effet, sans modification, le secteur conserverait son caractère hétérogène et minéral, relativement peu végétalisé. Par ailleurs, il ne serait pas envisageable de répondre au principe qui guide l'ensemble de la démarche du SDRIF d'intensification de l'urbanisation autour des nœuds de transport collectif, mesure indispensable à la mise en oeuvre de villes et de mobilités plus durables.

Par ailleurs, **en l'absence de modification, le secteur de la Cité de l'Air conserverait une vocation principale résidentielle et son caractère végétalisé**.

L'offre de stationnement aurait quant à elle tendance à augmenter, sans forcément bénéficier d'une logique d'optimisation selon la proximité ou non d'un équipement de transport structurant, ce qui aurait pour effet d'empiéter sur l'espace public.

Le maillage vert du territoire resterait relativement hétérogène, **bien que le PADD identifie des axes où améliorer les plantations, tel le long de l'axe François Mitterrand et le long de l'axe Bernard Lathière (traversant la Cité de l'Air)**

Enfin, dans un scénario au fil de l'eau, les gestes architecturaux seraient encadrés par une hauteur maximale de 21m pour le secteur François Mitterrand et de 10m pour le secteur de la Cité de l'Air, avec une exception à 16m rue des Pistes.

Scénario fil de l'eau : milieux écologiques et trame verte et bleue

Le PADD actuel vise à protéger les espaces naturels, les espaces verts et la trame verte pavillonnaire constitutifs du territoire. La traduction règlementaire de ces objectifs se retrouve par la protection des milieux naturels principaux du territoire et notamment les coteaux boisés et l'Orge, grâce à une zone N qui règlemente fortement la constructibilité.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 196/303

D'autre part, le règlement instaure des coefficients de pleine terre, différents selon les zones, ce qui permet de préserver les espaces verts et réglementer l'implantation des constructions. Toutefois, les espaces verts plus diffus dans le tissu pavillonnaire ne bénéficient pas de protection (absence de prescriptions graphiques hormis les alignements d'arbres). D'autres espaces verts, comme les jardins familiaux ne bénéficient pas non plus de protection.

En l'absence de modification, les grands espaces naturels restent protégés, tandis que les espaces plus diffus (espaces verts, tissus végétalisés du pavillonnaire) sont susceptibles d'être affectés par des aménagements.

Plus spécifiquement, **en l'absence de modification du PLU, les éléments constitutifs de la TVB au sein de la Cité de l'Air**, notamment les éléments de nature en ville **ne sont pas protégés au plan de zonage** (absence de prescriptions graphiques). Ce secteur est ainsi susceptible de perdre de sa fonctionnalité écologique par la création de nouvelles constructions prévue dans l'axe 2 du PADD.

Le long de l'avenue François Mitterrand, le secteur reste peu végétalisé. Le PLU inscrit toutefois des prescriptions graphiques liés aux alignements d'arbres à créer. En l'absence de modification, les dynamiques de construction et densification se poursuivent, et le tissu pavillonnaire et les éléments végétalisés sont remplacées par des formes urbaines plus denses.

Scénario fil de l'eau : transports et déplacements

Le PADD du PLU en vigueur inscrit de nombreux objectifs en faveur des transports collectifs (offre et fréquence, T7, nouvelle ligne de bus) et des modes actifs (itinéraires cyclables, stationnement, cheminements piétons).

Avec ou sans modification du PLU, le projet de prolongement du T7 devrait voir le jour à horizon 2030 et devrait permettre une meilleure accessibilité aux transports collectifs. De même, le plan vélo en cours à l'échelle de GOSB devrait renforcer la pratique du vélo à l'échelle communale.

Toutefois, malgré la baisse prévue du nombre de véhicules par ménages, le **développement urbain pourrait accroitre le nombre de véhicules et leur utilisation à l'échelle de la commune.**

Scénario fil de l'eau : contexte climatique local et perspectives

Les évolutions climatiques vont se poursuivre vers une augmentation inexorable des températures moyennes, ce qui va amplifier l'effet d'ilot de chaleur urbain au sein de la commune. Les protections des éléments naturels principaux par le PLU en vigueur permettront d'atténuer ces effets, mais le manque de protection des autres espaces verts et végétalisés, malgré certaines règles, sont susceptibles d'aggraver ce phénomène. Le développement urbain de la commune va amener à augmenter d'avantage la population exposée à l'effet d'ilot de chaleur urbain. Les capacités de d'atténuation et d'adaptation au changement climatique des éléments végétaux sont donc susceptibles d'être compromises.

Au sein de la Cité de l'Air, l'actuel PADD permet la création de logements pour jeunes travailleurs ou pour étudiants qui risque de dénaturer le caractère arboré du secteur. diminuant ainsi la capacité de rafraîchissement du site. **Ce risque est toutefois atténué du fait de l'abandon de la ZAC par la municipalité.**

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 197/303

Sur le secteur François Mitterrand, très urbanisé et peu végétalisé, l'effet d'ilot de chaleur va également s'amplifier, et d'autant plus avec des possibles nouveaux aménagements.

Scénario fil de l'eau : consommation et production d'énergie

En l'absence de modification, les consommations d'énergie vont poursuivre leur diminution observée depuis 2005. En particulier, les consommations du résidentiel sont amenées à diminuer avec les récentes évolutions règlementaires liées à l'efficacité énergétique des bâtiments, malgré une augmentation de la population et de nouvelles constructions. Les objectifs du PLU visent notamment à réduire les consommations par la lutte contre l'insalubrité et la rénovation thermique des logements.

Le PADD encourage la production d'EnR&R sur le territoire, mais la production reste très marginale, et le potentiel faible. **L'évolution au fil de l'eau tend donc vers une augmentation très faible de la production d'EnR, portée par le solaire**, qui pourra être amplifiée avec la mise en œuvre prochaine du PCAET.

Scénario fil de l'eau : gestion de l'eau

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre identifie dans le rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'eau et de l'assainissement une **hausse de 9% des volumes d'eau potable consommés entre 2017 et 2019.** Cette augmentation est liée à l'accroissement de la population **(+1500 habitants)** et une légère hausse de la consommation d'eau par habitants passant de 53 à 56 m^3/habitants. Il est probable de considérer que **cette tendance à la hausse observée perdure dans le temps en l'absence de modification du PLU, du fait d'un territoire s'urbanisant ce qui engendre ainsi une augmentation de la population.** La qualité de l'eau potable distribuée restera assurée par le SEDIF qui agit en faveur de la sécurisation de l'accès à la ressource.

Concernant l'assainissement, une hausse du volumes assujettis entre 2017 et 2018 (+10%) a eu lieu parallèlement à l'augmentation du nombre d'abonné. Entre 2018 et 2019, le volume assujetti a diminué de 4% malgré l'augmentation du nombre d'abonné. La station d'épuration de Valenton permet actuellement de traiter l'ensemble des volumes d'eau traités. La tendance à la hausse des volumes des eaux usées rejetées risque de perdurer en raison d'une volonté de production de logements et d'activités sur la commune.

Scénario fil de l'eau : risques naturels

Le **PLU d'Athis-Mons** en vigueur est compatible avec le PPRi de la Vallée de la Seine. Dans le règlement, des **mesures spécifiques sont inscrites pour les zones sujettes à l'aléa inondation** (notamment zone AU2 et UIe) :

- Référence au terrain naturel est remplacée par la côte NGF des plus hautes eaux connues du PPRi,
- Autorisation d'aménagements spéciaux en zones inondables,
- Aménagement des constructions existantes et autorisation des constructions à destinations d'équipements collectifs, de commerces, de bureaux, d'installations de loisirs, de restauration sous réserve d'être autorisé par le PPRi,
- Renvoi au PPRi pour les mesures applicables aux constructions en zones inondables.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 198/303

De plus, dans le PLU en vigueur, les berges de l'Orge sont inconstructibles (zone N) et ont fait l'objet d'une renaturation par le Syndicat de l'Orge, avec le démantèlement d'un ouvrage hydraulique. Cette solution basée sur la nature permet donc une meilleure gestion du risque inondation. Le coteau des Vignes est également inscrit en zone naturelle, et inscrit comme site protégé au PADD. Cela préserve et sa fonction dans la limitation de l'érosion et du ruissellement.

Ainsi, **en l'absence de modification du PLU, l'urbanisation des zones inondables devrait être fortement contrainte. Un point d'attention demeure toutefois sur la zone AU, située en bord de Seine**, qui pourrait accueillir de nouvelles constructions en zone inondable, sous réserve du respect du règlement du PPRi. Notons que les secteurs susceptibles d'être touchés par la modification ne comprennent pas de secteur exposé au risque inondation.

Au sein du SDRIF, la mutation de certains secteurs comme l'avenue François Mitterrand est prévue, dans une logique de densification. Or, ces secteurs sont exposés à un aléa de retrait-gonflement des argiles moyen à fort, voué à s'accentuer suite aux épisodes de sécheresse liés à la crise climatique. Dans le PLU en vigueur, il est signifié que les constructions nouvelles devront prendre en compte ce risque, avec un renvoi aux cartographies d'aléa en annexe

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 199/303

Scénario fil de l'eau : risques technologiques et pollutions en lien avec l'activité industrielle

La prise en compte des risques technologiques est intégrée au PLU, avec en annexes du document les plans des servitudes d'utilité publique contenant le tracé des canalisations de gaz et d'hydrocarbures transitant par la commune, et du Plan de Prévention des Risques Technologiques**. En l'absence de modification du PLU, la connaissance de ces risques devrait contribuer à limiter l'exposition des populations et assurer leur sécurité, notamment pour les populations habitant dans le quartier de la Cité de l'Air.** De plus, le PADD inscrit comme objectif de limiter autant que possible les nuisances liées aux activités notamment les activités économiques .

Toutefois, l'augmentation de la population et l'accroissement de l'urbanisation risqueraient de provoquer une hausse du nombre de personnes exposées. **À terme, le prolongement du T7 et la transformation de l'avenue Mitterrand en boulevard urbain devrait contribuer à apaiser le trafic de transit** et limiter le risque de transport de matières dangereuses.

Au sein du SDRIF, la mutation de certains secteurs comme l'avenue François Mitterrand est prévue, dans une logique de densification. Or, l'avenue François Mitterrand accueille de **nombreuses friches industrielles** et une activité commerciale liée à l'automobile, engendrant une pollution potentielle des sols (ex-stations-services, dépôts pétroliers), en lien notamment avec la proximité de la zone aéroportuaire d'Orly et le statut d'ex Nationale 7. En absence de modification du PLUi, **l'exposition des populations à la pollution des sols est portée à augmenter.**

Néanmoins le projet de territoire de Grand Orly Seine-Bièvre, issu du PLUi en cours d'élaboration, devrait intégrer des mesures favorables au développement d'un urbanisme vecteur de santé urbaine.

Scénario fil de l'eau : exposition aux nuisances sonores

La prise en compte des nuisances sonores est intégrée au PLU, avec en annexes du document les plans des servitudes d'utilité publique comprenant les plans d'exposition au bruit (PPBE) et les secteurs de renouvellement urbain issus du PEB d'Orly. Dans les secteurs à densifier compris dans l'enveloppe du PPBE, les mesures d'isolement acoustique des bâtiments d'habitations devront respecter les prescriptions de l'arrêté du 30 mai 1996 au niveau des différentes infrastructures de transports terrestres générateurs de bruit

Le PEB de l'aéroport d'Orly présente une hypothèse de trafic aérien à l'horizon 2025 : celle-ci prévoit un trafic maximum de 235 000 mouvements avec 32,2 millions de passagers, en progression de 1,2 % par an sur la période 2008-2025 (230 000 mouvements et 26,2 millions de passagers en 2008). En 1994 a été prise la décision de limiter le nombre de créneaux à 250 000, ce qui a dès lors arrêté la croissance du trafic en nombre de mouvements. Sans augmentation importante du nombre de vols, la tendance des nuisances sonores liées au trafic aérien ne devraient pas augmenter.

La réglementation du PEB sera respectée et des études d'insonorisation seront réalisées au moment de la construction de nouveaux bâtiments, en particulier lorsque ceux-ci seront à vocation d'habitation.

Dans les secteurs concernés, notamment au Nord de la commune, les enjeux de protection contre les nuisances sonores devraient ainsi être bien intégrés.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 200/303

De plus, la réduction du trafic sur l'ex-RD7 par la prolongation du T7 en site propre contribuera à limiter les émissions de bruit sur l'avenue François Mitterrand. La requalification prévoit également un accompagnement des projets urbains et le développement économique. Il contribuera à favoriser l'intensification urbaine le long et dans l'épaisseur de l'axe et à améliorer le cadre de vie des habitants et des actifs. **Dans la mesure où le PLU prévoit la requalification de la RN7, il participe à limiter l'impact de l'exposition au bruit des populations et à l'amélioration de leur cadre de vie.**

La préservation des boisements et des espaces verts telle que souhaitée dans le PADD en vigueur contribue aussi à préserver des zones de calme pour les populations du territoire.

Scénario fil de l'eau : qualité de l'air

La densification modérée prévue par le PLU en vigueur (0,83% d'augmentation de la population horizon 2030) autour des axes routiers conduit **à augmenter l'exposition des populations aux principaux polluants issus du trafic routier et de l'activité aéroportuaire**.

Notons que les tendances décrites précédemment (réduction du trafic aéroportuaire et du trafic routier sur l'avenue François Mitterrand par l'arrivée du T7) vont néanmoins dans le sens d'une baisse des émissions. Le développement des mobilités douces (aménagement de parking vélos, d'itinéraires cyclables) sur le Plateau, tel que mentionné dans le PADD, va également dans le sens de diminution des sources de polluants liées au trafic routier. Des mesures de réduction des émissions de gaz à effet de serre seront déterminées également à l'échelle du territoire, par l'approbation du **Plan Climat Air Energie de** l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre, en cours d'élaboration.

En l'absence de modification, le PLU en vigueur met en œuvre l'objectif de protéger l'ensemble des espaces naturels du territoire. Ces espaces contribuent au stockage du carbone à l'échelle du territoire et leur capacité est donc préservée.

Scénario fil de l'eau : gestion des déchets

L'évolution des déchets montre une **augmentation de la production de déchets par habitants** entre 2019 et 2020 sur la commune. Les récentes évolutions règlementaires de la **loi AGEC** ainsi que les initiatives de prévention et de sensibilisation menées à l'échelle de la région et de l'intercommunalité permettront néanmoins de réduire les tonnages de déchets collectés, notamment d'ordures ménagères (collecte des biodéchets).

La production de déchets liés aux chantiers devrait cependant s'amplifier avec le développement urbain de la commune.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 201/303

3.2 Le scénario retenu

L'analyse des incidences de la modification n°5 du PLU d'Athis-Mons se fait par rapport au scénario fil de l'eau, c'est-à-dire en l'absence de modification du règlement littéral et graphique, et des OAP (création des OAP Avenue François Mitterrand et OAP Cité de l'Air).

Dans ce cadre, les incidences positives ou négatives attendues ne s'apprécient pas par rapport à l'état existant mais par rapport aux constructions potentielles permises par le règlement en vigueur.

La modification n° 5 du PLU, au regard du fil de l'eau, est envisagée comme une réponse aux enjeux qui s'imposent au territoire communal. Elle doit permettre :

- D'encadrer davantage les différents sites à enjeux de la commune, en proposant de nouveaux secteurs d'OAP, enrichis de certaines dispositions réglementaires, permettant d'incarner localement les principes du PADD, en accord avec les dynamiques actuelles,
- De veiller à protéger la qualité des secteurs pavillonnaires, afin de préserver leurs spécificités morphologiques, essentiels à l'attractivité athégienne, sans pour autant contraindre leur mutation,
- De renforcer la place de la nature en ville, à travers un rehaussement ponctuel des surfaces végétalisées au sein du règlement graphique et littéral, et en veillant à introduire des dispositifs réglementaires ambitieux,
- D'encadrer l'urbanisation le long de l'avenue François Mitterrand, afin d'assurer des formes urbaines cohérentes et qualitatives, à même de renforcer l'urbanité au sein de l'axe ;
- D'apporter des modifications ponctuelles sur certaines dispositions réglementaires étant aujourd'hui sujettes à confusion, pouvant amener des difficultés d'instruction, et nuire à la qualité des tissus urbains et à la vie quotidienne des populations.

Pensée pour réduire au maximum son empreinte environnementale, la modification n°5 du PLU est toutefois susceptible d'induire des incidences sur l'environnement, notamment au regard :

Une analyse des principales modifications par secteur par rapport au fil de l'eau est présentée. **S'ensuit une explication des choix par la comparaison de scénarios :**

- **Le fil de l'eau du PLU en vigueur ;**
- **La modification n°5 telle transmise pour avis sur la nécessité d'une évaluation environnementale ;**
- **La modification n°5 retenue après l'évaluation environnementale.**

Les incidences par thématique sont ensuite analysées de manière plus fine par enjeu environnemental et par secteur.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 202/303

Légende

	Obligations	Capacités / dimensionnement
Fil de l'eau	Moins d'encadrement	Moins de possibilité de construction
Scénario de la modification initiale	Plus d'encadrement	Plus de possibilités
Et après évaluation environnementale	Plus d'encadrement par rapport à la modification initiale	Plus de possibilités par rapport à la modification initiale

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 203/303

Scénarios	Capacité d'accueil habitants / usagers	Hauteur au faîtage (par rapport au terrain naturel/ fini)	Emprise au sol	Obligations relatives au traitement paysager et architectural	Espace vert / Pleine terre	Stationnement	Obligations liées aux nuisances et risques
OAP François Mitterrand							
Fil de l'eau	Secteur UAc du PLU en vigueur, à dominante urbaine mixte, porté à évoluer (périmètre de renouvellement urbain inscrit au PLU).	UAc : Hauteur max : 21m sauf exceptions en limites de zone	UAc L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 70% 65% de la superficie de la parcelle hors parking sous-terrain.	Règle d'implantation des constructions dans le secteur UAc : soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul de 2m max si nécessaire pour une meilleure insertion paysagère des constructions, soit en continuité d'une construction existante située sur une parcelle adjacente et implantée en retrait de maximum 2 mètres par rapport à la voie ou emprise publique.	Dans toutes les zones (UA comprise) Maintien ou remplacement des plantations existantes par des espèces équivalentes, locales et non invasives (liste annexée au règlement). Ces règles s'appliquent aussi pour les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès. Plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 200m² de terrain Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 30 % de la superficie du terrain, sauf en secteur UAc (10% minimum de la superficie du terrain).	Règles encadrant le nombre de places de stationnement motorisé selon les destinations : Habitat : 1 place par logement type studio, 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS) Min 2 places pour tous les autres logements Activités, commerces : minimum 1 emplacement par SDP. Bureaux : au maximum une place pour 45 m² de surface de plancher à moins de 500m d'un point de desserte RER ou tramway. Au minimum une place pour 55m² de SDP au-delà de 500 m d'un point de desserte. Plusieurs règles spécifiques applicables aux équipements., notamment, les écoles maternelles et primaires : : 1,5 emplacement par classe.	Prise en compte par les projets urbains du risque de retrait-gonflement des argiles dans les secteurs concernés par l'aléa fort. Implantation des services, commerces et activités d'artisanat dans la mesure où ils ne constituent pas une nuisance pour le voisinage.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 204/303

Scénarios	Capacité d'accueil habitants / usagers	Hauteur au faîtage (par rapport au terrain naturel/ fini)	Emprise au sol	Obligations relatives au traitement paysager et architectural	Espace vert / Pleine terre	Stationnement	Obligations liées aux nuisances et risques
						Dans un rayon de 500 mètres autour des gares existantes ou à créer, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les bureaux et les cycles). Règles définissant une part de stationnement cyclables Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes. Nombre d'emplacements : - Habitat : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ; Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. - Activités, commerces industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Établissements scolaires : o Ecoles primaires : une place pour 8 élèves, o	

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 205/303

Scénarios	Capacité d'accueil habitants / usagers	Hauteur au faîtage (par rapport au terrain naturel/ fini)	Emprise au sol	Obligations relatives au traitement paysager et architectural	Espace vert / Pleine terre	Stationnement	Obligations liées aux nuisances et risques
Scénario initial de la modification	Une OAP visant à accompagner la mutation du site : avec **l'accueil de nouveaux habitants** à travers la création d'une nouvelle offre de logements en front de rue (carrefour Belle-Etoile), développement d'une offre d'habitat individuel groupé (entre le carrefour Belle Etoile et le boulevard des Dahlias). L'OAP prévoit aussi **l'accueil de nouveaux usagers de l'équipement scolaire** (groupe scolaire comptant 0 à 110 élèves supplémentaires en maternelles, soit un besoin de 3 classes, et 40 à	UAc : Hauteur max **18 mètres** au faitage ou à l'acrotère, soit R+3+A+A. A partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60m par rapport à la façade principale est imposé.	UAc L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder **65% de la superficie de la parcelle hors parking sous-terrain.**	Modification du règlement du secteur UAc : Augmentation de la marge de recul maximale à 3m Règles de qualité des constructions **Pour toute opération de type R+2 et plus, les logements doivent bénéficier d'un espace extérieur privatif** (jardin, balcon, terrasse, loggia…) accessible depuis l'une des pièces de vie ou la cuisine. La surface minimale de cet espace est de 4m², comprenant un carré d'1,60m de côté. Cette règle ne s'impose pas pour les logements implantés à l'alignement en rez-de-chaussée et au premier étage. Pour ces derniers, ou pour maximum 10% des logements d'une construction pour lesquels la surface et les dimensions de l'espace extérieur privatif peuvent être réduites, il doit être réalisé un espace extérieur commun à tous les logements, aménagé …). Il représente une surface au moins égale à 4m² multiplié par le nombre total de logements de la construction Dans l'OAP : inscriptions **d'espaces extérieurs à réaliser**	Dans toutes les zones (UA comprise) Ajout que la **protection des plantations existantes** devra être assurée au maximum et que **l'abattage sans compensation est interdit.** **Pour les alignements d'arbres, ce principe de compensation devra comporter des sujets d'essence similaire**, à proximité de l'alignement existant. Plantation d'au moins **un arbre de moyen ou grand développement pour 200m² de terrain, pour 100m² d'espace de pleine terre**, et implanté de façon à ne pas porter atteinte aux avoisinants une fois arrivé à maturité. Les **surfaces libres traitées en jardin** de pleine terre doivent représenter au minimum de **15% minimum de la superficie du terrain en secteur UAc.**	Réduction du nombre de places de stationnement motorisé pour les logements hors studio et logement social : minimum 1,5 place par logement. En zone UA : Exceptions Dans un rayon de 500 m autour des gares et des stations de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les bureaux et les cycles).	Maintien des dispositions règlementaires du fil de l'eau concernant les risques et nuisances. Dans l'OAP : **Mesures pour lutter contre le ruissellement et l'imperméabilisation** des sols (cour Oasis, espaces plantés) **Atténuation des nuisances sonores en front d'avenue** (augmentation de la marge de recul pour les constructions neuves, 'végétalisation). Constitution de zones de calme '(espaces libres plantés végétalisés) Il est aussi envisagé une implantation en peigne vis-à-vis de la voie à travers un linéaire bâti discontinu,

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 206/303

Scénarios	Capacité d'accueil habitants / usagers	Hauteur au faîtage (par rapport au terrain naturel/ fini)	Emprise au sol	Obligations relatives au traitement paysager et architectural	Espace vert / Pleine terre	Stationnement	Obligations liées aux nuisances et risques
	90 élèves supplémentaires en élémentaire, soit un besoin de 9 classes) et des commerces (**rez-de-chaussée actifs**). **Création d'un PAPAG** sur le périmètre en front de rue de l'avenue François Mitterrand. (actuellement UAc) Au sein de celui-ci, les nouvelles constructions d'une surface supérieure à 20m² sont interdites, hors rénovation de l'existant.			(cours oasis pour l'école, parvis piéton), principe de favoriser les liaisons piétonnes au sein des îlots.			permettant la circulation de l'air. **Plantation d'arbres et aération du tissu urbain**, contribuant à réduire les émissions de GES. <u>Mesures spécifiques dans le règlement du secteur UAc pour lutter contre l'îlot de chaleur urbain :</u> Afin de lutter contre les effets d'ilots de chaleur urbains, l'installation de dispositifs de végétalisation en pieds de façades est recommandée, pour les constructions et les opérations de rénovation Autorisation de pose de panneaux solaires en façade sauf si implantation à l'alignement des emprises publiques.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 207/303

Choix retenus à la suite de l'évaluation environnementale	Pas d'évolution	Pas d'évolution	Pas d'évolution	Ajout d'une orientation dans l'OAP sur l'incitation au maintien de clôtures perméables	Augmentation du minimum de pleine terre dans le règlement exigible en zone UAc Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain. Localisation sur l'OAP d'emprises accueillant des espaces libres végétalisés avec une part de pleine terre. Ajout d'une orientation sur la création de bacs de plantation et la végétalisation des pieds d'arbres	Pas d'évolution	<u>Sur les zones concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles:</u> -Les projets urbains devront prendre en compte ce risque, et se référer au guide « Construire en terrain argileux » du Ministère de la Transition écologique, annexé au PLU. Mention du risque pollution dans l'OAP auprès des pétitionnaires et du besoin de réalisation d'études géotechniques. Mention du recours aux matériaux non polluants privilégié pour les espaces extérieurs

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 208/303

OAP Cité de l'Air							
Fil de l'eau	Secteur UHc : lotissement récent, possédant une forme homogène. Peut évoluer dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble des unités foncières du secteur UHc. Le secteur peut se densifier par division pavillonnaire mais peu au gré à gré, par opportunité foncière.	UHc : 10 m max, sauf pour les terrains bordant la rue des Pistes Hauteur max des annexes : 3,5 m au faîtage	UHc L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle. Les parkings sous-terrains ne devront pas excéder 90% de la superficie de la parcelle.	UHc : L'implantation de la construction s'effectue soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation des constructions devra maintenir le caractère paysager de style pavillonnaire du site, en évitant l'implantation de larges bâtiments en façade. Dans le règlement de la zone UH : les constructions s'implantent en retrait d'au moins une limite séparative latérale en respectant la marge de recul. Pour les annexes, la longueur maximale en mitoyenneté en limites séparatives ne doit pas excéder 5m. Pour les façades comportant des baies, implantation au moins égale à 6m de la limite séparative., et à 3m de la limite séparative pour les façades aveugles. Pour l'implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété, entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute comptée au faîtage	Dans toutes les zones (UH comprise) Maintien ou remplacement des plantations existantes par des espèces équivalentes, locales et non invasives (liste annexée au règlement). Ces règles s'appliquent aussi pour les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès. Plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 200m² de terrain Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter.10% en secteur UHc	Règles encadrant le nombre de places de stationnement motorisé selon les destinations : Habitat : 1 place par logement type studio, 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS) Min 2 places pour tous les autres logements Activités, commerces : minimum 1 emplacement par SDP. Bureaux : au maximum une place pour 45 m² de surface de plancher à moins de 500m d'un point de desserte RER ou tramway. Au minimum une place pour 55m² de SDP au-delà de 500 m d'un point de desserte. Plusieurs règles spécifiques applicables aux équipements., notamment, les écoles maternelles et primaires : : 1,5 emplacement par classe. Dans un rayon de 500 mètres autour des gares existantes ou à créer, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les bureaux et les cycles).	Prise en compte par les projets urbains du risque de retrait-gonflement des argiles dans les secteurs concernés par l'aléa fort. Prise en compte du périmètre du PEB d'Orly et du PPRT, annexés au PLU. Implantation des services, commerces et activités d'artisanat dans la mesure où ils ne constituent pas une nuisance pour le voisinage.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 209/303

				ou à l'acrotère, avec un minimum de : - 6m en cas de façade comportant une baie - 3m en cas de façades aveugles		Règles définissant une part de stationnement cyclables Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes. Nombre d'emplacements : - Habitat : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ; Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Activités, commerces industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés.	
Scénario initial de la modification	Dans l'OAP : encourager une évolution limitée, par la **réhabilitation des pavillons dégradés et le maintien de l'identité architecturale.** Dans le règlement de la zone UH : modifications visant à **encadrer la densification du pavillonnaire**,	Pas d'évolution par rapport au fil de l'eau	Pas d'évolution par rapport au fil de l'eau	Dans l'OAP : il est écrit que l'identité architecturale de la zone doit être préservée. Proposer des axes de liaisons internes et vers l'extérieur agréables pour tous les modes. Veiller à une desserte qualitative du quartier, notamment en matière de lignes de bus Modification du règlement de la zone UH, sauf UHc : modifications visant à encadrer la densification du pavillonnaire : implantation de chaque nouvelle construction en retrait d'au moins une limite séparative. Pour les bâtiments	Dans l'OAP : il est écrit que la **trame verte secondaire au sein des cœurs d'îlots doit être valorisée**. Dans les secteurs d'équipements publics, des niveaux de végétalisation plus importants doivent être fixés. Végétaliser les espaces libres ou peu construits actuels, dans une logique de trame verte structurante, tout en permettant la mise en valeur de l'équipement actuel. Privilégier les solutions fondées sur la nature (noues paysagères, pavés enherbés pour les parkings) afin de lutter contre le risque de	Réduction du nombre de places de stationnement motorisé pour les logements hors studio et logement social : **minimum 1,5 place par logement**. Exception : Dans un rayon de 500 m autour des gares et des de station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les bureaux et les cycles).	Maintien des dispositions règlementaires du fil de l'eau concernant les risques et nuisances. Dans l'OAP : Augmentation du niveau de végétalisation (incidence sur la qualité de l'air et le ruissellement urbain) Principe de sécurisation et d'apaisement des

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 210/303

	et donc ses évolutions.			annexes à destination de garage, un dépassement de 1 mètre de la longueur maximale en mitoyenneté est autorisé. Limitation des dépassements de la longueur maximale en mitoyenneté limitée à 1m pour les garages. Pour les façades comportant des baies, implantation au moins égale à 9m de la limite séparative., et à 6m de la limite séparative pour les façades aveugles. Pour l'implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété, entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute comptée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de : - 9 mètres en cas de façade comportant une baie - 6 mètres en cas de façades aveugles Pour les opérations de rénovation, un dépassement des marges de recul à l'alignement est autorisé dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Lors que les constructions sont implantées à l'alignement des voies et	ruissellement et les îlots de chaleur urbains. <u>Dans toutes les zones (UH comprise, hormis la zone AU)</u> Ajout que la **protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et que l'abattage sans compensation est interdit**. Pour les **alignements d'arbres**, ce principe de compensation devra comporter des **sujets d'essence similaire**, à proximité de l'alignement existant. **Plantation d'au moins un arbre de moyen ou grand développement pour 200m² de terrain, pour 100m² d'espace de pleine terre**, et implanté de façon à ne pas porter atteinte aux avoisinants une fois arrivé à maturité. <u>Dans toute la zone UH :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 40 % de la superficie du terrain. Cette proportion est portée à 10% sur le secteur UHc.		principaux carrefours.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 211/303

				emprises publiques, ce dépassement est interdit. <u>Exception pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les règles d'implantation énoncées ci-dessus</u>, Pour l'implantation des constructions : dérogation à la règle de distance si opération d'amélioration de l'habitat. Les opérations de surélévation sont autorisées avec une implantation dans le prolongement du bâtiment existant hors construction existante en saillie du bâtiment principal. Les opérations d'extension au sol sont également autorisées, si elles s'implanteront dans la continuité des murs existants, et dans la limite d'une surface égale au maximum à 15% de la surface de plancher du bâtiment existant			
Choix retenus à la suite de l'évaluation environnementale	Pas d'évolution	Pas d'évolution	Pas d'évolution	<u>Mention dans l'OAP de la nécessité pour les opérations de réhabilitation de préserver l'identité architecturale et paysagère du quartier .</u> <u>Ajout d'une orientation dans l'OAP sur l'incitation au maintien de clôtures perméables et ajout d'une règle spécifique dans le secteur UHc</u>	<u>Ajout d'une définition de la pleine terre dans le règlement au sens du SDRIF-e pour une meilleure application par les pétitionnaires.</u> <u>Mention dans l'OAP de la nécessité de réaliser des aménagements paysagers le long des axes de liaisons et des carrefours.</u>	Pas d'évolution	<u>Sur les zones concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles:</u> -Les projets urbains devront prendre en compte ce risque, et se référer au guide « Construire en terrain argileux » du Ministère de la Transition

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 212/303

							écologique, annexé au PLU.
Modifications générales du règlement littéral et graphique – Secteurs UAa ; UAb et UAc (Avenue François Mitterrand)							
Fil de l'eau	Zones UA du PLU en vigueur, à dominante urbaine mixte, porté à évoluer (périmètre de renouvellement urbain inscrit au PLU) OAP.	UAc : Hauteur max : 21m sauf exceptions en limites de zone	UAc L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 70% 65% de la superficie de la parcelle hors parking sous-terrain.	Règle d'implantation des constructions dans les secteurs UAa, UAb et UAc : soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul de 2m max si nécessaire pour une meilleure insertion paysagère des constructions, soit en continuité d'une construction existante située sur une parcelle adjacente et implantée en retrait de maximum 2 mètres par rapport à la voie ou emprise publique.			Prise en compte par les projets urbains du risque de retrait-gonflement des argiles dans les secteurs concernés par l'aléa fort. Prise en compte du périmètre du PEB d'Orly et du PPRT, annexés au PLU. Implantation des services, commerces et activités d'artisanat dans la mesure où ils ne constituent pas une nuisance pour le voisinage.
Scénario initial de la modification	Encadrement des capacités de densification du bâti (PAPAG), accueil de nouvelles constructions, logements, commerces et équipements. Création de l'OAP François Mitterand (cf supra) :	UAc : Hauteur max 18 mètres au faitage ou à l'acrotère, soit R+3+A+A. A partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé	UAc L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 65% de la superficie de la parcelle hors parking sous-terrain. Règle commune aux 3 secteurs : Pour les équipements collectifs d'intérêt collectif, l'emprise au sol de	Modification du règlement des secteurs UAa , UAb et UAc : Augmentation de la marge de recul maximale à 3m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Règle de qualité des constructions dans le secteur UAc Règles de qualité des constructions Pour toute opération de type R+2 et plus, les logements doivent bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon, terrasse, loggia…) accessible depuis l'une des pièces de vie ou la cuisine. La surface minimale	Secteurs UAa et UAb : Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 25% de la superficie du terrain. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 10%. Pour tous les terrains, la moitié au maximum de cette superficie pourra être sur dalle. Dans ce cas, la dalle aura une hauteur maximale de 1,40m et la couche de terre végétale aura une épaisseur minimale de 80 cm. Secteur UAc :	Pas d'évolution par rapport au fil de l'eau	Mesures spécifiques en zone UAc pour lutter contre l'îlot de chaleur urbain : Afin de lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbains, l'installation de dispositifs de végétalisation en pieds de façades est recommandée, pour les constructions et les opérations de rénovation

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 213/303

		Règle commune aux 3 secteurs : La hauteur des équipements collectifs d'intérêt collectif ne devra pas excéder 13 mètres au faîtage, soit R+3.	l'ensemble de la construction (bâtiments principaux et annexes) ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle.	de cet espace est de 4m², comprenant un carré d'1,60m de côté. Cette règle ne s'impose pas pour les logements implantés à l'alignement en rez-de-chaussée et au premier étage. Pour ces derniers, ou pour maximum 10% des logements d'une construction pour lesquels la surface et les dimensions de l'espace extérieur privatif peuvent être réduites, il doit être réalisé un espace extérieur commun à tous les logements, aménagé ...). Il représente une surface au moins égale à 4m² multiplié par le nombre total de logements de la construction	Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 15% de la superficie du terrain. La moitié au maximum de cette superficie pourra être sur dalle. Dans ce cas, la dalle aura une hauteur maximale de 1,40m et la couche de terre végétale aura une épaisseur minimale de 80 cm.		Autorisation de pose de panneaux solaires en façade sauf si implantation à l'alignement des emprises publiques.
Choix retenus à la suite de l'évaluation environnementale	Pas d'évolution	Pas d'évolution	Pas d'évolution	Ajouts effectués dans l'OAP François Mitterrand (cf supra).	Secteur UAc : Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain. Ajout d'une définition de la pleine terre dans le règlement au sens du SDRIF-e pour une meilleure application par les pétitionnaires. + ajouts effectués dans l'OAP François Mitterrand (cf supra).	Pas d'évolution	Sur les zones concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles: -Les projets urbains devront prendre en compte ce risque, et se référer au guide « Construire en terrain argileux » du Ministère de la Transition écologique, annexé au PLU.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 214/303

Modifications générales du règlement littéral et graphique – Ensemble des zones							
Fil de l'eau	Projections du PLU en vigueur	Règles de hauteur maximale déterminée par zone et sous-secteurs <u>Hormis UE</u> Dérogation s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif concernant l'emprise au sol	Règles d'emprise au sol maximale déterminée par zone et sous-secteurs <u>Hormis UE</u> Dérogation s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif concernant l'emprise au sol	Marges de recul à l'alignement déterminées selon les zones Hormis UE : dérogation pour les règles d'implantation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif <u>Retrait d'alignement</u> Saillies autorisées dans la limite d'1 m, devant être conformes aux normes de construction en vigueur <u>Qualité des constructions et aspect extérieur:</u> Plusieurs critères concernant les façades, toitures, clôtures et constructions en meulière	<u>Dans toutes les zones</u> Maintien ou remplacement des plantations existantes par des espèces équivalentes, locales et non invasives (liste annexée au règlement). Ces règles s'appliquent aussi pour les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès. Plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 200m² de terrain <u>Surfaces libres devant être traitées en jardins de pleine terre :</u> UAa et UAb : 20 % min. UAc, UZb : 10% min UAd :: 15% min UD , UI: 20% min UH : 30 % min (sauf UHc)	<u>Règles d'accessibilité et de desserte :</u> Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique <u>Rayon de 500m conditionnant les besoins en stationnement</u> Dans un rayon de 500 m autour des gares existantes ou à créer, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les bureaux et les cycles). <u>Stationnement motorisé autorisé pour l'habitat :</u> Minimum 2 places pour tous les autres logements (autres que studio ou logement social)	Prise en compte par les projets urbains du risque de retrait-gonflement des argiles dans les secteurs concernés par l'aléa fort. Prise en compte du périmètre du PEB d'Orly et du PPRT, annexés au PLU. Implantation des services, commerces et activités d'artisanat dans la mesure où ils ne constituent pas une nuisance pour le voisinage. <u>Exigences de performance environnementale des projets :</u> Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables voire biosourcés envisagés, intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie, architecture bioclimatique.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 215/303

Scénario initial de la modification	Encadrement ponctuel (PAPAG, modification de certaines zones UA en UH)	<u>Dérogation à la règle de hauteur pour les équipements collectifs</u> s'applique uniquement dans les zones UA, UD, UH et UI : La hauteur des équipements collectifs d'intérêt collectif ne devra pas excéder 13 mètres au faîtage, soit R+3. Bonus : dépassements à la règle de hauteur autorisés (Dépassement de 25 centimètres par niveau ; dépassement total de 2,5 mètres au-dessus de la hauteur de la construction autorisée). si justifié par des contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction	<u>Dérogation à la règle d'emprise au sol pour les équipements collectifs</u> s'applique uniquement dans les zones UA, UD, UH et UI : Dans les zones UH, UA, UD et UI Pour les équipements collectifs d'intérêt général, l'emprise au sol de l'ensemble de la construction (bâtiments principaux et annexes) ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle.	Dérogation à la règle d'implantation des constructions pour les équipements collectifs s'applique uniquement dans les zones UA, UD, UH et UI : Dépassements ponctuels de la marge de recul autorisés sur l'ensemble des zones pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur, hormis la zone AU : Pour les opérations de rénovation, un dépassement des marges de recul à l'alignement est autorisé dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Lors que les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit. En zone U et AU, dans les opérations de rénovation, le recours à le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale <u>Ajout d'une règle générale sur l'aspect extérieur des constructions et</u>	<u>Dans toutes les zones (hormis la zone AU)</u> Ajout que la protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et que l'abattage sans compensation est interdit. Pour les alignements d'arbres, ce principe de compensation devra comporter des sujets d'essence similaire, à proximité de l'alignement existant. Plantation d'au moins un arbre de moyen ou grand développement pour 200m² de terrain, pour 100m² d'espace de pleine terre, et implanté de façon à ne pas porter atteinte aux avoisinants une fois arrivé à maturité. <u>Augmentation des pourcentages de surfaces libres devant être traitées en jardin de pleine terre</u> **UAa et UAb : 25 % min.** **UAc, : 15 % min** **UAd et UZb : 20% min** **UD et UI : 30% min** **UH : 40 % min (sauf UHc)**	<u>Rayon de 500m conditionnant les besoins en stationnement</u> Remplacement de la mention gare par la mention station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre <u>Stationnement motorisé autorisé pour l'habitat :</u> Minimum 1,5 places pour tous les autres logements (autres que studio ou logement social)	<u>Dans les zones et secteurs UHa, UHe, UIb, UIe :</u> **En zone inondable la référence au terrain naturel** est remplacée **par la référence à la côte NGF des plus hautes eaux connues** (PHEC) du plan de prévention des risques inondations (PPRI). Renforcement des exigences de performance environnementale des constructions : Aménagement de toitures végétalisées, installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, végétalisation des façades Sud encouragée.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 216/303

		faisant preuve d'exemplarité environnementale		<u>l'aménagement de leurs abords sur l'ensemble des zones (sauf AU)</u> Tout projet pourra être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, si les constructions, ouvrage à édifier, ou utilisation du sol, par leur situation, architecture, dimensions, gabarit ou aspect extérieure, notamment en matière de matériaux et de couleurs employés, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbaines, ainsi qu'à la conservation des perspectives. Par leur échelle, leur composition et leur volumétrie, les annexes et extensions feront référence à la typologie architecturale du bâti principal auxquels elles s'adjoignent, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain. Le volume général de l'extension devra laisser clairement lire le volume d'origine du bâti principal existant, sans l'écraser. Les dispositifs techniques tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eaux solaires etc., devront présenter une parfaite insertion avec la construction. Ajout d'une règle générale sur l'aspect extérieur des constructions (qualité des façades) sur l'ensemble des zones (sauf AU)		

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 217/303

				Les ravalements seront réalisés dans le respect de l'architecture avec l'objectif de conserver, restaurer, mettre en valeur ou restituer les dispositions originelles et les modénatures et façades. Les ravalements doivent être exécutés sur toute la façade, y compris les délaisses de pignons, de manière à respecter l'homogénéité de la composition de la façade. Les éléments architecturaux remarquables devront être préservés. Sur les façades et pignons : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme, de éléments de modénature). De manière générale, les façades constituées, pour tout ou partie, de pierres meulières, doivent être conservées. De façon générale, l'emploi de matériaux à durée de vie limitée, difficilement réparable ou remplaçable sera proscrit, au même titre que les couleurs dénotant fortement avec la gamme utilisée au sein de l'environnement immédiat des constructions. La mise en œuvre doit garantir dans le temps la bonne tenue. Aucun matériau préfabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou enduit ne pourra être laissé apparent.			

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 218/303

				Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées avec harmonie dans la composition des façades et des supports (murs). Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les rejets devront être collectés sur l'unité foncière de la construction, hors domaine public. Les câbles de toute nature et éléments techniques divers, quand installés sur les façades, devront être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques seront proscrites en façades sur voie. Ajout d'une règle générale sur l'aspect extérieur des constructions (toitures) sur l'ensemble des zones (sauf AU) Le traitement des toitures devra être de qualité. Les couvertures apparentes avec l'aspect de la tôle ondulée, bac acier ou papier goudronné sont proscrites, au même titre que l'utilisation du fibociment, et y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises… Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas		

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 219/303

				être visibles depuis l'espace public. La réfection des toitures devra respecter le style de la construction existante. Ajout d'une règle générale sur l'aspect extérieur des constructions (clôtures) sur l'ensemble des zones (sauf AU) Clôtures sur rue : Pour permettre la réalisation des éléments techniques (coffrets, boites aux lettres etc.), un dépassement de 0,20m du soubassement maçonné est autorisé sur une largeur de 1m en façade. Ce dépassement est autorisé pour chacun des éléments techniques, avec une limite de 2m maximum de largeur en façade. Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois etc.) derrière les grilles est interdite. Retrait d'alignement Dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, les constructions pourront s'implanter dans la continuité du front bâti existant des		

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 220/303

				bâtiments voisins, avec un recul différent Dans toutes les zones et tous les secteurs, hormis les zones UI, UZ, AU et N : La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres. En cas de division, tout nouvel accès ne pourra desservir qu'un maximum de deux logements, comprenant les constructions d'origine. Dans ce cas, la largeur des voies d'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 7 mètres, et fera l'objet d'une végétalisation importante.			
Choix retenus à la suite de l'évaluation environnementale	Pas d'évolution	Pas d'évolution	Pas d'évolution	Pas d'évolution	Augmentation du minimum de pleine terre pour les secteurs UAc et UAd (passage de 15 à 20 %) Ajout d'une définition de la pleine terre dans le règlement au sens du SDRIF-e pour une meilleure application par les pétitionnaires.	Pas d'évolution	Sur les zones concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles: -Les projets urbains devront prendre en compte ce risque, et se référer au guide « Construire en terrain argileux » du Ministère de la Transition écologique, annexé au PLU.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 221/303

Modifications de zonage

- **Ajout de prescriptions graphiques : création de deux emprises d'espaces verts à préserver en secteur UHa, UAb et UZa.**
- **Changement de zonage : création d'une zone UHe avenue Henri Dunant, près du cimetière municipal, à la place du zonage UAb**

Extension du secteur UHa au nord du Coteau des Vignes

Extension du secteur UHd (parcelles avenue Aristide Briand).

- **Changements de zonage aux abords de l'OAP François Mitterrand :**

Inscription de parcelles pavillonnaires situées en secteur UAc (bd des Dahlias et bd d'Alsace Lorraine) en zone UHe

Inscription de parcelles situées en secteur UAc, à l'angle avenue Jacques Chirac et bd des Dahlias en secteur UAb

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829

3.3 Justification des choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables

Les raisons ayant conduit à modifier le projet de PLU sont détaillées dans le rapport de présentation. Nous présentons ci-dessous une justification des choix opérés sur les modifications touchant les secteurs de projet, au regard des solutions de substitution raisonnables proposées dans le cadre de l'évaluation environnement.

3.3.1 Secteur Cité de l'Air

Concernant la capacité d'accueil de la population et d'usagers ; la modification permet de faire évoluer le bâti dans le secteur de la Cité de l'Air de manière limitée par la réhabilitation des pavillons dégradés. La modification inscrit le maintien et la préservation de l'identité architecturale. Ainsi, les évolutions apportées au règlement visent à encadrer la densification du pavillonnaire, et donc ses évolutions alors que le présent règlement pourrait autoriser des opérations de densification venant altérer la qualité du cadre de vie. Par ailleurs, les principes visant à fluidifier les liaisons internes au quartier et à mieux relier le quartier au reste du territoire communal. Ainsi, la modification vise à **améliorer la qualité architecturale et paysagère du secteur.** Le renforcement de la présence de nature en ville participera également à la qualité du cadre de vie.

En matière de préservation des continuités écologiques et de la biodiversité, la modification **vient renforcer la présence de la nature en ville, favorisant ainsi le développement de la biodiversité**. Il s'agit de valoriser la trame verte dans un quartier déjà fortement végétalisé et à proximité d'espaces identifiés comme réservoirs de la sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts. La modification vient valoriser la trame verte secondaire et renforcer la protection des plantations existantes en interdisant l'abattage sans compensation, alors que le PLU en vigueur qui autorise la suppression d 'arbres pour des aménagements tels que les accès. Enfin, la modification vient introduire la pleine terre dans les dispositions relatives aux plantations d'arbres de moyenne et haute tige. La modification devrait donc permettre de renforcer un espace relais de la trame verte du territoire. Elle ajoute également des mesures de réduction des effets des nouvelles constructions (ou réhabilitations) sur la trame des milieux ouverts, ce en imposant des clôtures perméables à la petite faune dans l'OAP et le règlement de la zone UHc.

Sur les risques et nuisances, **la modification n'entraîne pas d'augmentation notable supplémentaire de l'exposition des populations par rapport à l'état actuel**. L'exposition aux nuisances sonores devrait être limitée du fait de la nature du secteur : un quartier résidentiel dont les dispositions réglementaires prévoient une implantation des constructions en retrait par rapport à la voirie. Par ailleurs, l'augmentation du niveau de la végétalisation devrait favoriser à limiter le phénomène de ruissellement urbain et à améliorer la qualité de l'air. Ce dernier est renforcé par le principe de sécurisation et d'apaisement des principaux carrefours intégré à l'OAP.

Enfin, les évolutions relatives au projet devraient avoir une incidence limitée sur la consommation de ressources et d'énergie par rapport à la modification initiale, **les capacités d'accueil de nouvelles populations variant à la marge,** et la plupart des constructions sont d'ores et déjà existantes. Toutefois, la modification du PLU vient autoriser un dépassement des marges de recul à l'alignement pour les opérations de rénovation, dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Aucune disposition relative à la performance énergétique des bâtiments n'est présente dans le règlement actuel.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 223/303

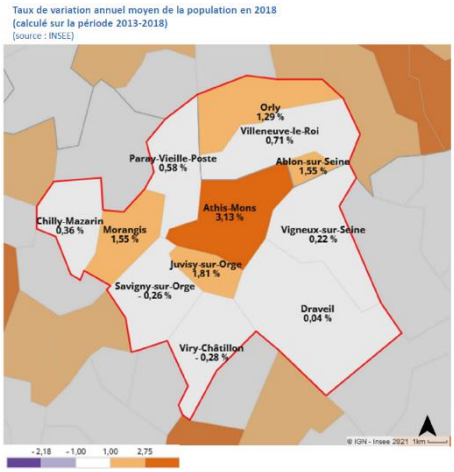
3.3.2 Secteur François Mitterrand

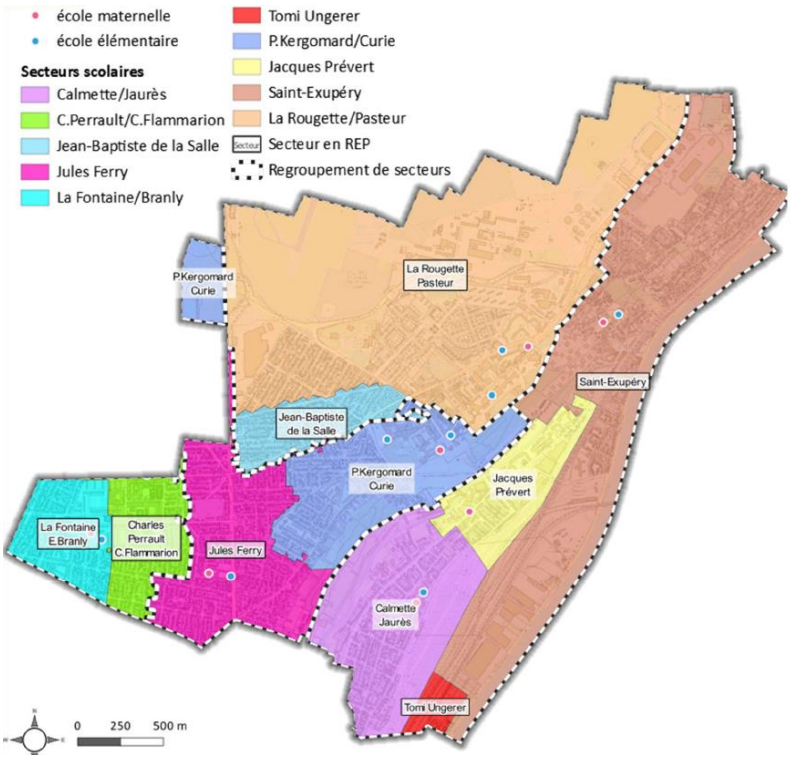
La création de l'OAP sur l'avenue François Mitterrand n'influe pas significativement sur la capacité de l'accueil de la zone par rapport au fil de l'eau. Elle **permet néanmoins de définir une programmation urbaine autour d'une densification raisonnée**, avec un coefficient important de pleine terre et la création d'îlots de fraicheur en cœur d'îlot. Ce choix est cohérent avec la modification du règlement des secteurs UAa ; UAb et UAc, visant fortement à encadrer la qualité architecturale et la performance environnementale des nouvelles constructions. En outre, prioriser un développement autour du renouvellement urbain de l'avenue François Mitterrand et de ses abords permet d'une part de requalifier un tissu dégradé d'entrée de ville, marqué par la présence de nombreuses friches commerciales, mais d'autre part, d'éviter les impacts sur le tissu pavillonnaire du Plateau. Le choix de centrer l'OAP François Mitterand sur le secteur UAc existant, en retravaillant le zonage pour inclure de nouvelles parcelles pavillonnaires en bord d'avenue en UH conforte cette orientation.

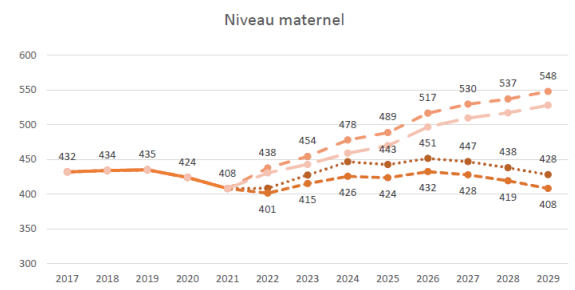
Le secteur de l'OAP François Mitterrand comporte **aussi un enjeu pour la restauration de la trame verte du territoire**, puisqu'il se situe entre deux réservoirs de biodiversité : les pelouses de milieux ouverts (pistes de l'aéroport d'Orly), et l'espace naturel ouvert au public du coteau des Vignes. L'avenue François Mitterrand est aussi une importante coupure urbaine. Cette localisation induit un enjeu de renforcement des espaces relais (jardins privés, espaces verts publics). Les choix de développement retenus évitent les impacts sur les espaces relais des jardins privés du pavillonnaire, et s'inscrivent plutôt dans une logique de création de nouveaux espaces relais par plusieurs moyens (coefficient de pleine terre, incitation à la végétalisation du bâti et des toitures, cours Oasis…). Ces dispositions s'inscrivent dans les enjeux de développement de la pleine terre fixés par le SCoT de la Métropole du Grand Paris (en cours d'adoption) et du SDRIF-E (en cours d'élaboration). L'appui sur la trame végétale existante, sa préservation et renforcement (notamment via les alignements d'arbres existants et créé) permet d'améliorer la fonctionnalité écologique de la trame verte.

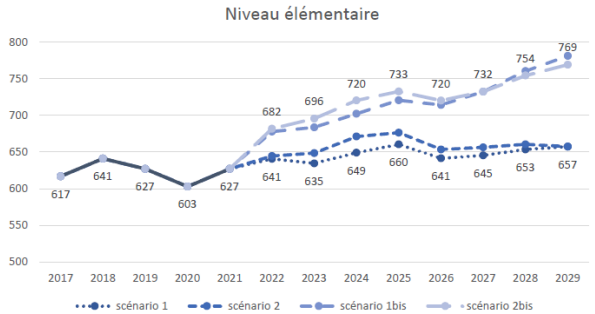
Sur les risques et nuisances, le choix de développement du secteur François Mitterrand est un choix d'évitement des zones exposées au risque inondation, situées en contrebas du Plateau, à proximité de la Seine et de l'Orge. En termes de nuisances, la modification entraîne une **exposition de populations sensibles par la création d'un groupe scolaire.** Toutefois la création de ce groupe scolaire correspond à des besoins forts sur le secteur, l'étude de prospective scolaire démontre qu'entre les projections démographiques et l'augmentation du rythme constructif de 2020 à 2024 sur le secteur du Plateau autour de la nationale 7, on aboutit à une augmentation des effectifs scolaires. Pour ce secteur, les effectifs maternels pourraient augmenter d'ici 5 ans entre 20 et 110 élèves, soit contribuer au maximum à l'ouverture de 3 classes. Les effectifs élémentaires pourraient augmenter d'ici 5 ans entre 40 à 90 élèves, soit contribuer à l'ouverture de 9 classes.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 224/303







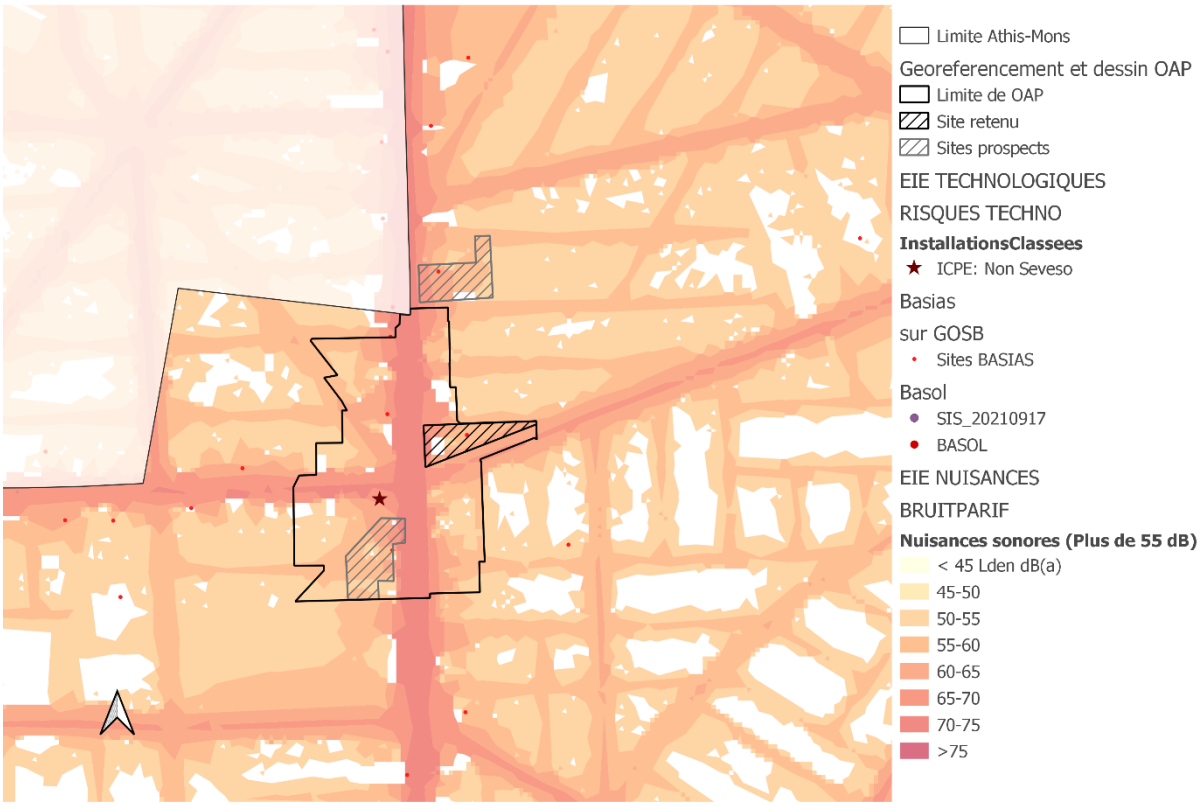


Etude de prospective scolaire, Démo-Stratégie / Cédégis, 2022

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 225/303

Pour répondre à cette demande, la Ville envisage la création d'un groupe scolaire qui se trouve dans le périmètre de l'OAP François Mitterrand. L'étude de faisabilité pour l'implantation du groupe scolaire dans le quartier a étudié 3 sites (voir carte ci-dessous). Tous situés à proximité directe de la nationale 7, leur niveau d'exposition aux nuisances environnementales est équivalent. Pour des raisons opérationnelles (disponibilité foncière), le site retenu fait l'objet, comme toutes les nouvelles constructions dans l'OAP, **de mesures d'évitement et de réduction des nuisances sonores** (isolations acoustiques renforcées, front bâti…). Plus globalement, **la végétalisation de l'espace public et l'arrivée du tramway sont de nature à diminuer les pollutions sonores et de l'air générés par le trafic routier.**

Les risques et nuisances du secteur François Mitterand



Enfin, **les choix d'urbanisation devraient renforcer la performance environnementale du bâti**, avec des mesures règlementaires favorisant le déploiement d'EnR en façade (solaire thermique et photovoltaïque) sur la zone UAc, couplées au bonus de constructibilité incitant à l'emploi de matériaux issus du réemploi ou présentant de bonnes qualités énergétiques ou thermiques. Le renouvellement urbain devrait donc globalement améliorer la qualité de l'habitat sur le secteur.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 226/303

4. Analyse des effets de la mise en œuvre du document sur l'environnement et présentation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

Les incidences de la modification du PLU par secteur de modification et par enjeu environnemental par rapport au scénario fil de l'eau sont présentées en détail dans le chapitre suivant.

4.1 Secteur Cité de l'Air

Paysage et patrimoine

Les incidences pressenties sur le paysage sont globalement positives pour l'ensemble des principes de l'OAP de la Cité de l'Air. Dans ce secteur d'OAP, les principes de préservation de l'identité architecturale permettent en effet de préserver l'identité architecturale et donc patrimoniale du quartier. De pair avec la réhabilitation des pavillons dégradés, ces principes contribuent à préserver les ambiances paysagères et patrimoniales propres à ce secteur résidentiel. Par ailleurs, le périmètre devrait favoriser un projet de renouvellement du tissu pavillonnaire cohérent et homogène sur ce secteur. Toutefois, les réhabilitations peuvent entraîner des gestes architecturaux qui peuvent être à l'origine de dissonances architecturales et paysagères au sein du quartier.

Le principe de valorisation de la trame verte secondaire sur les espaces résidentiels du secteur contribue à améliorer le cadre de vie et paysager du quartier, ainsi qu'à pérenniser les ambiances. En parallèle, la végétalisation des secteurs d'équipements publics contribue à créer des espaces d'interface avec les secteurs résidentiels et par conséquent à traiter les transitions de manière qualitative. Plus généralement, les espaces d'équipements publics se caractérisent d'emprises assez importantes, ainsi la végétalisation de ces secteurs peut en améliorer la perception.

Enfin, les principes de l'OAP relatifs aux liaisons internes externes et aux carrefours sont l'opportunité de créer davantage de liens et des continuités paysagères, venant améliorer la perception du secteur.

Mesures ERC retenues à la suite de l'évaluation environnementale

[R] Les incidences sur le paysage sont limitées. Le sujet de la réhabilitation des pavillons dégradés peut créer des perturbations paysagères. L'OAP intègre alors comme orientation le maintien de l'identité architecturale et paysagère.

[A] Les principes de liaisons et les carrefours sont accompagnés d'aménagements paysagers végétalisés venant renforcer l'aspect d'apaisement et sécuritaire.

Trame verte et bleue et nature en ville

Les principes de l'OAP Cité de l'Air ont des incidences vertueuses vis-à-vis de la trame verte et bleue. La réhabilitation de pavillons dégradés peut entraîner la suppression d'espaces de nature en ville, notamment dans le cadre de nouvelles constructions.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 227/303

Le principe de valorisation de la trame verte vient naturellement renforcer les espaces relais, les corridors et continuités écologiques au sein des tissus bâtis. Il permet ainsi de faciliter le développement de la biodiversité urbaine.

Mesures ERC retenues à la suite de l'évaluation environnementale

[R] Dans le cadre de réhabilitations ou de projets urbains, l'OAP invite néanmoins « à ne pas porter atteinte aux continuités écologiques en favorisant des solutions telles que les clôtures perméables à la petite faune. » Cette mesure a également été imposée au règlement de la zone UHc.

Risques et nuisances

Les incidences négatives pressenties vis-à-vis des risques concernent le sud du secteur de la Cité de l'Air, particulièrement exposé aux retrait-gonflement des argiles. La réhabilitation de pavillons dégradés peut entraîner une augmentation de la population et des biens exposés.

Le renforcement de la végétalisation sur le sud du secteur est à étudier afin d'éviter des dommages importants aux constructions.

Les principes de liaisons et ceux relatifs aux carrefours sont favorables à une réduction des nuisances sonores et des émissions de polluants atmosphériques.

Mesures ERC retenues à la suite de l'évaluation environnementale

[R] La réhabilitation de pavillons dégradés peut exposer de nouvelles populations et biens aux retrait-gonflement des argiles et représente ainsi une opportunité pour adapter les constructions à cet aléa. Il s'agit ainsi d'annexer au PLU le guide « Construire en terrain argileux » du Ministère de la Transition écologique.

Ressource en eau, transition énergétique et gestion des déchets

Les incidences attendues sont plutôt positives. La réhabilitation de pavillons dégradés permettra d'améliorer l'isolation thermique et de maîtriser les consommations énergétiques et les émissions de GES. Celle-ci peut entraîner une augmentation potentielle des besoins en réseaux d'eau potable et en équipements

La réhabilitation entraine des besoins en matériaux de construction, et une potentielle augmentation des déchets liés aux chantiers et des flux associés.

La valorisation de la trame verte permet de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau. Elle contribue au maintien de sa fonction de puit de carbone et de régulatrice par des effets rafraîchissants lors des épisodes de chaleur.

Les principes liés à la fluidité des liaisons permettent d'intégrer les mobilités alternatives au cœur des aménagements. Ces principes peuvent favoriser l'augmentation de la part des modes actifs et doux.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 228/303

4.2 Secteur François Mitterrand

Paysage et patrimoine

Les incidences pressenties sur le paysage et le patrimoine sont **globalement positives**, l'OAP s'inscrivant dans le cadre d'un secteur de renouvellement urbain sur l'avenue. Le linéaire de l'avenue François Mitterrand est marqué par la présence de nombreuses friches commerciales et d'activités liées à son statut d'ex nationale (parkings, garages).

L'OAP comprend plusieurs mesures visant à restaurer un caractère et un paysage de boulevard urbain sur les axes François Mitterrand et Marcel Sembat, ceci contribuant à améliorer les perceptions visuelles et la qualité de vie des habitants.

L'engagement de démarches de végétalisation en créant de réels alignements d'arbres et la possibilité de végétaliser la marge de recul à l'alignement des nouvelles constructions y contribue, puisqu'actuellement, les bords de l'avenue François Mitterrand sont majoritairement minéraux et peu arborés L'OAP prescrit ainsi la création de nouveaux alignements d'arbres le long de cet axe. Au niveau de l'avenue Marcel Sembat, des alignements d'arbres existent, mais de manière discontinue et parcellaires, localisés principalement à l'est de l'avenue. L'orientation va donc dans le sens d'un renforcement et étoffement des alignements existants. Cette végétalisation obéit à des critères qualitatifs, puisque des espèces au feuillage dense et persistants seront recherchées.



Figure 1 : L'avenue François Mitterrand, un espace globalement peu arboré.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 229/303



Figure 2 : Alignement d'arbres discontinu sur l'avenue Marcel Sembat

Le règlement actuel prévoit le maintien ou **le remplacement des plantations existantes par des espèces équivalentes, locales et non invasives**. Ces règles s'appliquent aussi pour les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès. La modification du règlement littéral introduit des mesures de protection supplémentaires, puisque l'abattage sans compensation est interdit. De plus, pour les alignements d'arbres, ce principe de compensation devra comporter des sujets d'essence similaire, à proximité de l'alignement existant. **Toutefois, pour que ces mesures compensatoires soient pleinement effectives, il conviendrait que les alignements nouvellement créés et ceux existants soient repérés en tant que tels dans le règlement graphique**. Dans le PLU en vigueur, aucun alignement d'arbre n'est en effet inscrit au règlement graphique dans le secteur de l'OAP. Cela pourra être inscrite dans une modification ultérieure du règlement, une fois l'alignement créé, ou dans le cadre du repérage des alignements d'arbres à protégé dans le règlement graphique du PLUi de Grand Orly Seine Bièvre, en cours d'élaboration.

L'OAP propose également la création d'espaces libres végétalisés sur l'îlot localisé entre le boulevard des Dahlias et l'avenue de Morangis. Cela devrait contribuer à revaloriser un îlot actuellement occupé en grande partie par un parking et des friches commerciales, et à créer une continuité paysagère avec les cœurs d'îlots plantés dans le pavillonnaire.

Concernant le bâti, l'OAP encourage la performance environnementale des constructions neuves, par le recours à des matériaux issus du réemploi ou biosourcés, et la production d'énergies renouvelables. Cela est potentiellement créateur de nouvelles formes urbaines (architecture bioclimatique, toiture végétalisée), avec de nouvelles installations (panneaux photovoltaïques en toiture ou en façade). Les incidences devraient être limitées, puisque le règlement du PLU en vigueur encadre bien ces nouvelles installations (les équipements liés aux énergies renouvelables). Selon le règlement de la zone UA, les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas… doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager).

L'implantation de nouveaux logements en front de l'avenue François Mitterrand veille à la cohérence des hauteurs avec l'existant, afin de ne pas amener à des effets de rupture d'épannelage. Une baisse de la hauteur maximale (de 21 mètres à 18 mètres au faitage et à l'acrotère) est prescrite pour encadrer la densification le long de l'avenue et s'assurer de constructions moins hautes, davantage proches de l'existant. Les constructions les plus hautes seront implantées en front d'avenue, tandis que les plus basses seront en retrait. **Ce**

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 230/303

principe d'anti-épannelage est une mesure déterminée dans le cadre de l'OAP et du règlement afin de garantir la cohérence des hauteurs et formes architecturales avec l'existant, entre le bâti dense et le pavillonnaire. L'augmentation du retrait autorisé des nouvelles constructions par rapport à l'emprise publique (à 3m) le long des avenues Marcel Sembat, Morangis et Mitterrand, permet de proposer des formes urbaines plus aérées, pouvant être le support d'aménagements paysagers

De même, l'aménagement d'espaces extérieurs pour les logements est prévu par l'article n°11 du règlement en zone UAc Toutefois, ces aménagements doivent se faire en cohérence avec le bâti existant pour ne pas créer de formes architecturales en discordance.

Mesures ERC retenues à la suite de l'évaluation environnementale

[C] Précision des règles de compensation concernant les arbres abattus n'étant pas repérés dans un alignement d'arbres (essence similaire et développement équivalent) . Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence et de développement équivalents.

Trame verte et bleue et nature en ville

Les mesures de végétalisation inscrites dans l'OAP participent globalement à renforcer la nature en ville et à renaturer un espace fortement minéralisé et artificialisé. Le site présente un enjeu pour les continuités écologiques car il se situe à proximité immédiate du parc des Coteaux, réservoir de biodiversité à l'échelle du territoire. La végétation interstitielle du pavillonnaire et le développement de la nature en ville constitue un enjeu, en contribuant à la création d'espaces relais.

Ainsi, l'engagement de démarches de végétalisation en créant de réels alignements d'arbres permet de **reconstituer des corridors arborés** au sein de l'avenue François Mitterrand et Marcel Sembat, faisant office d'espace relais et d'habitat pour l'avifaune. Cela est particulièrement prégnant sur l'avenue Marcel Sembat, qui présente un tissu pavillonnaire et de jardins privés plus conséquents.

La modification du règlement littéral introduit des mesures de protection supplémentaires, puisque l'abattage sans compensation est interdit. De plus, pour les alignements d'arbres, ce principe de compensation devra comporter des sujets d'essence similaire, à proximité de l'alignement existant. Toutefois, pour que ces mesures compensatoires soient pleinement effectives, il conviendrait que les alignements nouvellement créés et ceux existants soient repérés en tant que tels dans le règlement graphique. Dans le PLU en vigueur, aucun alignement d'arbre n'est en effet inscrit au règlement graphique dans le secteur de l'OAP.

De plus, pour s'assurer de la bonne croissance et du bon développement de ces arbres, il convient de privilégier des bacs de plantation avec une importante surface en pleine terre, pour une bonne croissance du système racinaire. Or, les pieds d'arbres existants sont très minéralisés. **Les projets de réaménagement de l'espace public pourraient être une opportunité pour végétaliser les pieds d'arbre.**

Les autres mesures développant la végétalisation du secteur (création d'espaces libres végétalisés, cœurs d'îlots, marges de recul végétalisées, cour Oasis, toiture terrasse) renforcent aussi les espaces relais de la trame verte, en permettant des usages favorisant la nature en ville (jardins partagés, potagers…). Par exemple, l'OAP envisage la création

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 231/303

d'hôtels à insectes ou de ruches au sein des espaces libres végétalisés La liste d'essences annexée au PLU et les exigences en termes de plantation d'essences locales mettent ces mesures en cohérence avec les caractéristiques de la trame verte du territoire Pour les opérations d'aménagements, cela est appuyé par le **développement de la pleine terre**. L'emprise au sol des constructions en zone UAC est davantage encadrée (passant de 75 % max de la superficie de la parcelle à 65% hors parkings souterrains), libérant plus d'emprises pour la pleine terre. En outre, la modification du règlement de la zone UAc augmente la part minimale de surfaces libres traitées en pleine terre (passe de 10 à 20% de la surface libre du terrain).

L'OAP propose également la création d'espaces libres végétalisés sur l'îlot localisé entre le boulevard des Dahlias et l'avenue de Morangis. Cela devrait contribuer à revaloriser un îlot actuellement occupé en grande partie par un parking et des friches commerciales, et à créer une continuité paysagère avec les cœurs d'îlots plantés dans le pavillonnaire.

L'orientation « Œuvrer pour des cœurs d'îlot plantés » repère les cœurs d'îlots présents au sein des parcelles à divers abords autour de l'avenue François Mitterrand. Ces cœurs d'îlots concernent principalement des parcelles de jardin attenantes à des constructions. Cette orientation affirme une des caractéristiques de l'identité paysagère du site. Le site, notamment à proximité de l'avenue François Mitterrand, dispose de cœurs d'îlots actuellement peu qualitatifs, occupés par des parkings ou emprises artificialisées (cf.photo)



Figure 3 : Exemple de cœur d'îlot artificialisé entre l'avenue de Morangis et le boulevard des Dahlias.

Ainsi, l'**'orientation « Œuvrer pour des cœurs d'îlot plantés vise** la désartificialisation et l'amélioration de la fonctionnalité écologique des cœurs d'îlots dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement. L'ambition affichée est de recréer des espaces végétalisés moins denses au sein des tissus urbains. Notons que les règles de compensation s'appliquent aux arbres déjà présents sur le site.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 232/303

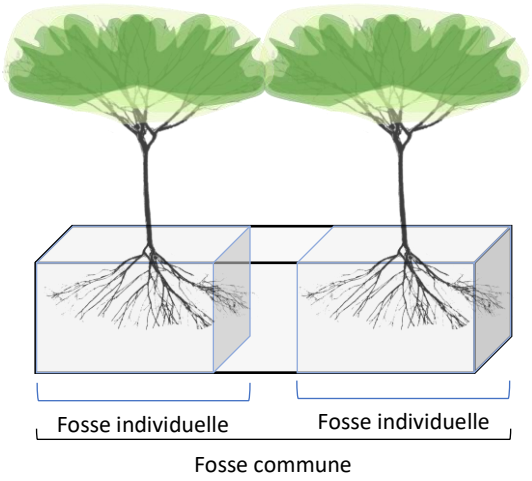
De manière générale, les modifications du règlement littéral visant le renforcement de la nature en ville (cf. partie 4.3), notamment les exigences en matière de plantation, s'appliquent sur ce secteur et contribuent à conforter la TVB.

Dans l'espace privé et au sein des logements, l'aménagement d'espaces extérieurs pour les logements est prévu par l'article n°11 du règlement en zone UAc. Il est susceptible de renforcer la nature en ville, en accueillant des surfaces de jardin, de terrasses végétalisées.

Les clôtures font l'objet d'un point d'attention car il est indiqué que les clôtures entre habitations seront-elles-aussi, largement végétalisées, avec une part maximale de pleine terre. Cela renforce leur rôle support dans la TVB, en servant d'abri potentiel à des espèces végétales et animales (hérissons, oiseaux…). Toutefois, pour renforcer cette incidence, il faudrait pouvoir également encourager au maximum, dans la mesure du possible, les clôtures perméables, garantissant des points de passage pour la faune terrestre.

Mesures ERC retenues à la suite de l'évaluation environnementale

[E] Dans l'OAP : ajout d'une mention « en créant de réels d'alignements d'arbres, en favorisant la végétalisation des pieds d'arbres et avec des bacs de plantations adaptés »



[A] Encourager au maximum, dans la mesure du possible, les clôtures perméables, garantissant des points de passage pour la faune terrestre

[A] Précision de l'orientation sur les espaces de respiration : il est précisé qu'ils devront constituer des jardins végétalisés en pleine terre.

C] Précision des règles de compensation concernant les arbres abattus n'étant pas repérés dans un alignement d'arbres (essence similaire et développement équivalent) . Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence et de développement équivalents.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 233/303

Risques et nuisances

Les mesures de végétalisation inscrites dans l'OAP (création d'alignements d'arbres, d'espaces libres végétalisés, cœurs d'îlots, marges de recul végétalisées, cour Oasis, toiture terrasse…) **participent à la limitation et la réduction du volume d'eaux ruisselées.**

Toutefois, en favorisant la rétention d'eau dans les sols, elles sont susceptibles d'augmenter la vulnérabilité du bâti dans les secteurs soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles fort. En effet, un plus fort taux d'humidité des sols à proximité des constructions est susceptible d'accroître le risque de mouvement de terrain et donc de fissures. Il est donc recommandé d'adapter les règles de végétalisation et d'infiltration de l'eau à la parcelle dans les secteurs d'aléa fort. Notons que ces secteurs n'incluent pas l'îlot où est prévue la création d'espaces libres végétalisés (en aléa faible).

De plus, **l'augmentation des surfaces de pleine terre et les actions de désimperméabilisation des sols dans les secteurs sujets à une pollution potentielle** (ici, les ex-sites Basol) peut être envisagée si elle n'aggrave pas l'exposition des populations à d'éventuels polluants. Plusieurs mesures sont envisagées dans le cadre de l'OAP, comme des solutions de phytoremédiation pour lutter contre la pollution des sols, si celle-ci s'avère confirmée par les études spécialisées préalables à l'aménagement du site. Toutefois, celle-ci nécessite d'être réalisée sur des surfaces importantes, en laissant potentiellement des parcelles en gestion transitoire et non construites.

Il est recommandé aussi de considérer le ratio surfaces perméables / surfaces imperméables au regard de l'évitement des secteurs faisant l'objet d'une pollution des sols avérée, et de privilégier des matériaux non polluants. L'usage de matériaux favorables à la santé est envisagé pour le bâti, mais non pour les revêtements extérieurs.

Le projet d'OAP prévoit une densification modérée du secteur : environ 70 logements, avec une densité de 150log/ha sur l'Avenue François Mitterrand, environ 35 logements en retrait (îlot vers avenue des Dahlias), ainsi que l'accueil de nouveaux usagers (projet de groupe scolaire). La densification du secteur est encadrée par les modifications règlementaires en zone UAc (baisse de la hauteur maximale)

Ainsi, les degrés d'expositions aux nuisances, notamment sonores et exposition à la pollution atmosphérique, sont légèrement accrues, en particulier sur l'avenue François Mitterrand. Les logements projetés en cœur d'îlot devraient être moins affectés, car ils sont déjà exposés à des niveaux moindres de pollution sonore et atmosphérique (cf. EIE nuisances sonores et pollution de l'air).

L'OAP intègre d'ores et d'emblée des mesures de réduction de ces incidences**. En front de rue, les constructions devraient être implantées en peigne vis-à-vis de la voie à travers un linéaire bâti discontinu, permettant la circulation de l'air**. Cela est permis par une modification des règles de retrait en zone UAc (A partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.) **L'anti-épannelage créera aussi un bâtiment écran, réduisant les nuisances sonores** pour les constructions situées au second rang. Les logements seront a minima bio-orientés et traversants, afin d'éviter au possible la présence de pièces de vie donnant sur l'avenue. Les logements pourront aussi être équipés de loggias acoustiques, via des bardages bois ou de matériaux épais, afin d'atténuer les nuisances sonores. Enfin il a été choisi de privilégier la constitution de coursives en front d'avenue, pour limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et atmosphériques.

En outre, en zone UAc, la modification du règlement inclut des critères de qualité pour les logements, qui devront inclure des espaces extérieurs privatifs ou mutualisés. Cette disposition est en faveur de la qualité de vie et de la santé des occupants, qui pourront

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 234/303

accéder à des espaces extérieures. Toutefois, les bénéfices en termes de santé environnementale de cette mesure seraient amplifiés si ces espaces extérieurs ne sont aménagés sur rue, non exposés aux axes passants.

La programmation urbaine va dans le sens d'un évitement des nuisances sonores, **le long de l'avenue François Mitterrand, privilégiant essentiellement les rez-de-chaussée actifs et commerciaux, avec des activités moins sensibles au bruit.**

L'aménagement du groupe scolaire, avec un accès par un parvis, vise à renforcer l'accessibilité en mobilité douces et l'évitement des circulations automobiles en sortie d'école. En outre, l'arrivée du tramway permettra d'apaiser fortement les alentours de l'établissement

La création de liaisons douces au sein des îlots s'inscrit aussi dans une volonté de réduire les sources de bruit en offrant des accès depuis les quartiers pavillonnaires vers la future centralité, favorisant les mobilités alternatives. Dans la modification générale du règlement, l'abaissement du minimum du stationnement attribué aux logements (1,5) s'inscrit également dans cet objectif. Autour des futurs arrêts du T7, les normes actuelles de stationnement seront aussi divisées par deux.

Les mesures de végétalisation en front de rue sont aussi prescrites pour limiter les nuisances sonores. En effet ; l'OAP prévoit une **marge de recul végétalisée le long de l'avenue Mitterrand, permettant de réduire l'exposition des logements au bruit.** Cette bande végétalisée est complétée par les alignements d'arbres qui feront écran. La modification du règlement autorise l'augmentation du retrait autorisé des nouvelles constructions par rapport à l'emprise publique (à 3m) le long des avenues Marcel Sembat, Morangis et Mitterrand, confortant cette orientation de programme.

Les essences choisies pour les alignements d'arbres devront ne pas présenter de caractère allergène, augmentation l'exposition des populations au pollen. L'aménagement d'espaces de respiration au sein des lieux de vie participe à l'amélioration du cadre de vie des habitants dans un objectif de santé environnementale.

Enfin, diverses mesures concourent à l'amélioration localisée de la qualité de l'air (végétalisation, ventilation intérieure des bâtiments), notamment sur les axes les plus pollués. Selon l'OAP, les bâtiments devront placer les prises d'air et les ventilations mécaniques sur les façades ou les toitures les moins exposées à la pollution atmosphérique, donc en retrait par rapport à l'avenue. Les espaces de cour intérieure, en retrait de la rue, seront également végétalisés pour reconstituer des cœurs d'îlots, ceci contribuant à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain.

Mesures ERC retenues à la suite de l'évaluation environnementale

[E] : Informer les pétitionnaires de l'existence et du risque et de l'obligation d'étude géotechniques

[R] Annexer au PLUi le guide « Construire en terrain argileux » du Ministère de la Transition écologique

[A] : Privilégier l'adoption de matériaux non polluants pour les revêtements extérieurs. A noter que les pétitionnaires seront systématiquement informés du risque de pollution, et de l'obligation, en conséquence, de mener les études géotechniques nécessaires.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 235/303

Ressource en eau, transition énergétique et gestion des déchets

La création et le renforcement des alignements d'arbres existants contribuent au renforcement des capacités localisées de séquestration carbone. De plus, en infiltrant l'eau dans les sols et par l'évapotranspiration, les alignements d'arbres limitent l'effet d'îlot de chaleur urbain et offrent un rafraichissement naturel. Il est indiqué que leur feuillage, dense et persistant, pourra contribuer à l'absorption du carbone. La modification introduit des règles supplémentaires pour assurer la protection des arbres existants (cf. supra). Il conviendra toutefois de s'assurer que les arbres plantés en compensation de leur abattage présentent un développement équivalent afin de préserver les capacités de stockage carbone du territoire.

La conservation de cœurs d'îlots végétalisés au sein du site et l'aménagement d'espaces libres végétalisés participe aussi à l'aération du tissu urbain et l'effet d'atténuation de l'îlot de chaleur. Toutefois, pour que cet effet soit maximal, les cœurs d'îlots doivent présenter une part élevée de végétation en pleine terre et demeurer inconstructibles. Il est donc recommandé de mettre en œuvre une protection forte sur ces espaces pour éviter leur sur-densification. De manière générale, les modifications du règlement littéral visant le renforcement de la nature en ville (cf. partie 4.3), notamment les exigences en matière de plantation, s'appliquent sur ce secteur et contribuent à développer les capacités de séquestration carbone.

De plus, la proposition de créer une **cour Oasis pour l'établissement scolaire est une mesure forte de lutte contre l'îlot de chaleur urbain.** Selon la démarche Oasis, l'attention est portée à l'aménagement des sols, qui doivent absorber les eaux pluviales et limiter l'emmagasinement de chaleur. Les cours Oasis intègrent la présence d'ombrages et d'eau dans leur planification. Elles reconstituent ainsi des îlots de fraicheur à destination des populations les plus vulnérables aux effets des pics de chaleur.

La possibilité de créer des marges de recul végétalisées permet de s'assurer d'espaces supplémentaires pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en favorisant leur infiltration et écoulement.

Le projet d'OAP prévoit une **densification modérée du secteur, impliquant une consommation accrue en énergie, eau, et matériaux de constructions pour la construction neuve.**

L'OAP intègre **des mesures de réduction de cette incidence. Des principes de haute performance environnementale** sont souhaités pour les constructions neuves (privilégier les matériaux bas carbone, biosourcés et issus du réemploi, l'autoconsommation et la production d'EnR, ventilation et architecture bioclimatique) limitant la consommation d'énergie et la production de déchets. L'enjeu est prégnant, dans un secteur en mutation foncière, où est prévue la construction de nouveaux logements.

L'aménagement d'espaces extérieurs pour les logements, prévu par l'article n°11 du règlement en zone UAc, s'inscrit aussi dans **une démarche bioclimatique**. Il autorise par exemple la constitution de loggias, d'espaces ombragés favorisant le rafraîchissement des logements.

L'OAP prévoit aussi la possibilité d'aménagements réversibles afin d'anticiper les futurs changements d'usage, notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

Proposition de mesures ERC

Pas de mesures ERC retenue au regard des incidences globalement positives

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 236/303

4.3 Modifications générales (règlement littéral et zonage)

Paysage et patrimoine

La modification générale du règlement littéral comporte globalement des incidences positives sur le paysage et le patrimoine, en étoffant les mesures sur l'aspect extérieur des constructions.

D'une part, elle comporte un ensemble de mesures visant le **maintien de l'identité architecturale et paysagère de la zone UH**, en limitant la densification pavillonnaire. Ces mesures ont trait aux règles d'implantation des constructions :

- En augmentant les marges de recul entre deux bâtiments séparés non contigus en cas de baies (9 mètres contre 6), et en les réduisant en cas de mur aveugle (6 mètres contre 3). Cela incite les constructions à s'implanter latéralement à proximité de murs aveugles, et impose un recul conséquent en cas de fenêtres.
- En précisant la nature des constructions devant s'implanter en retrait d'au moins une limite séparative (construction principales, dépendances et annexes).

Ces modifications ont donc **l'objectif d'encadrer davantage la division pavillonnaire**, en appliquant les mêmes règles aux constructions principales et aux annexes et dépendances, ce qui n'était pas le cas auparavant.

Les exceptions à ces règles sont strictement encadrées. Ainsi, les surélévations, dans le cas d'une construction déjà existante non implantée par rapport à la règle générale, ne sont autorisées que dans le prolongement du bâti existant et le respect des vues. Les extensions au sol ne sont autorisées que dans la continuité des murs existants et ne doivent pas excéder 15% de la surface de plancher du bâtiment existant. Une distance entre deux constructions différentes de celle prévue par le présent article peut être admise uniquement s'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension (encadrées selon les règles définies plus haut), ou d'amélioration d'une construction existante.

Les modifications du zonage basculent plusieurs secteurs UAb (à dominante urbaine mixte) en zone UHe. Elles correspondent à des secteurs à dominante d'habitat individuel, pavillonnaire, situés sur le plateau, de part et d'autre de la RN7/RD7

Ces secteurs comprennent les îlots à proximité du cimetière d'Athis-Mons et la parcelle correspondant à l'ER 1 avenue Aristide Briand, à proximité du coteau des Vignes (cf. image ci-dessous).

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 237/303



Figure 4 Pavillons à proximité du cimetière d'Athis-Mons classés actuellement en UAb, basculant en UHe.



Figure 5 : Pavillons correspondant à l'ER 1 Aristide Briand classés actuellement en UAb, basculant en UHe.

La modification du zonage comporte aussi l'extension du secteur UHa sur le quartier de Mons. Situé à flanc de coteau entre la Seine et les terrains du groupe ADP, il se caractérise par un tissu urbain aux parcelles très longues et étroites et un bâti souvent implanté en milieu de parcelle

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 238/303



Figure 6 Pavillons à proximité de la place de la gare RER, classés actuellement en UAb, basculant en UHa

Ce changement de zonage implique la préservation du tissu pavillonnaire par la limitation des capacités de densification de la zone UA, et de ses caractéristiques paysagères.

De manière plus globale, la modification du règlement littéral détaille les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. Il indique notamment que tout projet sera refusé si ses modes constructifs sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbaines, ainsi qu'à la conservation des perspectives. La modification impose des règles plus restrictives sur :

- L'aspect des annexes et des extensions, devant faire référence à la typologie architecturale du bâtiment auquel elles se rattachent.
- Les ravalements de façade, devant respecter l'homogénéité de la façade d'origine ?
- Les pignons, devant s'intégrer dans la composition des façades.
- La conservation des façades en meulière, caractéristiques de l'identité architecturale de la commune,
- L'interdiction des matériaux facilement dégradables,
- Le masquage des câbles
- Le traitement de qualité des toitures
- Le traitement qualitatif des clôtures sur rue.

Des dispositions prévoient en outre la bonne intégration des équipements et des infrastructures pour collecter les eaux pluviales, et de production d'énergie renouvelable comme les panneaux solaires.

Ces règles font office aussi de mesure d'évitement des incidences qui seraient liées à la mauvaise insertion des constructions nouvelles.

La modification du PLUi encadre également l'aspect extérieur des équipements collectifs d'intérêt général, notamment leur hauteur et leur emprise au sol. Ces mesures sont dérogatoires par rapport à la règle générale, en raison des caractéristiques nécessaires au bon fonctionnement de ces équipements, mais la dérogation est encadrée par les maximums autorisés : les équipements d'intérêt général ne doivent pas excéder le niveau R+3, ce qui reste relativement réduits.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 239/303

Enfin, certaines modifications mineures ont des incidences positives sur le paysage et la mise en cohérence globale des formes urbaines, comme la règle disant que dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, les constructions pourront s'implanter dans la continuité du front bâti existant des bâtiments voisins, avec un recul différent.

En raison des incidences positives constatées sur les modifications du règlement littéral, il a été retenu de ne pas proposer de mesures ERC.

Trame verte et bleue et nature en ville

La modification apporte des incidences positives en termes de renforcement de la nature en ville et de la trame verte et bleue.

De manière générale, elle augmente pour toutes les zones les surfaces libres de jardin, formant les espaces relais de la trame verte et bleue du territoire.

Ainsi, il a été décidé d'augmenter le manière globale le coefficient de pleine terre minimal exigible par zone. Pour rappel du tableau présentant le scénario retenu :

- UAc = 20%. La part envisagée initialement, avant l'évaluation environnementale, était de 15%.
- UZa = 30%
- UZb = 30%
- UZc = 30%
- UE = 30%
- UAa - UAb = 25%
- UD - UI = 30%
- UH = 40%

Ce faisant, le PLU d'Athis-Mons devrait rentrer en comptabilité avec les exigences du SDRIF E et du SCoT de la MGP (cf partie articulation avec les documents-cadres), qui préconisent un taux de 30% de pleine terre par secteur. Par pleine terre, le PLU reprend la définition compatible avec le SDRIF-E en cours d'élaboration :

« *Un espace de pleine terre est un espace libre de constructions, y compris en sous-sol, qui permet d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel : support de végétation, régulation du cycle de l'eau (rétention, circulation, infiltration, évapotranspiration), habitat pour la biodiversité, stockage de carbone. Les ouvrages d'infrastructure en sous-sol participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.* »

Elle augmente les exigences en termes de plantation, en rappelant qu'il sera planté au moins un arbre de haute tige moyen à grand développement pour 200 m² de terrain, pour 100m² d'espace de pleine terre, et implanté de façon à ne pas porter atteinte aux avoisinants une fois arrivé à maturité. Cette disposition est de nature à s'assurer d'un bon maintien du couvert végétal, en permettant que les arbres puissent avoir un bon développement racinaire et une bonne croissance.

Les règles de compensation sont aussi renforcées. Il devient interdit d'abattre des arbres sans compensation, et la protection des plantations existantes devra être

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 240/303

assurée au maximum. Pour les alignements d'arbres, un sujet abattu devra être remplacé par un sujet similaire en termes d'essence.

Enfin, indirectement, les changements de zonage et l'ensemble des modifications visant à préserver les secteurs pavillonnaires de la commune concourt à préserver la trame verte et la nature en ville, ces espaces étant dotés de jardins privatifs assurant un rôle de relais. Certains secteurs basculant en UH sont en outre localisé à proximité de zones naturelles ou de réservoirs de biodiversité du territoire (Parc des coteaux, bois de Mons).

Deux prescriptions graphiques d'espaces verts à préserver sont ajoutées, afin de sanctuariser des jardins familiaux, essentiels à la biodiversité du site de la ferme de Mons. Intégrés à une continuité d'espaces naturels au sud de la commune. Le second objectif est la sanctuarisation de l'espace vert autour du presbytère du cœur de ville, fonctionnant comme un poumon vert pour le centre d'Athis-Mons, et présentant une valeur patrimoniale importante.

Risques et nuisances

Les modifications générales du règlement contribuent à réduire la portée de certaines nuisances, en particulier par la modification de règles relatives au stationnement**. La diminution du nombre de stationnement automobile obligatoires par logement, et de l'extension des secteurs où le nombre de places de stationnement automobiles est divisé par deux** (par l'extension des catégories d'arrêts de TC), participe à réduire la place de la voiture individuelle en ville. Indirectement, ces mesures entraînent une baisse des nuisances sonores liées au stationnement et des émissions de polluants. En effet, elles incitent, là où il existe une solution de transport en commun (notamment sur les futurs arrêts du T7), à un **report modal vers les TC.**

L'adaptation de l'article n°10 sur la hauteur principale des constructions, dans les secteurs comportant une partie en zone inondable (UHa, UHe,UIb, UI), **permet de considérer la côte NGF des plus hautes eaux connues dans le calcul de la hauteur. Elle vise ainsi à adapter le bâti au risque inondation.**

Enfin, de manière générale, l'ensemble des mesures de végétalisation et d'extension de la pleine terre décrites dans la partie Trame verte et bleue est susceptible de limiter le ruissellement urbain en infiltrant davantage l'eau dans les sols. Il est également précisé que les rejets vers l'espace public dans les nouvelles constructions est proscrit. Toutefois, il est nécessaire de considérer l'incidence négative potentielle sur le retrait-gonflement des argiles que la gestion de l'eau à la parcelle peut entraîner dans les secteurs les plus vulnérables.

Ressource en eau, transition énergétique et gestion des déchets

La modification du règlement comporte des mesures pour **faciliter la transition énergétique, en permettant notamment l'isolation thermique par l'extérieur**. Il est précisé notamment que pour les opérations de rénovation, un dépassement des marges de recul à l'alignement est autorisé dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit, afin de limiter les incidences potentielles sur le paysage et patrimoine.

Le règlement œuvre également en faveur de l'intégration des EnR dans le bâti existant et futur, en encourageant les panneaux photovoltaïques solaires et thermiques en façades, en

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 241/303

précisant pour éviter les atteintes au patrimoine et paysage qu'ils devront faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

De plus, le renforcement des exigences en matière de qualité des constructions et d'interdiction des matériaux susceptibles de se dégrader limite dans le futur les incidences en termes de production de déchets de construction, potentiellement obsolètes ou non réemployables. Pour inciter à l'emploi de matériaux biosourcés, issus du réemploi ou dotés de bonnes performances environnementales, la modification du règlement accorde un bonus de constructibilité (augmentation des hauteurs) dans les zones urbaines ou à urbaniser, pour les opérations de rénovation. L'augmentation des hauteurs est limitée pour éviter des constructions en discordances avec l'existant. L'attribution du bonus est conditionné à l'atteinte de critères environnementaux de la construction. Le dépassement doit être justifié par des contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction

Enfin, les mesures renforçant la végétalisation et les plantations (incitation à la constitution de murs végétalisés sur les façades exposées au Sud, toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation en pied de façade en zone UAc…), et l'augmentation de la pleine terre, va dans le sens d'un tissu urbain plus aéré et moins perméables, participant à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain.

5. Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées par la modification du PLU, et incidences dans ces zones

5.1 Analyse des incidences sur les sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est localisé sur le territoire de la commune.

Les sites Natura 2000 les plus proches se situe à entre 12 et 30km de la commune :

- **Entité des Sites de Seine-Saint-Denis (directive Oiseaux - FR1112013)**, située à environ 12km au nord d'Athis-Mons ; ce site est principalement composé de forêts caducifoliées et de forêt artificielle en monoculture ;
- **Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte (directive Oiseaux – FR1110102)**. Ce site se situe à environ 17km au Sud de la commune ; ce site est constitué à parts égales de forêts mixtes, de marais, bas-marais, tourbières et d'eaux douces intérieures avec une petite part de forêt artificielle en monoculture.
- **Massif de Rambouillet et zones humides proches (directive Oiseaux – FR1112011)**. Ce site se situe à environ 20km à l'Ouest de la commune ; ce site est constitué en très grande majorité de forêts caducifoliées.
- **Massif de Fontainebleau** (directive Habitat – FR1100795)
- **Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines** (directive Habitat – FR1100803)
- **Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne** (directive Habitat – FR1100805)
- **Buttes gréseuses de l'Essonne** (directive Habitat – FR1100806)
- **Bois de Vaires-sur-Marne** (directive Habitat – FR11000819)

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 242/303

Considérant les critères suivants, il s'agit de comprendre et analyser les relations de fonctionnalité effectives ou potentielles entre les sites Natura 2000 et le territoire de la commune d'Athis-Mons :

- La distance entre les sites et le territoire de la commune d'Athis-Mons ;
- La connexion du site au réseau hydrographique, corridor multi-trames et donc axe de circulation privilégiée de la faune entre le site et le territoire de projet.
- La connexion aux corridors écologiques existants à l'échelle régionale (issus du SRCE Ile-de-France) indiquant une fonctionnalité écologique avérée ;
- La présence d'éléments fragmentant impactant potentiellement les déplacements de la faune (routes principales et voies ferrées) ;
- La présence des mêmes habitats d'intérêt communautaire sur les sites Natura 2000 et sur le territoire, ce dernier pouvant potentiellement servir d'espace relais pour la faune ;
- La présence des mêmes espèces d'intérêt communautaire sur les sites Natura 2000 et sur le territoire, indiquant des déplacements potentiels de la faune patrimoniale entre les sites et le reste du territoire.

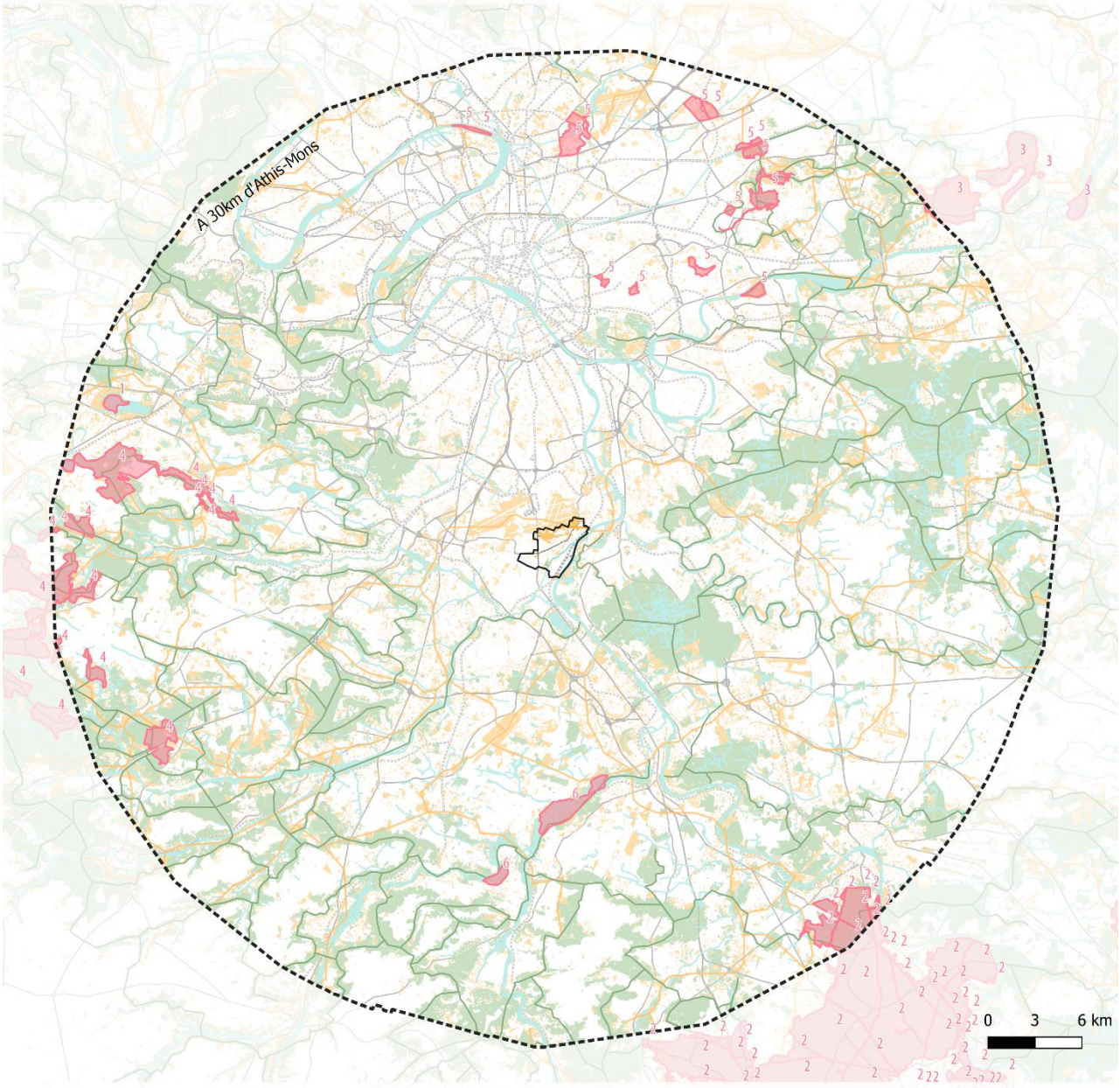
Il n'existe pas de continuité boisée directe entre le territoire et ces sites et la présence de ruptures importantes (voie de chemin de fer des lignes RER C et D, axes structurants, comme la RN7) ne facilite pas les échanges entre ces espaces naturels et le territoire d'Athis-Mons. La commune d'Athis-Mons n'est d'ailleurs pas concerné par un corridor écologique du SRCE.

Par ailleurs, via le réseau hydrographique les connexions apparaissent indirectes. La commune se situe par ailleurs en aval par rapport aux sites, à l'exception de l'entité des Sites de Seine-Saint-Denis, qui ne se situent pas à proximité du réseau hydrographique. La commune d'Athis-Mons est traversée par l'Orge, marquée par plusieurs obstacles à l'écoulement (ponts), qui réduisent les connexions écologiques.

Ainsi, la modification du PLU d'Athis-Mons n'est pas susceptible d'avoir des incidences prévisibles notoires sur les sites Natura 2000.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 243/303

Sites Natura 2000 de la directive "Oiseaux" susceptibles d'être impactés par le projet de PLU



Nom du site	Numéro
Etang de Saint Quentin	1
Massif de Fontainebleau	2
Boucles de la Marne	3
Massif de Rambouillet et zones humides proches	4
Sites de Seine-Saint-Denis	5
Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte	6

Sites Natura 2000 de la directive Oiseaux (ZPS) susceptibles d'être impactés

Trame Verte et Bleue régionale traduisant les fonctionnalités écologiques entre le territoire et son périmètre éloigné

Sous-trame des milieux boisés
- Réservoirs
- Corridors

Sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts
- Réservoirs
- Corridors

Sous-trame des milieux aquatiques/humides
- Réservoirs
- Corridors

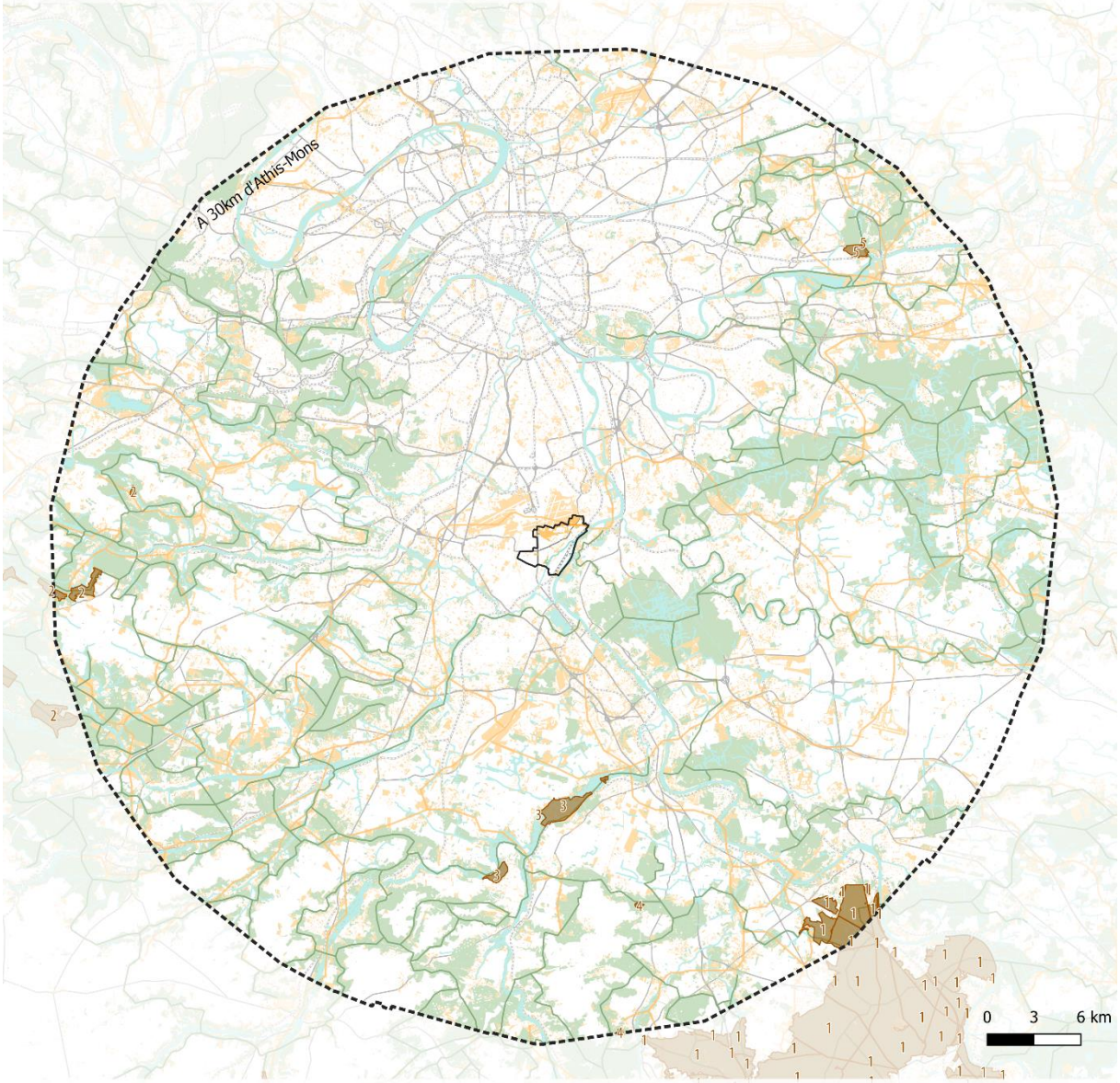
Eléments fragmentant les continuités écologiques
- Voies ferrées
- Axes de circulation majeurs

Sources : IGN, INPN, SRCE Ile-de-France

EVEN CONSEIL

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 244/303

Sites Natura 2000 de la directive "Habitat" susceptibles d'être impactés par le projet de PLU



Nom de site	Numéro
Massif de Fontainebleau	1
Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline	2
Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne	3
Buttes gréseuses de l'Essonne	4
Bois de Vaires-sur-Marne	5

Sites Natura 2000 de la directive Habitat (ZSC) susceptibles d'être impactés

Trame Verte et Bleue régionale traduisant les fonctionnalités écologiques entre le territoire et son périmètre éloigné

Sous-trame des milieux boisés
- Réservoirs
- Corridors

Sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts
- Réservoirs
- Corridors

Sous-trame des milieux aquatiques/humides
- Réservoirs
- Corridors

Eléments fragmentant les continuités écologiques
- Voies ferrées
- Axes de circulation majeurs

Sources : IGN, INPN, SRCE Ile-de-France

EVEN CONSEIL

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 245/303

5.2 Autres zones susceptibles d'être impactées : ZNIEFF

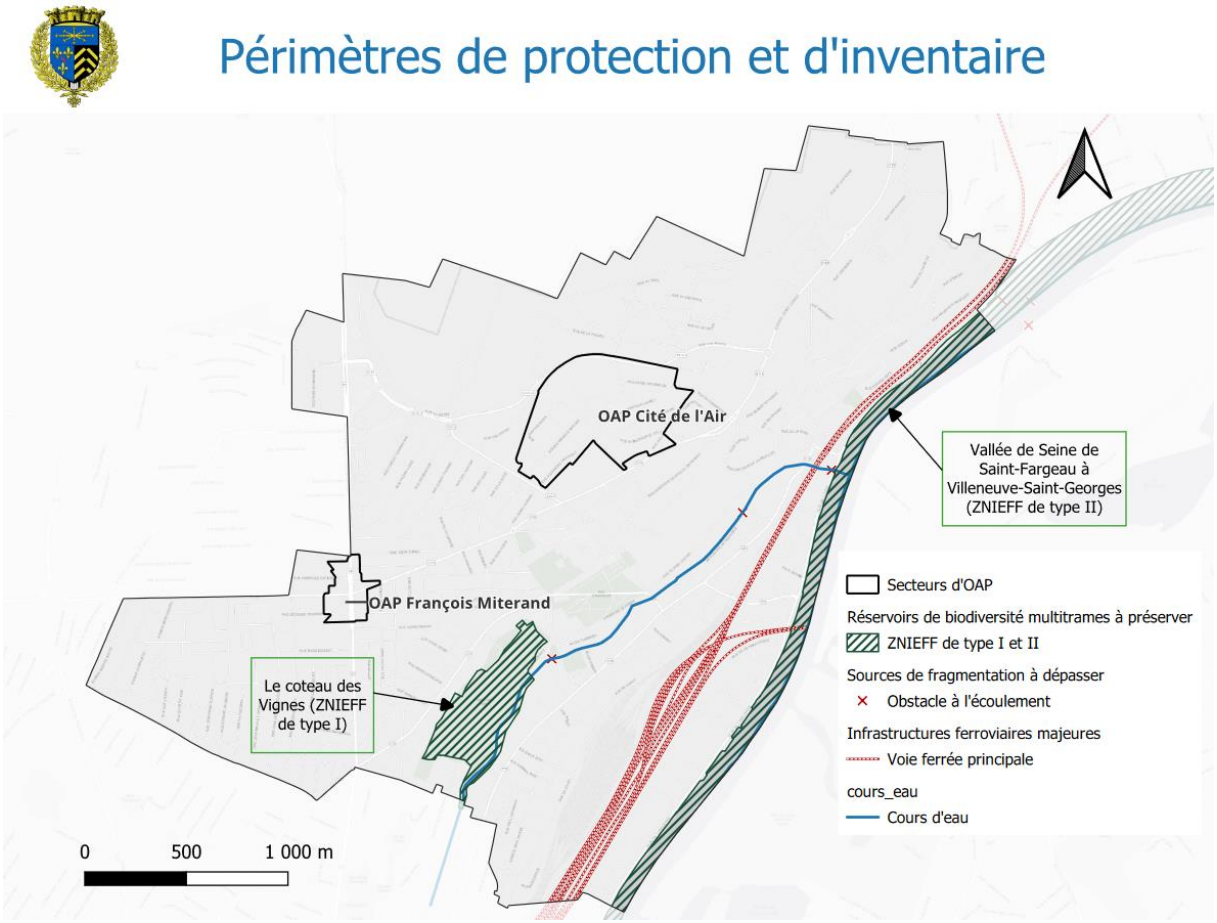
Une ZNIEFF de type 1 est présente sur le territoire de la commune d'Athis-Mons : **Le Coteau des Vignes** (110320023).

La commune est par ailleurs limitrophe d'une ZNIEFF de type 2, au Sud-Est, qui longe la Seine : **Vallée de Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve-Saint-Georges** (110001605).

Le projet de modification du PLU d'Athis-Mons devrait permettre de renforcer la couverture végétale des secteurs de projet, et ainsi en améliorer son potentiel écologique. En ce sens, elle est susceptible d'avoir des incidences indirectes sur les ZNIEFF.

La modification ne prévoit pas de zones d'ouvertes à l'urbanisation au sein de ces périmètres. Le zonage du PLU ne prévoit pas d'aménagements dans ou à proximité de ces sites. Les aménagements prévus dans le cadre des secteurs de projets François Mitterrand ou la Cité de l'Air sont séparés des ZNIEFF par des infrastructures routières et/ou des tissus urbanisés. Ces deux secteurs font l'objet d'une analyse spécifique permettant d'exclure toute incidences sur l'environnement.

La modification du PLU d'Athis-Mons ne devrait pas porter d'incidences sur le fonctionnement écologiques des ZNIEFF de type 1 et 2 par lesquelles est concernée la commune.



Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 246/303

6. Articulation du Plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes

6.1 Documents avec lesquels le PLU d'Athis-Mons doit être compatible et prendre en compte.

Conformément aux articles L.131-4, L.131-5, L.131-6, L.131-8, L.131-9 et L.131-10 du code de l'urbanisme, le PLU doit s'inscrire, s'il y a lieu, dans un rapport de compatibilité ou de prise en compte avec :

Articulation du PLU vis-à-vis des documents mentionnés articles L.131-4, L.131-5, L.131-6, L.131-8, L.131-9 et L.131-10 du Code de l'urbanisme

Niveau d'articulation	Document, plan ou programme	PLU d'Athis-Mons
COMPATIBILITE **Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur**	**Les PLU doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1**	**Le PLU d'Athis-Mons devra être compatible avec le SCoT de la Métropole du Grand Paris**, qui sera adopté le 26 juin 2023.
	Les PLU doivent être compatibles avec les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983	Sans objet
	Les plans de mobilité prévus à l'article L.1214-1 du code des transports	**Le PLU d'Athis-Mons devra être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France**, approuvé en 2014.
	Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation	Sans objet
	Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement	**Le PLU devra être compatible avec le PCAET de l'EPT GOSB, en cours d'élaboration**.
	Les PLU doivent être compatibles avec le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) conformément à l'article L. 123-1	**Le PLU d'Athis-Mons doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF),** approuvé le 27 décembre 2013.

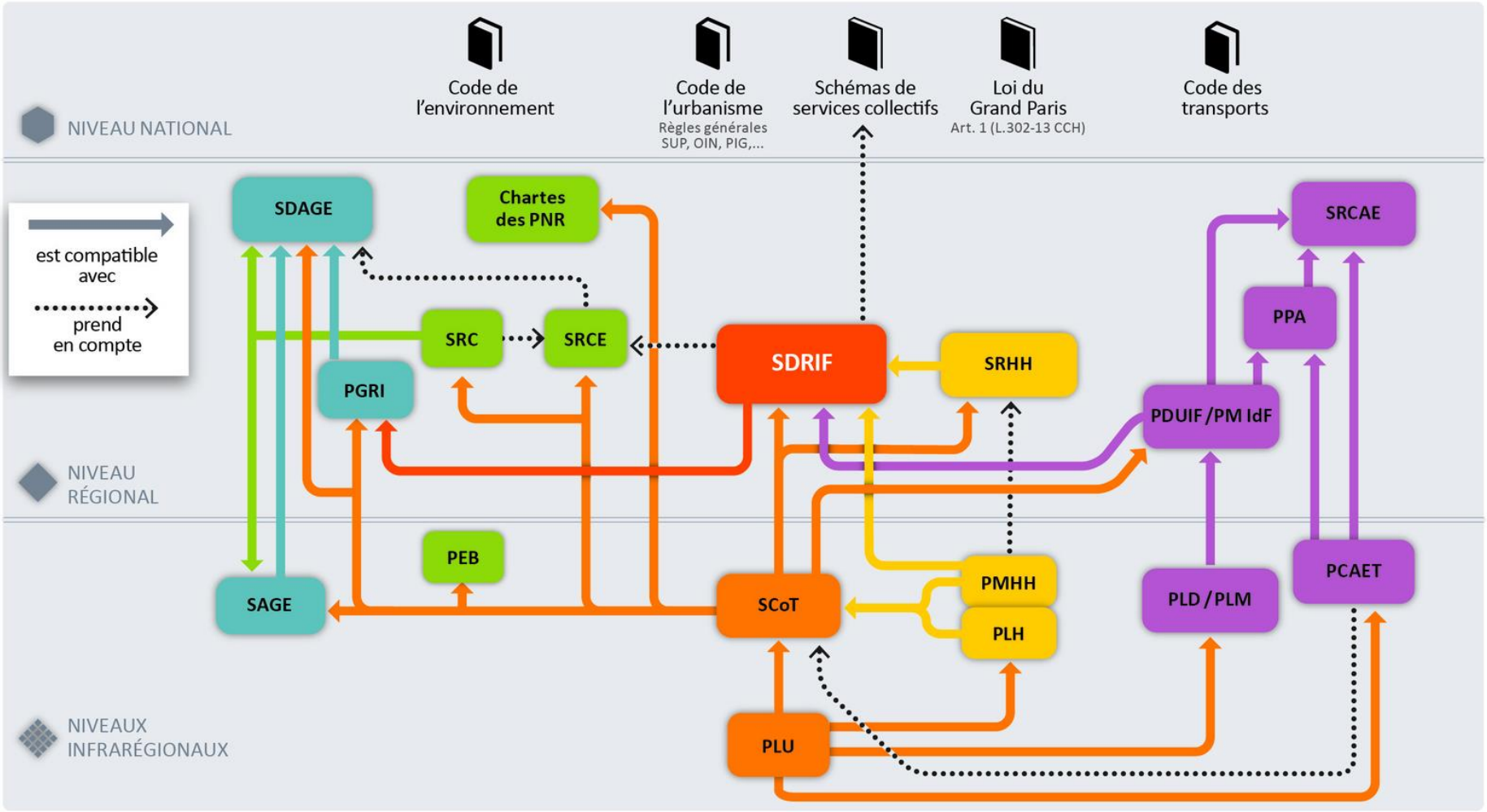
Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 247/303

	Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;	**Le PLU d'Athis-Mons doit être compatible avec le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027**, approuvé le 23 mars 2022.
	Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;	**Le PLU doit être compatible avec le SAGE Orge -Yvette,** approuvé le 2 juillet 2014
	Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;	**Le PLU doit être compatible avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2022-2027 a**pprouvé le 3 mars 2022
	Les PLU doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.	**Le PLU d'Athis-Mons devra être compatible avec le Plan d'Exposition au bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly** approuvé en 1975 puis modifié le 21/12/2012. **Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'aéroport Paris-Orly 2018-2023 adopté en mars 2022** par les préfectures du Val-de-Marne, de le Seine-et-Marne, de l'Essonne et des Hauts-de-Seine., et constitue une révision du PPBE adopté le 14 mars 2013.
	Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L.51563 du code de l'environnement	Sans objet
	Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L.371-3 du code de l'environnement	**Le PLU d'Athis-Mons modifié devra être compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)** approuvé par délibération du Conseil régional, le 26 septembre 2013, et adopté par arrêté du préfet de la région Ile-de-France, le 21 octobre 2013
	Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L.302-13 du code de la construction et de l'habitation	Sans objet

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 248/303

	Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L.1214-9 du code des transports	**Le PLU d'Athis-Mons devra être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France**, approuvé en 2014.
	Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L.350-1 du code de l'environnement	Sans objet
PRISE EN COMPTE **En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux des autres documents.**	Les schémas de cohérence territoriale et, à défaut, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu, ainsi que les plans de déplacements urbains, les plans climat-air-énergie territoriaux et les chartes des parcs naturels régionaux : 1° Prennent en compte les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ; 2° Sont compatibles avec les règles générales du fascicule de ce schéma, pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables.	Sans objet

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 249/303



PCAET : Plan climat-air-énergie territorial / PDUIF : Plan de déplacements urbains d'Île-de-France / PEB : Plan d'exposition au bruit / PGRI : Programme de gestion du risque d'inondation / PLD : Plan local de déplacements / PMHH : Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement / PMIdF : Plan de mobilité Île-de-France / PLH : Programme local de l'habitat / PLM : Plan local de mobilité / PLU : Plan local d'urbanisme / PNR : Parc naturel régional / PPA : Plan de protection de l'Atmosphère / SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux / SCoT : Schéma de cohérence territoriale / SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux / SDRIF : Schéma directeur de la Région Île-de-France / SRC : Schéma régional des carrières / SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie / SRCE : Schéma régional de cohérence écologique / SRHH : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

© Région Île-de-France 2022
Source : L'Institut Paris Region, mars 2022 - Conception Wedodata, L'Institut Paris Region

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 250/303

6.2 Articulation du PLU modifié avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)

Axe 1 du DOO : Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
Renforcer la diversité économique	P1. Permettre le maintien et le développement des activités économiques [...] : - Structuration d'un tissu économique de proximité - Développer des lieux adaptés aux nouvelles pratiques économiques, commerciales et/ou créatives [...] à proximité de pôles de transports collectifs P2. Produire des surfaces végétales, limiter l'imperméabilisation des sols et viser la sobriété énergétique.	La modification du PLU d'Athis-Mons contribue à renforcer la diversité économique en favorisant l'implantation de commerces en rez-de-chaussée dans le secteur de l'OAP François Mitterrand. Par ailleurs, l'OAP concerne un secteur où est prévu le prolongement du T7 reliant Athis-Mons Porte-de-l'Essonne au Pôle multimodal Juvisy (RER C, D). L'OAP prévoit d'engager des démarches de végétalisation en créant de réels alignements d'arbres, absents sur le site actuellement. Au sein des espaces à destination de logements il est prévu de proposer des espaces libres végétalisés, d'œuvrer pour les cœurs d'ilots plantés et de permettre la végétalisation des marges de recul. Par ailleurs, l'OAP vise à créer des liaisons piétons afin de favoriser les mobilités actives et réduire les déplacements motorisés.
Renouveler les activités tertiaires	P3. [...] Envisager [...] la reconversion de l'immobilier de bureaux obsolète plutôt que sa démolition ; Les projets de réhabilitation pourront [...] introduire les dispositifs nécessaires à la limitation de la consommation d'énergie, à l'adaptation au risque inondation le cas échéant.	La modification du PLU d'Athis-Mons ne porte aucune évolution à ce sujet.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 251/303

Axe 1 du DOO : Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	Les opérations de déconstruction pourront [...] promouvoir des stratégies et/ou programmes d'économie circulaire [...]. P4. Protéger et accroître l'offre de logements dans les territoires où les quartiers d'affaires et les secteurs à dominante tertiaire sont fortement implantés. P5. Les projets à vocation tertiaire devront répondre aux objectifs suivants : être situés dans les secteurs desservis par les transports collectifs ou [...] susceptibles d'être facilement reliés aux principales gares et pôles d'échanges ; intégrer le critère de mixité fonctionnelle afin de contribuer à la diffusion des emplois ; concourir au rééquilibrage habitat-emploi ; concevoir des bâtiments vertueux, mixtes et mutables.	
Développer les activités économiques servicielles et productives	P6. Engager et/ou poursuivre le renouvellement des zones d'activités par : - La préservation de leur vocation économique ; - L'augmentation ou l'optimisation de leur capacité d'accueil d'activités diverses [...] en tenant compte de leur insertion urbaine ;	La modification du PLU d'Athis-Mons ne porte aucune évolution à ce sujet.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 252/303

Axe 1 du DOO : Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	- La densification du bâti dans le respect de leur fonctionnalité et l'intensification de leurs usages [...] ; P7. Intégrer les zones d'activités dans la continuité urbaine des villes tout en veillant à leur accessibilité et leur fonctionnalité, et y introduire des services aux entreprises P8. Dans les zones d'activités bénéficiant d'un renforcement de la desserte en transports collectifs privilégier l'accueil d'autres fonctions urbaines, dès lors qu'elles sont compatibles avec les activités exercées, en garantissant le maintien des activités existantes. P9. Pour les nouvelles zones d'activités répondre aux objectifs suivants : - Être localisées dans des lieux desservis par le transport ferroviaire et/ou fluvial, et proche d'un réseau routier structurant pour favoriser la multimodalité ; - Bénéficier d'une desserte en transports collectifs et par les modes actifs ;	

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 253/303

Axe 1 du DOO : Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	- Renforcer la pluralité des fonctions économiques et urbaines [...] ; - Participer à la qualité du cadre urbain, sur le plan architectural comme sur le plan environnemental [...] ; - Répondre aux objectifs de résilience au risque inondation [...] ; - Eviter l'imperméabilisation des sols, notamment par une offre de stationnement raisonnée et mutualisée ; - Intégrer l'optimisation des surfaces de toiture à des fins productives [...].	

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 254/303

Axe 2 du DOO : S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir et d'excellence pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
Déployer les infrastructures numériques	P10. Développer les infrastructures numériques fixes et mobiles dans les territoires [...]. P11. Garantir les besoins fonciers liés au stockage de la data [...].	La modification du PLU d'Athis-Mons ne porte aucune évolution à ce sujet.
Développer les lieux d'appui à l'innovation	P12. Favoriser le rapprochement territorial entre recherche/ universités/ entreprises et filières d'avenir pour renforcer les synergies. P13. Mailler le territoire métropolitain en lieux d'appui à l'innovation [...]. Prévoir la création d'espaces de travail partagés notamment dans les quartiers résidentiels.	La modification du PLU d'Athis-Mons ne porte aucune évolution à ce sujet.
Consolider les activités logistiques	P14. Consolider les sites [...] qui accueillent de la logistique dans la Métropole, leur accessibilité et leur fonctionnalité. P15. Préserver et développer les ports urbains sur la Seine, la Marne et les canaux [...]. P16. Préserver et développer dans le respect de leur vocation logistique et industrielle, les capacités d'accueil des	La modification du PLU d'Athis-Mons ne porte aucune évolution à ce sujet.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 255/303

Axe 2 du DOO : S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir et d'excellence pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	plateformes multimodales de Gennevilliers et de Bonneuil-sur-Marne. P17. Préserver et développer des espaces en bords à voie d'eau, pérennes ou temporaires, notamment pour la logistique urbaine et les activités portuaires [...]. P18. Moderniser et développer les équipements ferroviaires pour maintenir et accroître le fret ferroviaire. P19. Les nouveaux sites logistiques doivent répondre aux nécessités d'un maillage d'interfaces logistiques des premiers aux derniers mètres [...]. P20. Garantir la disponibilité en zone urbaine dense des espaces nécessaires à la création de nouveaux sites logistiques [...].	

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 256/303

Axe 3 du DOO : Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
Diffuser l'attractivité touristique	P21. Garantir l'accessibilité par les transports collectifs et modes actifs aux sites, parcours touristiques, et lieux dédiés au tourisme d'affaire depuis les grandes portes d'entrée de la Métropole (aéroports, gare TGV, grands axes routiers, ports fluviaux). P22. Renforcer l'attractivité touristique métropolitaine, le maillage de l'offre, sa complémentarité et sa diversité en articulant : - Les différentes formes de tourisme [...] ; - Les projets de développement touristique en lien avec les hauts lieux touristiques franciliens [...], les grands sites naturels [...] et en synergie avec les régions voisines ; P23. Créer [...] un maillage continu de promenades et parcours dédiés aux modes actifs [...]. P24. Développer le transport fluvial de personnes et la plaisance, sur la Seine, la Marne et les canaux, armature urbaine	La modification du PLU d'Athis-Mons ne porte aucune évolution à ce sujet

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 257/303

Axe 3 du DOO : Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	et paysagère structurante du territoire [...] ; P25. Développer, dans le respect de l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services, des hébergements de toutes tailles et de toutes gammes notamment à proximité des transports collectifs [...] ;	
Renforcer le dynamisme culturel	P26. Multiplier les lieux dédiés aux activités de production, de création, de répétition et de diffusion culturelle et soutenir la mise en place de lieux de travail pour les artistes et les compagnies. P27. Renforcer l'accessibilité par les transports collectifs* et les modes actifs* aux équipements culturels existants et [...] futurs, notamment en réservant, dans les PLUi, l'emprise foncière nécessaire. P28. Mailler ces équipements pour que chaque métropolitain puisse bénéficier d'une offre à proximité de son lieu de résidence ou d'emploi.	La modification du PLU d'Athis-Mons ne porte aucune évolution à ce sujet

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 258/303

Axe 3 du DOO : Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	P29. Favoriser l'accueil des programmes artistiques et culturels, éphémères ou pérennes [...]. P30. Equiper les espaces publics pour permettre les pratiques culturelles.	
Valoriser le Patrimoine	P31. Révéler, protéger les éléments constitutifs du patrimoine bâti et non bâti [...] et les intégrer aux politiques d'aménagement et de revitalisation des villes. P32. Privilégier la reconversion et la restauration des éléments patrimoniaux bâtis existants plutôt que leur démolition. Adapter les programmes de reconversion aux capacités des bâtiments.	La modification du PLU d'Athis-Mons contribue à valoriser le patrimoine en venant fixer des règles de hauteur pour les bâtiments d'intérêt collectif. Cela permet ainsi de mieux insérer et d'harmoniser ces constructions au sein des tissus bâtis, évitant ainsi d'avoir des incidences sur le patrimoine bâti environnant. Par ailleurs, la modification créé une OAP sur le quartier de la Cité de l'Air. Cela permettra ainsi de valoriser l'architecture et le patrimoine du secteur tout en permettant sa transformation.

Axe 4 du DOO : Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
Renforcer le polycentrisme	P33. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers* est limitée à la réalisation des zones d'aménagement concerté créées à la	La modification du PLU d'Athis-Mons permet de créer un secteur d'OAP sur l'avenue François Mitterrand qui prévoit au-delà de l'accueil de nouveaux logements, l'accueil d'un groupe scolaire et de commerces. Cela favorise le dynamisme et permet ainsi de créer une nouvelle centralité urbaine. Aucune

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 259/303

Axe 4 du DOO : Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	date d'approbation du SCoT et aux opérations d'aménagement déclarées d'intérêt métropolitain créées à la date d'approbation du SCoT. Compte tenu de ces projets [...] la consommation d'espaces naturels naturels, agricoles et forestiers à l'échelle métropolitaine est de 195 hectares. P34. Renforcer le polycentrisme en confortant les centralités existantes [...], les revitaliser et les requalifier e mettant en œuvre des politiques coordonnées et adaptées à la taille de ces centralités [...]. P35. Créer de nouvelles centralités près des pôles de transports collectifs [...]. P36. Les opérations d'aménagement relatives aux gares du Grand Paris Express s'attacheront à : o Développer une intensité urbaine [...]; o Permettre une réelle mixité fonctionnelle [...] ; o Créer de nouvelles centralités [...] ; o Offrir des espaces publics et un cadre de vie de qualité [...] ;	consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers n'est prévue par la modification du PLU d'Athis-Mons. Les commerces seront implantés en rez-de-chaussée permettant ainsi de renforcer les commerces de proximité (prescription 40).

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 260/303

Axe 4 du DOO : Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	○ Assurer des transitions maîtrisées entre les formes urbaines existantes et projetées [...] ; ○ Participer à la lutte contre les nuisances et pollutions ; ○ Développer les services nécessaires à l'accès aux soins et aux services de première nécessité ; ○ Concourir à la résilience du territoire en réduisant la vulnérabilité des réseaux et infrastructures d'importance vitale, des services et des dommages aux biens directement exposés. Ces projets doivent être exemplaires [...] au regard de : - Leur mode de construction [...] ; - Leur végétalisation et la aprt d'espaces de pleine terre ; - Leur sobriété énergétique et la production d'Energies	

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 261/303

Axe 4 du DOO : Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	Renouvelables et de Récupération (ENR&R) ; - L'apport de services à la mobilité par la promotion de tous les modes actifs et écologiques de déplacements et la réduction de la place du stationnement automobile ; - La mutualisation des services, des espaces et des réseaux au sein des nouveaux ensembles bâtis ; - L'expérimentation de modes de travail et d'habitat qui abolissent les distances domicile/travail ; - L'intégration d'espaces de logistique urbaine et d'équipements à destination non seulement de la population résidente mais de tous les usagers de la gare et de ses abords. P37. Requalifier les abords des gares existantes [...] ; en faire des centralités [...] ;	

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 262/303

Axe 4 du DOO : Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	P38. Privilégier la restructuration des équipements commerciaux vieillissants au développement de nouveaux (...) ; P39. Implanter les nouveaux équipements commerciaux dans la ville mixte, dans le respect du commerce de proximité [...] ; P40. Renforcer le commerce de proximité [...] ;	
Accroître la mixité fonctionnelle	P41. Renforcer la mixité des tissus urbains sur le territoire métropolitain par des projets qui participent au rééquilibrage des fonctions et à la diversification des usages dans les quartiers monofonctionnels [...] ; P42. Les opérations d'aménagement doivent constituer des quartiers mixtes et structurants [...] ; P43. Favoriser la construction de bâtiments capables d'évoluer dans leurs usages, flexibles et aisés à adapter.	La modification du PLU d'Athis-Mons permet de créer un secteur d'OAP sur l'avenue François Mitterrand qui prévoit au-delà de l'accueil de nouveaux logements, l'accueil d'un groupe scolaire et de commerces. Cela favorise le dynamisme et permet ainsi de créer un secteur mixte (logement, équipement commerces) répondant aux prescriptions 41 et 42 du DOO du SCoT de la MGP
Transformer les tissus urbains	P44. Envisager les reconversions des bâtiments existants plutôt que leur démolition.	La modification du PLU d'Athis-Mons permet de créer un secteur d'OAP sur l'avenue François Mitterrand qui prévoit au-delà de l'accueil de nouveaux logements, l'accueil d'un groupe scolaire et de commerces. Cela permet de

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 263/303

Axe 4 du DOO : Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	P45. Permettre d'intensifier les programmes bâtis, notamment dans les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs [...] ; P46. La réutilisation de parcs de stationnement existants doit être préférée à la création de nouveaux espaces dédiés au stationnement. Les espaces de stationnement doivent être mutualisés. [...] ; P47. [...] Limiter au maximum l'accroissement de l'emprise au sol P48. Gérer les interfaces entre les différents tissus urbains pour favoriser une densification et une mixité progressives et adaptées. P49. Réintégrer les ensembles hérités des années 60-70 dans l'espace urbain environnant, recréer des espaces publics et embellir ceux existants, apporter les aménités manquantes et la mixité fonctionnelle. Renforcer la présence d'espaces verts e créant des parcs, des jardins partagés, et des espaces végétalisés à l'intérieur de ces grands ensembles.	venir transformer les tissus urbains existants, de mieux les optimiser, et de les adapter à l'arrivée du tram, répondant ainsi à la prescription 45. L'emprise au sol n'évolue pas et reste de 70% en UAc pour l'OAP François Mitterrand et de 50% en UHc. Cependant le coefficient de pleine terre augmente pour plusieurs zones (UAa, UAb, UAc, UD, UE, UI, UH, UZa, UZb, UZc), répondant ainsi à la prescriprion 47.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 264/303

Axe 4 du DOO : Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	P50. Permettre les usages temporaires [...] dans les lieux publics et dans les sites en mutation et les bâtiments vides, qu'ils soient destinés à la démolition ou à la reconversion.	
Améliorer l'offre en équipements	P51. Renforcer l'offre et le maillage des équipements publics et des services à la population [...]. Créer des lieux collectifs de services au public, y compris dans les zones peu denses. [...] structuration de l'offre de soins par l'accueil d'équipements de santé couvrant l'ensemble des besoins des populations dans les secteurs carencés en offre médicale de proximité, en hôpitaux et/ou en établissement spécialisés. P52. [...] intégrer les emplacements nécessaires à la réalisation des grands projets d'équipements, et notamment ceux mentionnés sur la liste annexée au DOO et ceux prévus pour les Jeux Olympiques et Paralympiques sans que cette liste ne soit ne fermée ni exhaustive.	La modification du PLU d'Athis-Mons permet de créer un secteur d'OAP sur l'avenue François Mitterrand qui prévoit l'accueil d'un groupe scolaire comptant de 0 à 110 élèves supplémentaires en maternelle, et 40 à 90 élèves en élémentaires. Cela permet ainsi d'améliorer l'offre en équipements de la commune, au sein de la Métropole du Grand Paris.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 265/303

Axe 4 du DOO : Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	P53. En zone inondable, privilégier l'accueil des équipements les moins prioritaires en termes de services à la population. P54. Favoriser la multifonctionnalité et la modularité des équipements. Veiller à leur évolutivité pour s'adapter aux besoins. Transformer les équipements existants et concevoir les nouveaux équipements en prévoyant leurs capacités à changer de fonction en cas d'urgence sanitaire ou environnementale. P55. Aménager les espaces publics pour accompagner le développement des pratiques sportives, culturelles et de loisirs.	

Axe 5 du DOO : Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	P56. Réserver ou protéger les emplacements nécessaires à la réalisation des infrastructures de	La modification du PLU d'Athis-Mons permet de créer un secteur d'OAP sur l'avenue François Mitterrand. Ce secteur est destiné à accueillir un arrêt de

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 266/303

Axe 5 du DOO : Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	transport et de voirie essentielles au fonctionnement de la MGP. P57. Les opérations d'aménagement complètent le réseau viaire, contribuent à sa hiérarchisation et son maillage. [...]. P58. Améliorer l'intégration urbaine qualitative des autoroutes et des routes nationales structurantes et développer l'accueil de nouvelles mobilités. Sur les autres grandes voies (ex-RN et RD, boulevard périphérique), créer les « boulevards urbains de la Métropole » en favorisant leur transformation et leur requalification. Les boulevards urbains de la Métropole répondent aux critères suivants : - Un apaisement de la circulation ; - Des usages multiples [...] ; - Des plantations et un embellissement des espaces. P59. Réduire et recoudre les coupures urbaines par la réalisation de passerelles, d'ouvrages de franchissement des infrastructures et cours d'eau, en permettant la création des maillons	tramway. L'OAP vient ainsi densifier un secteur de la commune et renforcer l'accessibilité aux transports en commun. L'OAP est une opportunité pour répondre à la prescriptions 58 du DOO du SCoT de la MGP dans la mesure où elle vise l'axe routier RN7, qui accueillera des alignements d'arbres, permettant un embellissement de l'axe mais fera l'objet de transformations afin de favoriser les liaisons piétonnes et donc des mobilités actives. Ces principes piétons permettent ainsi de répondre également à la prescription 61. Par ailleurs, la modification souhaite réduire la place de la voiture en ville permettant ainsi d'apaiser les circulations et la qualité de l'air en conditionnant les besoins de stationnement à un rayon de 500m autour d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 267/303

Axe 5 du DOO : Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	manquants du réseau viaire et en favorisant la traversée des grandes emprises [...]. P60. Pour favoriser l'intermodalité, réserver les emplacements nécessaires aux nouveaux services à la mobilité [...] dans l'espace public, dans les parkings existants, autour des gares, et sur les lieux de croisement des réseaux [..]. P61. Généraliser la marchabilité et l'accessibilité des espaces publics pour les piétons et les personnes à mobilité réduite. P62. Réserver ou protéger les emplacements nécessaires pour développer les itinéraires pour les modes actifs et assurer les continuités entre territoires en lien avec l'accès aux équipements, aux pôles d'emplois, aux espaces verts et de loisirs. P63. Favoriser l'usage du vélo au quotidien [...]. P64. Limiter l'offre en stationnement privé des véhicules motorisés dans les	

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 268/303

Axe 5 du DOO : Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	secteurs bien desservis en transports collectifs. Adapter les normes de stationnement automobile en fonction des quartiers de gares et des besoins de rabattement.	

Axe 6 du DOO : Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	P65. Rénover les quartiers en difficulté, et en priorité les quartiers inscrits en « politique de la ville » pour améliorer la qualité de vie des habitants, répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle, et promouvoir une nouvelle attractivité résidentielle [...]. P66. Désenclaver les quartiers isolés [...].	La modification du PLU d'Athis-Mons ne porte aucune évolution à ce sujet.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 269/303

Axe 7 du DOO : Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
Atteindre l'objectif de construction de 38 000 logements en moyenne par an	P67. Les PLUi mobiliseront les outils permettant d'atteindre l'objectif de construction de 38 000 logements en moyenne par an à l'échelle métropolitaine, fixé par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement. P68. Produire du logement au cœur des villes, dans les tissus mixtes et prioritairement à proximité des transports collectifs structurants. P69. Favoriser la transformation des bâtiments vacants, notamment les immeubles de bureaux obsolètes, pour répondre aux besoins en logements.	La modification du PLU d'Athis-Mons permet de créer un secteur d'OAP sur l'avenue François Mitterrand qui prévoit la création de nouveaux logements contribuant ainsi à répondre aux objectifs de constructions de la MGP.
Diversifier l'offre d'habitat (logement et hébergement)	P70. Veiller à la diversité des tailles de logements, en relation avec le parc existant, afin de favoriser les parcours résidentiels, notamment dans les opérations d'aménagement et les projets autour des gares. P71. Répondre aux besoins en logements spécifiques (étudiants, jeunes actifs, personnes âgées, personnes en situation de handicap, etc.), dans le cadre de la construction des	La création de l'OAP François Mitterrand dans le cadre de la modification du PLU permet de créer de nouveaux logements, et ainsi de venir diversifier l'offre d'habitat. Cela sera précisé lors des opérations d'aménagements, qui afficheront la programmation prévue.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 270/303

Axe 7 du DOO : Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	38 000 logements en moyenne par an à l'échelle métropolitaine. P72. Implanter prioritairement les logements à destination des étudiants à proximité des lieux d'enseignement et des pôles d'échanges qui les desservent. P73. Promouvoir l'adaptation des logements existants dans le parc privé et social pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. P74. Augmenter l'offre d'hébergement - urgence, résidence sociale, intermédiation locative - dans tous les territoires et dans un objectif de rééquilibrage. P75. Réserver les emplacements nécessaires* à l'accueil et au souhait d'ancrage territorial des gens du voyage	
Développer une offre locative accessible	P76. Les PLUi mobiliseront les outils permettant d'atteindre l'objectif de création de 22 700 logements sociaux en moyenne par an à l'échelle métropolitaine, fixé par le schéma régional de l'habitat et de	La création de l'OAP François Mitterrand dans le cadre de la modification du PLU permet de créer de nouveaux logements, et ainsi de contribuer au développement d'une offre locative accessible. La commune d'Athis-Mons dispose d'un taux de logements sociaux d'environ 28%. La modification du PLU permettra la création de nouveaux logements qui

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 271/303

Axe 7 du DOO : Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	l'hébergement en veillant notamment au rééquilibrage de l'offre. P77. Instaurer un nouvel équilibre de l'offre de logements sociaux : - dans les communes de la Métropole où l'offre en logement social est inférieure à 25%, la production de logements sociaux doit être augmentée afin d'atteindre l'objectif fixé par l'article L.302-9 du code de la construction et de l'habitation, issu de la loi SRU (sauf exemption en application de la loi); - dans les autres communes, privilégier la production de logements qui favorisent le renforcement de la mixité sociale. P78. Développer une offre locative intermédiaire en réponse aux besoins des populations.	devraient favoriser le renforcement de la mixité sociale, notamment dans le secteur d'OAP François Mitterrand.
Résorber l'habitat insalubre et indigne et lutter contre la précarité énergétique	P79. Dans les secteurs d'habitat insalubre et indigne, initier ou poursuivre les opérations de requalification des quartiers anciens,	La modification du PLU d'Athis-Mons prévoit d'une part la création de nouveaux logements dans le secteur de l'OAP François Mitterrand, et la réhabilitation des pavillons dégradés dans le secteur d'OAP de la Cité de l'Air. La modification du PLU vient ainsi répondre à la prescription 79 du DOO du SCoT de la MGP. Elle permet par ailleurs d'améliorer la performance

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 272/303

Axe 7 du DOO : Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	copropriétés et secteurs pavillonnaires dégradés. P80. Développer des formes urbaines économes en énergie et favoriser dans le cadre des opérations d'aménagement des systèmes mutualisés de production d'énergie en valorisant les potentiels locaux dans l'habitat collectif et individuel. P81. Accélérer la rénovation thermique des logements de l'ensemble du parc public et privé, en aidant prioritairement les populations exposées à la précarité énergétique. L'objectif est d'atteindre un parc «0 carbone» à l'horizon 2050, ce qui implique une rénovation de l'ordre de 3% du parc en moyenne par an.	énergétique du bâti et de résorber ainsi l'habitat insalubre, indigne et de lutter contre la précarité énergétique répondant aux prescriptions 80 et 81

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 273/303

Axe 8 du DOO : Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
Préserver et renforcer le réseau des espaces verts ouverts au public	P82. Préserver les espaces verts accessibles au public et pérenniser leur vocation P83. Créer de nouveaux jardins et parcs publics de proximité, et renforcer leur maillage, pour que tous les métropolitains disposent d'une offre accessible de l'ordre de 10 minutes à pied de son lieu de résidence et de travail, et pour tendre vers 10m2 par habitant, conformément aux préconisations de l'OMS. P84. Renforcer la proportion de parcs et jardins accessibles au public par rapport aux espaces urbanisés et au regarde l'augmentation de la densité humaine [...] PP85. Améliorer la relation ville-cours d'eau [...]	La modification du PLU d'Athis-Mons ne porte aucune évolution à ce sujet.
Préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis et des équipements	P86. [...] Renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30 % minimum de pleine terre ; P87. Protéger les alignements d'arbres et les esplanades végétalisés [...]	En réponse directe à la prescription 86 du DOO, la modification du PLU d'Athis-Mons vient augmenter la part de pleine terre dans le traitement des surfaces libres. Ainsi la zone UAa et UAb passent de 20% à 25% de pleine terre ; La zone UAc passe de 10% à 20%

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 274/303

Axe 8 du DOO : Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	P88. Renforcer le maillage des espaces verts et des jardins, et leurs continuités au sein des îlots bâtis. P89 Faciliter et encourager les projets de végétalisation, notamment des murs et des toitures-terrasses.	La zone UAd passe de 15% à 20% ; La zone UD passe de 20% à 30%, ainsi que la zone UI ; La zone UE passe à 30% (absent au PLU en vigueur) ; La zone UH passe de 30% à 40% ; La zones UZa, UZb et UZc passent à 30% (contre 10% en UZb et absent dans les deux autres sous-secteurs) ; La modification vient renforcer également la présence d'espaces verts et leur maillage dans le secteur de l'OAP de la Cité de l'Air. L'OAP vient valoriser la trame verte secondaire, elle ajoute également une protection des plantations existantes et l'abattage sans compensation est interdit. Par ailleurs, les alignements d'arbres devront comporter des sujets d'essences similaires. Cela est valable en zone UA et UH et dans l'OAP François Mitterrand également. La modification vient préciser que la plantation d'au moins un arbre de moyen ou grand développement pour 200m² de terrain, pour 100m² d'espace de pleine terre. Ces dispositions viennent préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis et des équipements.
Protéger et renforcer le réseau des forêts, bois et grands parcs métropolitains	P90. [...] Préserver les bois et les forêts, et leurs fonctionnalités. [...] P91. Améliorer la qualité paysagère des interfaces et des lisières entre les forêts, bois et grands parcs, et le territoire urbanisé. [...] toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une	La modification du PLU d'Athis-Mons ne porte aucune évolution à ce sujet. Toutefois les évolutions du PLU envisagées dans le cadre de la modification du PLU d'Athis-Mons permettent de renforcer la présence de la nature au sein des tissus urbains et ainsi améliorer la perméabilité du territoire favorisant les liens du réseau des forêts, bois et grands parcs métropolitains.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 275/303

Axe 8 du DOO : Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. [...].	
Développer la trame verte et bleue de la Métropole du Grand Paris	P92. Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, ainsi que les liaisons et secteurs d'intérêt écologique en contexte urbain. Cette trame verte et bleue s'inscrira en continuité de celles des territoires limitrophes de la Métropole. P93. Résorber la fragmentation de la trame verte et bleue : - effacer les obstacles identifiés sur les corridors écologiques* et les cours d'eau; - rendre la ville plus perméable au vivant (faune et flore). P94. Créer des continuités écologiques dans le cadre de la réalisation, de la transformation et de la gestion des infrastructures ferroviaires, routières, autoroutières et aéroportuaires. Sont concernées les dépendances vertes, notamment les talus et les bas-côtés.	La modification du PLU d'Athis-Mons vient augmenter la part de pleine terre dans le traitement des surfaces libres. Ainsi la zone UAa et UAb passent de 20% à 25% de pleine terre ; La zone UAc passe de 10% à 20% La zone UAd passe de 15% à 20% ; La zone UD passe de 20% à 30%, ainsi que la zone UI ; La zone UE passe à 30% (absent au PLU en vigueur) ; La zone UH passe de 30% à 40% ; La zones UZa, UZb et UZc passent à 30% (contre 10% en UZb et absent dans les deux autres sous-secteurs) ; La modification vient renforcer également la présence d'espaces verts dans le secteur de l'OAP de la Cité de l'Air. L'OAP vient valoriser la trame verte secondaire, elle ajoute également une protection des plantations existantes et l'abattage sans compensation est interdit. Elle préconise également de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune (afin de respecter laisser les circulations sur ce corridor des milieux ouverts). Par ailleurs, les alignements d'arbres devront comporter des sujets d'essences similaires. Cela est valable en zone UA et UH et dans l'OAP François Mitterrand également. La modification vient préciser que la plantation d'au moins un arbre de moyen ou grand développement pour 200m² de terrain, pour 100m² d'espace de pleine terre.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 276/303

Axe 8 du DOO : Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	P95. Faciliter la réouverture des rus et rivières, notamment […] l'Orge. Les aménagements et restructurations de voirie ne doivent pas contrarier une réouverture ultérieure de ces cours d'eau.	Ces dispositions permettent ainsi de développer et renforcer la trame verte de la commune et de s'inscrire davantage dans la TVB de la MGP.
Protéger les terres agricoles et développer l'agriculture urbaine	P96. Préserver les espaces agricoles existants et leurs fonctionnalités, tenir compte de leurs interfaces avec le milieu urbain. P97. Développer de nouveaux espaces pour l'agriculture et autoriser les bâtiments et installations indispensables à l'activité agricole dans les zones urbaines. P98. Prendre les dispositions favorisant le développement de l'agriculture urbaine notamment en prévoyant des espaces dédiés à la culture et en permettant les installations nécessaires (accessibilité, espaces de stockage, irrigation, etc.). P99. Préserver les jardins collectifs existants, ou les compenser lorsqu'ils ne peuvent être maintenus. En créer de	La modification du PLU d'Athis-Mons ne porte aucune évolution à ce sujet

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 277/303

Axe 8 du DOO : Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	nouveaux dans les zones à forte densité démographique.	
Préserver, valoriser et créer des espaces en eau	P100. Protéger les cours d'eau, les canaux, leurs berges et leurs abords. Améliorer leur qualité écologique et sanitaire, notamment par leur renaturation, et en évitant toute nouvelle minéralisation de l'interface eau-berge. Le PLUi définit notamment une marge de recul adaptée [...]. P101. Seules sont admises sur les berges et les quais des cours d'eau et des canaux : - les activités économiques utilisatrices des voies d'eau ou contribuant au fonctionnement portuaire ; - les installations indispensables aux fonctions d'assainissement, de prélèvement d'eau et de protection contre les inondations; - les activités de sport, loisirs, culture, commerce et restauration, dans la mesure où elles n'engendrent qu'une	La modification du PLU d'Athis-Mons ne porte aucune évolution à ce sujet

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 278/303

Axe 8 du DOO : Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	imperméabilisation limitée des berges. P102 . Développer la présence de l'eau visible en ville en cohérence avec la TVB de la MGP [...]. P103. Préserver et restaurer les zones humides [...].	
Préserver la ressource en eau	P104. Protéger les captages d'eau de surface, ainsi que les nappes stratégiques, destinés à l'alimentation en eau potable contre les pollutions. P105. Déconnecter les eaux pluviales, des réseaux d'assainissement unitaires et séparatifs par leur gestion à la source. [...]. P106. Favoriser l'infiltration des eaux par la désimperméabilisation des sols. P107. Prévoir des dispositifs permettant de retarder le ruissellement, et ainsi éviter les rejets polluants en milieu naturel. P108. Favoriser la sobriété des usages de la ressource. [..]. Protéger les réseaux d'eau potable existants et d'en créer de nouveaux.	La modification du PLU d'Athis-Mons vient augmenter la part de pleine terre dans le traitement des surfaces libres. Ainsi la zone UAa et UAb passent de 20% à 25% de pleine terre ; La zone UAc passe de 10% à 20% La zone UAd passe de 15% à 20% ; La zone UD passe de 20% à 30%, ainsi que la zone UI ; La zone UE passe à 30% (absent au PLU en vigueur) ; La zone UH passe de 30% à 40% ; La zones UZa, UZb et UZc passent à 30% (contre 10% en UZb et absent dans les deux autres sous-secteurs) ; Ces dispositions sont favorables à l'infiltration de l'eau à la parcelle et ainsi à la préservation du bon fonctionnement du cycle de l'eau et au retardement du ruissellement des eaux pluviales (prescriptions 106 et 107).

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 279/303

Axe 9 du DOO : Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	P109. Préserver les grands paysages structurants hérités de la topographie naturelle, notamment les vallées et les coteaux. Maintenir les vues lointaines sur ces grands paysages. P110. Mettre en valeur les vallées et les berges au sein de l'espace urbanisé. Développer les continuités paysagères à l'échelle des vallées, des cours d'eau et des canaux. P111. Préserver les paysages urbains qui fondent l'identité du territoire : - Des grandes compositions et monuments ; - Tracés historiques ; - Ensembles urbains modernes ; - Biens inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO. P112. Embellir les espaces publics (grands boulevards, infrastructures routières et autoroutières, centres-villes). Améliorer les voies routières et autoroutières pour une meilleure intégration urbaine. Renforcer les	Les évolutions prévues dans le cadre de la modification du PLU d'Athis-Mons sont situées dans des zones imperméabilisées, à l'écart des réservoirs de biodiversités (Coteau des Vignes, Vallée de Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve-Saint-Georges) ou des corridors écologiques (la Seine, l'Orge, ou le corridor de la sous-trame herbacée au Nord). Les secteurs d'OAP, notamment la Cité de l'Air, intègrent des mesures en faveur de la végétalisation des espaces (alignements d'arbres, espaces libres végétalisés, cœurs d'ilots plantés, végétalisation des marges de recul, valorisation de la trame verte secondaire, fixation de niveaux de végétalisation importants dans les secteurs d'équipements publics). Par ailleurs, les évolutions prévues dans le cadre de la modification contribuent également à conforter la trame verte en ville à travers un rehaussement ponctuel des surfaces végétalisées. L'état initial de l'environnement identifie par ailleurs les points de vue remarquables sur la commune. Ainsi, les évolutions viennent contribuer à la protection et mise en valeur des grands paysages de la commune et par conséquent de la Métropole.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 280/303

Axe 9 du DOO : Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	continuités écologiques* , paysagères et urbaines lors de l'aménagement de ces axes. P113. Renforcer la qualité architecturale et paysagère des espaces en périphérie des villes (zones d'activités monofonctionnelles, grands ensembles d'habitat dégradé, etc.). P114. Favoriser la création et l'innovation en matière d'architecture et d'aménagement paysager, en visant l'exemplarité par l'intégration des enjeux environnementaux et de sobriété énergétique.	

Axe 10 du DOO : Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
Prévoir les espaces nécessaires à l'adaptation des	P115. Pérenniser les installations des grands services urbains [...] existantes et réduire la vulnérabilité des installations situées en zone inondable [...].	La modification du PLU d'Athis-Mons ne porte aucune évolution à ce sujet.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 281/303

Axe 10 du DOO : Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
grands services urbains	P116. Prévoir les emplacements nécessaires à l'extension, l'adaptation, à l'implantation de nouveaux services urbains, ainsi qu'à l'enfouissement des lignes Très Haute Tension, en garantissant leur accessibilité. [...]. P117. Éviter les nouvelles installations de grands services urbains en zone inondable à l'exception de ceux dont l'activité implique la proximité de l'eau. P118. Prévoir le déploiement d'un réseau de stations de services urbains* rassemblant différentes fonctions (gestion des déchets, logistique, production d'énergie, etc.).	
Préserver les espaces nécessaires à l'utilisation des ressources, la réduction des déchets et l'économie circulaire	P119. Créer des espaces pour le développement de l'économie circulaire [...]. P120. Développer et organiser l'implantation et l'installation de collecte, de traitement et de réemploi des déchets à toutes les échelles [...]. P121. Préserver l'accès aux ressources en matériaux, notamment les gisements et leur exploitation future.	La modification du PLU d'Athis-Mons ne porte aucune évolution à ce sujet.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 282/303

Axe 10 du DOO : Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	P122. Sécuriser l'approvisionnement en matériaux par le maintien des ports fluviaux et des infrastructures ferroviaires, et la protection de leur accessibilité. P123. Favoriser le réemploi et l'utilisation de matériaux recyclés, biosourcés et/ou locaux [...] ; P124. Prévoir les emplacements nécessaires au fonctionnement de la filière agricole en milieu urbain, pour la production, la transformation et la distribution en circuit-court.	

Axe 11 du DOO : Organiser la transition énergétique		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	P125 ; prévoir dans les PLUi des dispositifs pour inciter à la rénovation thermique des bâtiments existants dans le respect de leurs qualités bioclimatiques intrinsèques. Les solutions techniques mises en œuvre ne	La modification du PLU d'Athis-Mons ne porte aucune évolution à ce sujet.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 283/303

Axe 11 du DOO : Organiser la transition énergétique		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	doivent pas compromettre la qualité architecturale des constructions. P126. Prévoir dans les PLUi des règles incitant les bâtiments neufs à répondre aux critères d'éco-conception et d'architecture bioclimatique, et à être producteurs d'énergie. P127. Réserver les emplacements nécessaires au développement des énergies renouvelables et de récupération [...] P128. Mailler le territoire par des bornes de recharge et points d'avitaillement en énergies alternatives aux carburants fossiles [...]. P129. Développer les systèmes mutualisés de récupération et de production d'énergie [...].	

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 284/303

Axe 12 du DOO : Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
Maîtriser les risques	P130. Limiter l'exposition aux risques naturels et technologiques des populations et des services indispensables au fonctionnement de la Métropole (grands services urbains*, sites SEVESO), et adapter le bâti en fonction des risques. Dans les zones d'aléas forts à très forts, limiter la densification et favoriser les usages les moins vulnérables (activités, certains équipements, espaces verts…) […] En l'absence d'alternative […] la densification peut être envisagée, dans le respect des PPRI, sous réserve de réduire la vulnérabilité globale du site, […]. P131. Dans les zones inondables, renforcer la végétation de pleine terre et la réalisation d'ouvrages naturels de ralentissement de la dynamique des crues […]. P132. Préserver et reconquérir les zones d'expansion des crues. P133. Réduire la vulnérabilité technique et organisationnelle des services et	Parmi les évolutions envisagées dans le cadre de la modification du PLU d'Athis-Mons, dans les zones et secteurs UHa, UHe, UIb et UIe concernés par le risque inondation, la référence au terrain naturel est remplacée par la référence à la côte NGF des plus hautes eaux connues du PPRi. Cela assure la maîtrise du risque inondation sur la commune et contribue ainsi à réduire la vulnérabilité à l'échelle de la MGP. Plusieurs zones voient leur coefficient de pleine terre augmenter favorisant ainsi l'accueil de végétation et l'infiltration des eaux pluviales. Cela permet ainsi de renforcer la capacité d'absorption des eaux par les sols et de réduire le risque inondation.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 285/303

Axe 12 du DOO : Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales		
Les objectifs du DOO	**Prescriptions**	**Traduction au sein du PLU d'Athis-Mons**
	équipements des premières nécessités des réseaux structurants de la MGP, ainsi que celles des activités économiques. P134. Intégrer l'adaptation et la résilience climatiques dans les opérations d'aménagement [...]	
Lutter contre les nuisances	P135. Limiter l'exposition aux nuisances [...] en : évitant d'implanter des constructions accueillant les populations les plus sensibles et favorisant l'isolation des bâtiments existants à proximité des grandes voies et des infrastructures routières ou ferroviaires ; adaptant les suages en fonction des nuisances sonores des zones aéroportuaires [...] ; préservant et développant des zones calmes, préférentiellement végétalisées et de pleine terre [...]. P136. [...] Le long d'axes de transports bruyants, privilégier les constructions à destination autre que le logement en premier rang, en tenant compte des projets engagés d'apaisement des voiries. [...] des dispositifs de réduction du bruit doivent être mis en place le long de ces axes.	Les évolutions de la modification du PLU d'Athis-Mons prévoient plusieurs principes dans les secteurs d'OA. Dans l'OAP Cité de l'Air, il est envisagé d'augmenter le niveau de végétalisation permettant d'améliorer la qualité de l'air (nuisances sonores et pollutions atmosphériques), par ailleurs des principes de sécurisation et d'apaisement des principaux carrefours sont prévus. Dans l'OAP François Mitterrand des principes d'atténuation des nuisances sonores en front d'avenue (augmentation de la marge de recul pour les constructions neuves, végétalisation, constitution de zones de calme (espaces libres plantés végétalisés). Il est aussi envisagé une implantation en peigne vis-à-vis de la voie à travers un linéaire bâti discontinu, permettant la circulation de l'air. Plusieurs zones voient leur coefficient de pleine terre augmenter favorisant ainsi l'accueil de végétation et permettant de créer des zones de calme répondant ainsi à la prescription 135 du DOO.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 286/303

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 287/303

6.3 Articulation du PLU modifié avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)

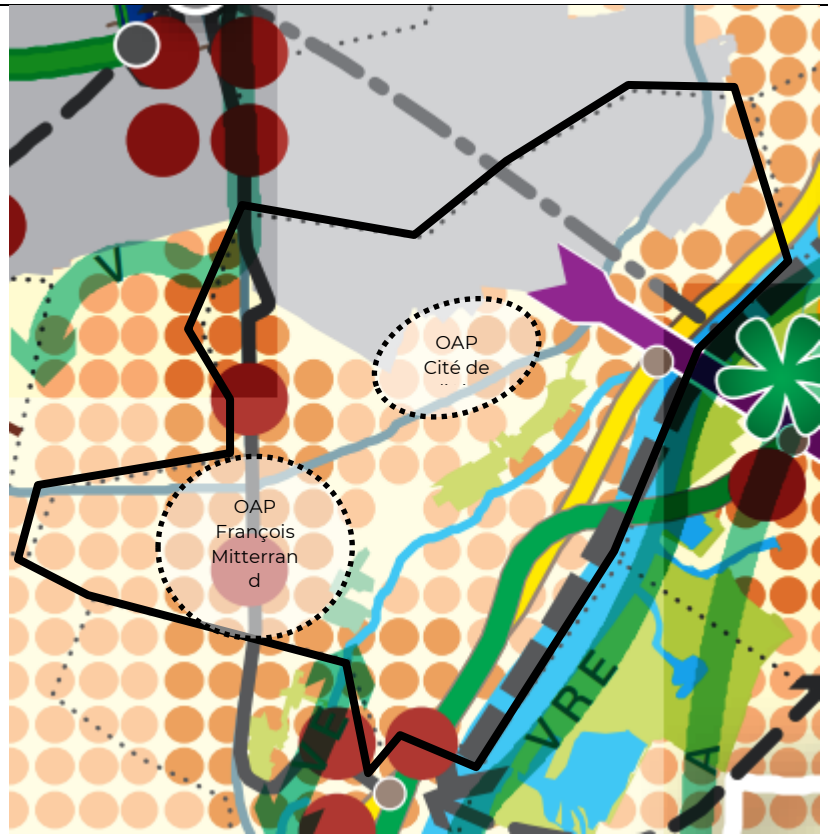
Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document de planification stratégique. Il a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région.

Il est élaboré par le conseil régional d'Île-de-France en collaboration avec l'État et engage résolument le territoire régional dans une relation vertueuse entre développement urbain et transport. Ce document a été approuvé par décret en Conseil d'État, le 27 décembre 2013.

Le tableau ci-après synthétise les orientations réglementaires, environnementales, avec lesquelles la modification n°5 du PLU d'Athis-Mons doit être compatible :

Documents cadres	Objectifs/Prescriptions	Compatibilité des modifications du PLU
Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	Le SDRIF impose des orientations règlementaires, présentes dans le fascicule 3, qui doivent être traduites au sein des documents de planification à l'échelle inférieure. Celles-ci sont reliées à 3 piliers : « relier et structurer », « polariser et équilibrer », « préserver et valoriser ».	La modification du PLU d'Athis-Mons s'inscrit dans les objectifs du SDRIF. En effet, les modifications principales visent à adapter les pièces règlementaires (OAP, règlement et zonage) aux enjeux contemporains, et en particulier la création de deux secteurs d'OAP : François Mitterrand et Cité de l'Air. Le premier étant identifié au SDRIF comme secteur à fort potentiel de densification, et le second aussi bien comme espace urbanisé à optimiser que comme quartier à densifier à proximité d'une gare. Le secteur François Mitterrand fait d'ailleurs l'objet d'une modification visant à encadrer l'urbanisation le long de l'axe (RN7). Il s'inscrit ainsi particulièrement dans une dynamique de densification à proximité des infrastructures (RN7, RER C et D) répondant à l'objectif « relier et polariser » affiché par le SDRIF. La modification qui vise à renforcer la place de la nature en ville et les principes de l'OAP sur la Cité de l'Air permettent la création d'espaces verts participant à davantage intégrer la trame verte et bleu en ville.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 288/303

		Les autres modifications apportées au PLU n'iront pas à l'encontre des objectifs fixés par le SDRIF puisqu'aucun élément identifié par celui-ci n'est directement affecté. En effet, la modification ne change pas le classement en zone naturelle de l'espace boisé et naturel, ni ne porte à réduire les espaces verts et de loisirs repérés dans le SDRIF. Ces modifications entraîneront des changements négligeables sur le territoire n'ayant aucune incidence sur les continuités écologiques ou liaisons vertes présentes sur le territoire communal.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 289/303



Carte des objectifs du SDRIF à l'échelle du territoire

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 290/303

6.4Articulation du PLU modifié avec les documents liés à l'eau

Articulation avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie :

Élaboré puis adopté par le Comité de Bassin Seine Normandie, le SDAGE 2022-2027 a été approuvé le 23 mars 2022. Il établit la stratégie pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques ainsi que les actions à mener pour atteindre cet objectif.

Le SDAGE a pour vocation d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin. Il bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique. Révisé tous les 6 ans, il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la Directive Cadre sur l'Eau ainsi que les orientations de la conférence environnementale.

Le SDAGE Seine-Normandie en vigueur se décline autour des 5 orientations fondamentales suivantes :

- **Orientation fondamentale 1** : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- **Orientation fondamentale 2** : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- **Orientation fondamentale 3** : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles ;
- **Orientation fondamentale 4** : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- **Orientation fondamentale 5** : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Objectifs du SDAGE auxquels la règle se rapporte	Traduction au sein du PLU
Gestion des eaux Le SDAGE définit les dispositions suivantes s'appliquant aux documents d'urbanisme : o Préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement o Préserver le lit majeur des rivières et les milieux associés nécessaire au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état	La modification du PLU d'Athis-Mons est compatible avec le SDAGE Seine-Normandie puisqu'elle ne remet pas en cause les orientations et les dispositions spécifiques applicables au PLU. Les évolutions prévues dans le cadre de la modification permettant de renforcer la place de la nature en ville à travers un rehaussement ponctuel des surfaces végétalisées devrait permettre à la fois de : - favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et réduire le phénomène de ruissellement,

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 291/303

o Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés o Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses o Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu o Protéger les ressources stratégiques à préserver pour l'alimentation en eau potable future	- renforcer la présence de la nature en ville plus largement et favoriser le développement de la biodiversité urbaine. Les modifications apportées n'entraînent aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, puisque les secteurs de projets concernent des espaces urbains.
Risques o Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques o Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients	Les projets d'aménagement prévus dans les secteurs de modification sont ainsi implantés sur des zones imperméabilisées, et visent à intégrer des mesures permettant une infiltration des eaux pluviales dans les sols et la lutte contre l'îlot de chaleur. Les deux secteurs d'OAP intègrent des mesures en faveur de la végétalisation des espaces (alignements d'arbres, espaces libres végétalisés, cœurs d'ilots plantés, végétalisation des marges de recul, valorisation de la trame verte secondaire, fixation de niveaux de végétalisation importants dans les secteurs d'équipements publics).
Trame Verte et Bleue o Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité o Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité o Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques	La commune n'est pas concernée par la présence d'un captage ou d'un périmètre de protection. L'alimentation en eau potable sur la commune d'Athis-Mons provient de l'usine de potabilisation d'Arvigny situé à Savigny-le-Temple. Les modifications générales apportés sur les secteurs UAa, UAb et UAc (avenue François Mitterrand) vise à encadrer les capacités de densification du bâti permettant ainsi de limiter les besoins futurs en eau et assainissement, répondant ainsi au dernier objectif du SDAGE en matière de gestion des eaux. Le coefficient de pleine terre augmente dans plusieurs zones ce qui permet de renforcer la fonctionnalité des sols et leur capacité à absorber les eaux pluviales.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 292/303

	Les autres modifications apportées au PLU n'iront pas à l'encontre des objectifs fixés par le SDAGE. En effet, les modifications du PLU sont des ajustements à la marge notamment sur la clarté de certaines dispositions, l'encadrement de l'urbanisation sur des secteurs déjà urbanisés afin de les préserver et de mieux les insérer dans le contexte urbain. Ces modifications entraîneront des changements négligeables sur le territoire n'ayant aucune incidence sur la ressource en eau du territoire communal.

Articulation avec le Plan de Gestion du Risque inondation du bassin Seine-Normandie 2022-2027 :

Dans le cadre de la mise en œuvre de la Directive Inondation, le Plan de Gestion du Risque Inondation du Bassin Seine-Normandie, approuvé le 03 mars 2022 par le préfet coordonnateur de bassin, tend à encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Seine-Normandie et à définir des objectifs priorisés pour réduire les conséquences négatives des inondations au sein des Territoires à Risques Important d'inondation (TRI) identifié dans le bassin. Le PGRi traite ainsi dans deux volets la protection des biens et des personnes à l'échelle du bassin (Volet 1) et à l'échelle des TRI (volet 2).

Il fixe sur le bassin Seine-Normandie 4 objectifs relatifs à la gestion des inondations et 80 dispositions pour les atteindre (réduction de la vulnérabilité, gestion de l'aléa, gestion de crise, amélioration de la connaissance, gouvernance, culture du risque). Ces dispositions sont autant d'actions pour l'État et les autres acteurs du territoire : élus, associations, syndicats de bassin versant, établissements publics, socio-professionnels, aménageurs, assureurs…

Objectifs du PGRI auxquels la règle se rapporte	Traduction au sein du PLU
Les contours du PGRI se structurent autour de 4 grands objectifs : 1. Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité 2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages 3. Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise	La modification du PLU d'Athis-Mons est compatible avec le PGRI Seine-Normandie puisqu'elle ne remet pas en cause les orientations et les dispositions spécifiques applicables au PLU. Les secteurs d'OAP ne sont pas concerné par le risque inondation ou par des zones humides. Les projets d'aménagement prévus dans les secteurs de modification sont ainsi implantés sur des zones imperméabilisées, et visent à

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 293/303

4. Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque Les dispositions à respecter pour les PLU sont les suivantes : • Disposition 1A3 : Intégrer dans le PLU et les documents en tenant lieu des communes ou leurs groupements en priorité dans les territoires couverts par un TRI, un diagnostic de vulnérabilité de territoire aux inondations et évaluer les incidences de sa mise en œuvre. • Disposition 1B2 : Réaliser des démarches de diagnostic de vulnérabilité aux inondations dans l'habitat collectif • Disposition 1B8 : Prendre en compte la réduction de la vulnérabilité aux inondations dans les PLH, en particulier dans les secteurs à enjeux • Disposition 1C1 : Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme • Disposition 1C2 : Encadrer l'urbanisation en zone inondable • Disposition 1E2 : Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'évènements pluvieux	intégrer des mesures permettant de renforcer la place de la nature en ville à travers un rehaussement ponctuel des surfaces végétalisées. Les deux secteurs d'OAP intègrent des mesures en faveur de la végétalisation des espaces (alignements d'arbres, espaces libres végétalisés, cœurs d'ilots plantés, végétalisation des marges de recul, valorisation de la trame verte secondaire, fixation de niveaux de végétalisation importants dans les secteurs d'équipements publics). Cela devrait permettre de favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et réduire le phénomène de ruissellement. Le coefficient de pleine terre augmente dans plusieurs zones ce qui permet de renforcer la fonctionnalité des sols et leur capacité à absorber les eaux pluviales, réduisant ainsi le risque inondation par ruissellement. Les autres modifications apportées au PLU n'iront pas à l'encontre des objectifs fixés par le PGRI. En effet, les modifications du PLU sont des ajustements à la marge notamment sur la clarté de certaines dispositions, l'encadrement de l'urbanisation sur des secteurs déjà urbanisés afin de les préserver et de mieux les insérer dans le contexte urbain. Ces modifications entraîneront des changements négligeables sur le territoire n'ayant aucune incidence sur la ressource en eau du territoire communal.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 294/303

6.5 Articulation du PLU modifié avec les documents liés à la biodiversité et la TVB

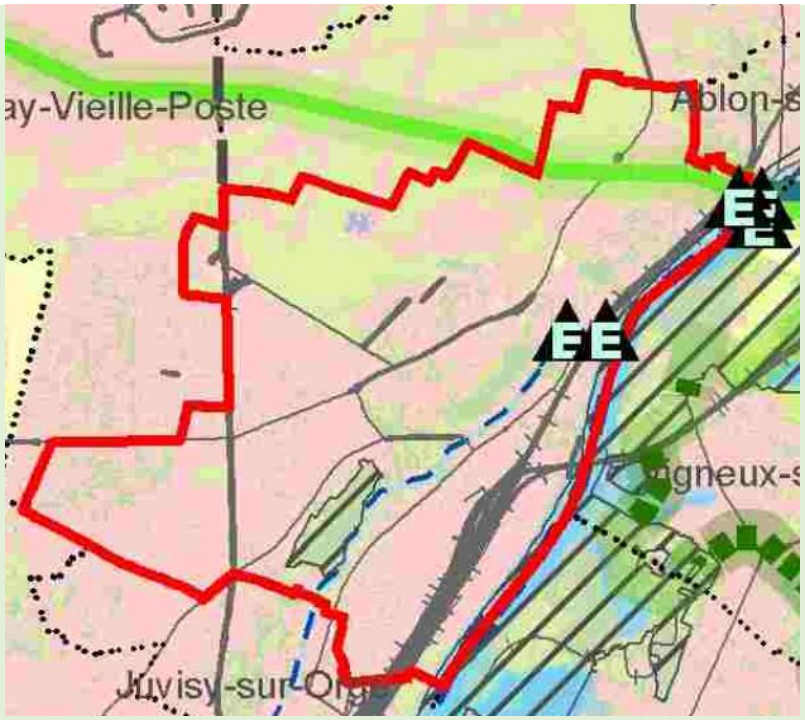
Articulation avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

En complément des politiques de sauvegarde des espaces et des espèces, la France s'est engagée au travers des lois « Grenelle de l'environnement » dans une politique ambitieuse de préservation et de restauration des continuités écologiques nécessaires aux déplacements des espèces qui vise à enrayer cette perte de biodiversité.

Cette politique publique, « la trame verte et bleue », se décline régionalement dans un document-cadre, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Approuvé par délibération du Conseil régional, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) le 26 septembre 2013, il a été adopté par arrêté du préfet de la région Ile-de-France, le 21 octobre 2013. Il identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale et identifie les enjeux de préservation des continuités écologiques. Le schéma définit ensuite les priorités régionales à travers un plan stratégique et propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Orientations du SRCE auxquels la règle se rapporte	Traduction au sein du PLU
Un chapitre est consacré aux documents d'urbanisme dans le de plan d'actions. En voici les orientations : • Favoriser la préservation et la restauration des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme ; • Intégrer, dans les documents d'urbanisme, la TVB présente sur le territoire et les enjeux de continuités écologiques avec les territoires limitrophes ; • Permettre la prise en compte du SRCE par les PLU et les PLU et les SCoT, en s'appuyant sur la carte des composantes est celles des objectifs de la trame verte et bleue.	La modification du PLU d'Athis-Mons s'inscrit en cohérence avec les objectifs du SRCE d'Ile-de-France. Les modifications apportées n'entraînent aucune incidence négative sur les composantes identifiées par le SRCE. Elles viennent au contraire renforcer la présence de la nature en ville et ainsi conforter les continuités écologiques et réservoirs de biodiversités présents sur la commune. Les projets d'aménagement prévus dans les secteurs de modification sont implantés sur des zones imperméabilisées, à l'écart des réservoirs de biodiversités (Coteau des Vignes, Vallée de Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve-Saint-Georges) ou des corridors écologiques (la Seine, l'Orge, ou le corridor de la sous-trame herbacée au Nord). Les secteurs d'OAP intègrent des mesures en faveur de la végétalisation des espaces (alignements d'arbres, espaces libres végétalisés, cœurs d'ilots plantés, végétalisation des marges de recul, valorisation de la trame verte secondaire, fixation de niveaux de végétalisation importants dans les secteurs d'équipements publics). L'OAP Cité de

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 295/303



Extrait du SRCE illustrant les continuités écologiques sur la commune d'Athis-Mons (DRIEE Ile-de-France)

Sur la base des cartes du SRCE, le document identifie :

- Un réservoir de biodiversité : le coteau des vignes ;
- Un secteur reconnu pour son intérêt écologique : l'emprise de l'aéroport d'Orly ;
- Deux cours d'eau à fonctionnalité réduite : l'Orge et la Seine ;
- Deux corridors alluviaux en contexte urbain à restaurer : l'Orge et la Seine ;

l'Air préconise mettre en place des clôtures perméables à la petite faune (afin de respecter laisser les circulations sur ce corridor des milieux ouverts).

Par ailleurs, les évolutions prévues dans le cadre de la modification contribuent également à conforter la trame verte en ville à travers un rehaussement ponctuel des surfaces végétalisées.

Ces évolutions n'affectent pas les corridors ou réservoirs du SRCE.

Le coefficient augmente dans plusieurs zones ce qui permet de renforcer la fonctionnalité des sols et le développement de biodiversité.

Les autres modifications apportées au PLU n'iront pas à l'encontre des objectifs fixés par le SRCE puisqu'aucun élément identifié par celui-ci n'est directement impacté. En effet, les modifications du PLU sont des ajustements à la marge notamment sur la clarté de certaines dispositions, l'encadrement de l'urbanisation sur des secteurs déjà urbanisés afin de les préserver et de mieux les insérer dans le contexte urbain. Ces modifications entraîneront des changements négligeables sur le territoire n'ayant aucune incidence sur les continuités écologiques ou liaisons vertes présentes sur le territoire communal.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 296/303

• Deux obstacles à l'écoulement le long de l'Orge et trois obstacles à l'écoulement le long de la Seine (à Ablon-sur-Seine) ; • Un corridor fonctionnel de la sous-trame herbacée (prairies, friches et dépendances vertes) au nord vers l'aéroport d'Orly ; • Des corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité boisés ; • Pas de corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité boisés mais un à Vigneux / Draveil.	

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 297/303

6.6 Articulation du PLU modifié avec les documents liés à l'énergie et au climat

Articulation avec le Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM) de l'EPT Grand-Orly-Seine Bièvre.
L'EPT Grand-Orly-Seine Bièvre élabore son PCAEM.

Objectifs du PCAET	Traduction au sein du PLU
Dans le cadre de l'élaboration de son PCAEM, l'EPT a fixé ses exigences pour agir : • Exigence n°1 : Combattre les dérèglements climatiques et les nuisances • Exigence n°2 : Garantir la ville et la qualité de vie pour tous • Exigence n°3 : Anticiper les évolutions de vi(ll)e • Exigence n°4 : S'affirmer comme un territoire métropolitain incontournable	La modification du PLU d'Athis-Mons va dans le sens des exigences du PCAEM en prévoyant des dépassements des marges de recul (0,20m) et de hauteurs (0,30m) pour l'isolation thermique des constructions. La modification du PLU remplace la mention de « gare » par la mention de « station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre » dans les dispositions relatives aux besoins de stationnement dans un rayon de 500m.
Pour répondre à ces enjeux, les objectifs du PCAEM sont les suivants : • Atteindre la neutralité carbone à 2050 : réduction de 80% des émissions ; • Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 : parc immobilier bâti 100% bas-carbone et mix énergétique composé de 60% d'énergies renouvelables et de récupération en 2050, dont 30% produites localement ; • Accroître la résilience de la métropole face aux effets du changement climatique ; • Ramener les concentrations de polluants atmosphériques à) des niveaux en conformité avec les seuils fixés par l'Organisation Mondiale de la Santé ;	La modification comporte des évolutions liées aux espaces verts et à la pleine terre. Ces éléments de la trame verte peuvent contribuer à réduire les effets d'ilots de chaleur urbain et à stocker du carbone dans le sol. La modification prévoit un taux de pleine terre différencié selon la zone urbaine concernée permettant de renforcer la capacité de stockage et de rafraichir proportionnellement les différents secteurs urbains : - 25% en UAa et UAb - 20% min en UAc - 15% min en UAd - 30% min en UD et UI - 40% min en UH, sauf UHc - 30% en UE, UZa, UZb et UZc

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 298/303

• Réduire massivement les consommations énergétiques finales : secteurs résidentiels et tertiaires notamment, ainsi que du transport ; • Obtenir un mix énergétique diversifié et décarboné : développement des énergies renouvelables et de récupération	Dans les secteurs de l'OAP François Mitterrand les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 40 % de la superficie du terrain, en zone UH, et de 15% minimum de la superficie du terrain en secteur UAc. Alors que dans l'OAP Cité de l'Air ces surfaces doivent représenter 40% minimum de la superficie du terrain, sauf dans le secteur UHc où cette proportion est de 10%. Des évolutions liées aux mobilités et déplacement sont également prévues, permettant de réduire la place de la voiture individuelle en ville et par conséquent les émissions de polluants atmosphériques associés (1,5 place par logement dans les secteurs François Mitterrand et Cité de l'Air et dans l'ensemble des zones).

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 299/303

6.7 Articulation du PLU modifié avec les documents liés aux déplacements et mobilités

Articulation avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUif)	Traduction au sein du PLU
	La modification du PLU d'Athis-Mons concerne des zones desservies par des arrêts de bus, permettant d'accroître l'utilisation des transports en commun (connexions avec les gares RER C d'Athis-Mons et D de Juvisy).
Le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% : • Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs ; • Une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche ou vélo) ; • Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.	Des évolutions liées aux mobilités et déplacement sont également prévues, permettant de réduire la place de la voiture individuelle en ville et par conséquent les émissions de polluants atmosphériques associés (1,5 place par logement dans les secteurs François Mitterrand et Cité de l'Air et dans l'ensemble des zones). La modification du PLU remplace la mention de « gare » par la mention de « station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre » dans les dispositions relatives aux besoins de stationnement dans un rayon de 500m. Ainsi, les modifications règlementaires visent la mise en compatibilité du PLU avec le PDUIF, en particulier sur les règles de stationnement, en application de l'arrêté du 03/02/2017.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 300/303

6.8 Articulation du PLU modifié avec les documents liés aux nuisances

Articulation avec le Plan De Prevention Du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'Etat, le PPBE des infrastructures ferroviaires du Conseil Départemental de l'Essonne

Le PPBE des infrastructures ferroviaires dans le département de l'Essonne dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2019 suite à la consultation du public. Il répond à la troisième échéance fixée par la directive.

Le PPBE 2018 – 2023 des routes de compétence départementale de plus de 3 millions de véhicules par an.

Gestionnaire de près de 1 400 km de routes, le Département a établi le Plan de prévention du bruit dans l'environnement pour évaluer l'exposition des habitants aux nuisances sonores induites par le trafic routier. Le PPBE 2018 – 2023 relevant des routes de compétence départementale de plus de 3 millions de véhicules par an a été voté en Assemblée départementale du 3 février 2020. Il fait suite au PPBE approuvé en 2015 et comporte une version actualisée des cartes stratégiques de bruit. Il comporte 5 principaux objectifs :

- Protéger le public, les collégiens et les agents départementaux
- Poursuivre les aménagements prévus permettant de diminuer les nuisances sonores
- Observer, communiquer et sensibiliser au bruit
- Protéger les riverains dans les zones prioritaires
- Préserver les zones départementales de ressourcement (le coteau des Vignes à Athis-Mons est identifié en tant que tel).

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Métropole du Grand Paris a été approuvé le 4 décembre 2019. Il comprend :

- Une synthèse des résultats de la cartographie du bruit ;
- Les objectifs de réduction du bruit dans les zones exposées à un bruit dépassant les valeurs limites ;
- Les mesures visant à prévenir ou réduire le bruit dans l'environnement arrêtés au cours des dix années précédentes et prévues pour les cinq années à venir (2019-2024) par les autorités compétentes et les gestionnaires des infrastructures ;
- Une estimation de la diminution du nombre de personnes exposées au bruit à l'issue de la mise en œuvre des mesures prévues.

Le PPBE intègre un zonage restreignant le type de constructions en fonction du niveau de bruit de la zone.

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 301/303

Objectifs des PPBE	Traduction au sein du PLU
Le territoire de l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre, auquel appartient Athis-Mons, est concerné par la mise en œuvre de la directive européenne relative à la gestion et l'évaluation du bruit dans l'environnement de 2002 qui invite notamment les agglomérations de plus de 100 000 habitants à réaliser des cartes du bruit routier, ferroviaire, aérien et industriel et estimer les populations exposées sur ces routes classées. • Sur la commune d'Athis-Mons, l'ancienne RN 7 est classée en catégories 2 et 3 selon les tronçons • La voie de RER C, qui accueille également le passage de trains grandes lignes et de transports de marchandises, est classée en catégorie 2, par l'arrêté préfectoral du 20 mai 2013 : • Enfin, la plateforme aéroportuaire d'Orly engendre des nuisances sonores de même que des pollutions et un risque pour la santé à prendre en considération dans un tissu urbain dense. L'aéroport est implanté sur les communes de Paray-Vieille Poste, Athis-Mons, Orly, Villeneuve-le-Roi, Wissous, Chilly-Mazarin et Morangis, sur une emprise de 1528 ha.	La modification du PLU d'Athis-Mons est compatible avec les objectifs des Plans de Prévention du Bruits dans l'Environnement du département de l'Essonne et de la Métropole du Grand Paris. L'OAP François Mitterrand est en partie concerné par la zone C du PEB de l'aéroport d'Orly et l'axe structurant est classé en catégories 2 et 3 du classement sonore des voies. Cette OAP a vocation à accueillir de nouveaux habitants à travers la création de nouveaux logements en front de rue. Toutefois, des mesures pour atténuer l'exposition aux nuisances sonores sont prévues (augmentation de la marge de recul, végétalisation, constitution de zones de calme, espaces libres plantés végétalisés). Par ailleurs, la hauteur est réduite de 21 à 18m permettant de réduire les capacité d'accueil et ainsi une nouvelle population potentiellement exposée aux nuisances sonores. Malgré sa proximité avec le site de l'aéroport d'Orly, le secteur de la Cité de l'Air est plutôt bien préservé des nuisances sonores liées à l'activité aéroportuaire. Dans le secteur d'OAP de la Cité de l'Air, les dispositions prévues visent à encadrer la densification du pavillonnaire et permettront une réhabilitation des pavillons dégradés. Cela permettra d'améliorer l'isolation acoustique des logements et de limiter l'augmentation la population d'ores et déjà exposée aux nuisances sonores liées à la proximité avec l'aéroport d'Orly. Les modifications générales apportés sur les secteurs UAa, UAb et UAc (avenue François Mitterrand) vise à encadrer les capacités de densification du bâti permettant ainsi de limiter la population exposée aux nuisances sonores de l'axe structurant (RN7).

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 302/303

7. Suivi des effets de la modification

Afin de suivre les effets dans le temps de la modification, nous repartons des incidences pressenties au départ de l'évaluation environnementale. Les indicateurs sélectionnés doivent servir à pouvoir quantifier l'occurrence ou non de ces incidences pressenties, suite à l'approbation de la modification, tout comme l'effet attendu des mesures E-R-C retenues :

Indicateurs de suivi	Type de données	Sources	Date état 0	Date contrôle	Secteurs concernés
Paysages et patrimoine					
Nombre d'arbres d'alignement total	Valeur	Commune	2023	2026	OAP François Mitterrand
Nombre d'arbres d'alignement coupés	Valeur	Commune	2023	2026	OAP François Mitterrand
Nombre d'arbres d'alignement plantés	Valeur	Commune	2023	2026	OAP François Mitterrand
Nombre de réhabilitations	Valeur	Commune (permis de construire)	2023	2026	OAP Cité de l'Air
Nombre de divisions pavillonnaires par an	Valeur	Commune (permis de construire)	2020	2026	Commune (zone UH en particulier)
TVB et nature en ville					
Part de pleine terre	Ratio	IPR (MOS), APUR (Hauteur végétation)	2023	2026	Commune
Nombre de cœur d'ilots végétalisés	Valeur	IPR (MOS), APUR (Hauteur végétation)	2023	2026	OAP François Mitterrand
Part des autorisation d'urbanisme créant une clôture par rapport à l'existant	Valeur	Commune	2023	2026	OAP Cité de l'Air

Chaîne d'intégrité du document : B8 B8 CB 56 F0 7D 80 1D 41 0F 05 F8 8F C6 B5 15
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268829
Page 303/303

Risques et nuisances					
Nombre d'habitants exposés au risque d'aléas fort de retrait gonflement des argiles	Valeur	INSEE, Géorisques	2023	2026	Commune
Nombre d'autorisations d'urbanismes sur des sites BASOL ou BASIAS	Valeur	Commune	2023	2026	Commune
Nombre d'habitants exposés à un bruit > 53 dB	Valeur	INSEE (IRIS), BruitParif	2023	2026	OAP François Mitterrand
Nombre de logements exposés à un bruit > 53 dB	Valeur	Sytade, BruitParif	2023	2026	OAP François Mitterrand
Score multi-expositions environnementales	Valeur	ORS - IPR - INERIS	2023	2026	OAP François Mitterrand, OAP Cité de l'Air
Ressource en eau, transition énergétique et gestion des déchets					
Nombre de nouveaux bâtiments atteignant un label de performance environnementale	Valeur	Commune (permis de construire)	2023	2026	OAP François Mitterrand
Part des logements dans les classes F et G du DPE	Valeur	Observatoire nationale du bâtiment	2023	2026	Commune
Part des logements dans les classes A et B du DPE	Valeur	Observatoire nationale du bâtiment	2023	2026	Commune

Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830
Page 1/23

Ville d'Athis-Mons

Grand Orlyseine bièvre

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons

Bilan de la concertation

PLU approuvé le 14 décembre 2005, modifié le 20 novembre 2008, le 29 juin 2011 et le 30 janvier 2013, mis à jour le 5 juillet 2013, révisé le 26 juin 2018, modifié le 23 juin 2020 et mis à jour le 17 août 2023

Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830

TABLE DES MATIERES

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons 1
Préambule 3
1. Objet de la modification 3
2. Le cadre législatif de la concertation 3
Présentation des objectifs et des modalités de la concertation 5
1. Les ambitions communales en matière de concertation 5
2. Les modalités de la concertation 7
Présentation des principaux résultats de la concertation 9
1. Objets de la modification du PLU 10
2. Aspects généraux de la vie à Athis-Mons 14
ANNEXES 21
1. Extrait des résultats de la cartographie participative 21

Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830
Page 3/23

PREAMBULE

1. Objet de la modification

Conformément aux articles L151-31 et L151-36 du Code de l'Urbanisme, les évolutions prévues dans le cadre de la procédure de modification du PLU n'ont pas pour objet de porter atteinte aux orientations du PADD en vigueur, et ne visent qu'une adaptation d'ordre technique du règlement graphique et littéral du PLU, ainsi que la création de secteurs d'OAP.

Comme le rappelle l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est dite « de droit commun », ou soumise à enquête publique, lorsqu'elle a pour effet :

« *1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».

A travers les évolutions apportées en matière de constructibilité au sein des principaux sites de projet, c'est bien la procédure de modification de droit commun qui s'applique.

Comme l'indique l'article Article L153-43, *« à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

2. Le cadre législatif de la concertation

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public lors de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et leur modification, et ce jusqu'à son approbation par l'assemblée délibérante.

L'article L103-2 du Code de l'urbanisme précise **: «** *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;

b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ; »

L'article L103-3 du Code de l'urbanisme indique : *« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :*

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ; [...] ;

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L. 103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent. »

L'article L103-4 du Code de l'urbanisme rappelle : « *Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.*

Article L103-6 du Code de l'urbanisme précise : **«** *A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »*

Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830

PRESENTATION DES OBJECTIFS ET DES MODALITES DE LA CONCERTATION

1. Les ambitions communales en matière de concertation

La modification du PLU a été l'occasion de mettre en œuvre un dispositif de concertation d'ampleur afin d'associer pleinement les Athégiens et Athégiennes dans l'élaboration du projet.

- **Mise en œuvre d'une concertation pédagogique, pertinente et constructive, en permettant** :
  - L'expression spontanée des habitants sur leur vision de la ville
  - L'émergence de propositions concrètes et détaillées
  - L'enrichissement de la procédure de modification du PLU

- **Une concertation fondée sur deux objectifs distincts :**

1. Soumettre les propositions intégrées au projet de modification du PLU :
   - Maîtriser la densification sur l'avenue François Mitterrand et ajuster l'offre de logements et services présente dans le secteur
   - Systématiser les espaces extérieurs dans les nouvelles constructions collectives, dans l'objectif d'une amélioration du cadre de vie
   - Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires,
   - Favoriser la nature en ville et lutter contre l'effet d'ilot de chaleur urbain

2. Recueillir des contributions citoyennes spontanées sur différentes thématiques liées au cadre de vie athégien, et obtenir leur vision de la ville, ses atouts, points faibles, pistes d'amélioration etc.

Au travers de cette concertation, la Ville d'Athis-Mons a souhaité non seulement recueillir les avis et les besoins du plus grand nombre de ses habitants, mais également pouvoir **faire en sorte que les participants à cette concertation s'approprient un sujet qui reste souvent complexe pour la plupart de nos concitoyens.**

Ainsi, le mode de concertation numérique, qui s'apparente à un **forum**, a été choisi à la fois pour sa **facilité d'appropriation**, mais également pour que les avis puissent être non seulement recueillis, mais **discutés** et **commentés**.

Les 5 réunions publiques organisées dans les 5 quartiers de la ville ont fait l'objet d'une **présentation pédagogique travaillée par quartier**, permettant de présenter

Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830
Page 6/23

techniquement les grandes orientations de cette modification du PLU au travers « **d'invariables** », et de présenter des **exemples concrets** de cette modification sur le quartier dont il était question.

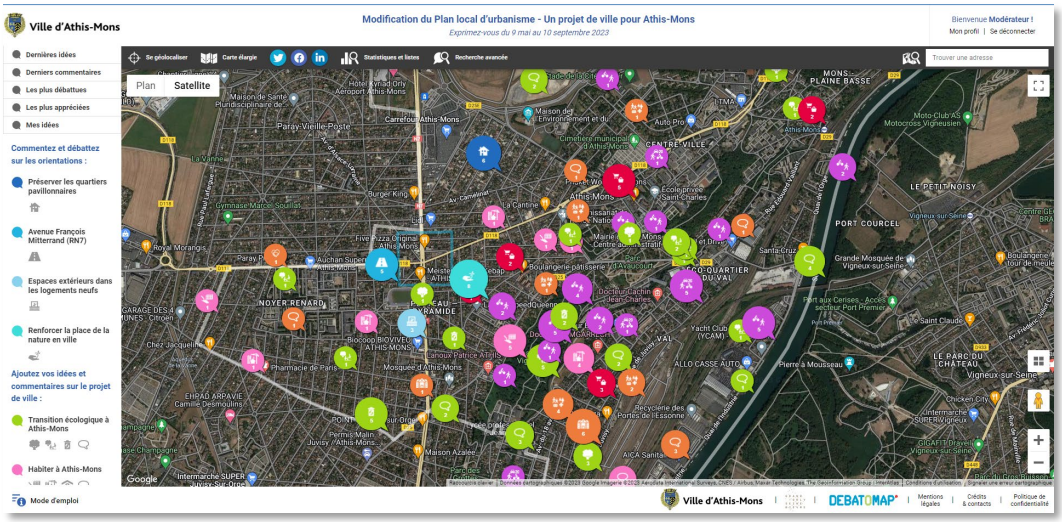
Ainsi chaque réunion publique était adossée à une **présentation spécifique**. Les remarques et avis retenus dans une réunion publique étaient pris en compte et présentés à la réunion publique suivante, afin qu'ils puissent être présentés et éventuellement débattus.

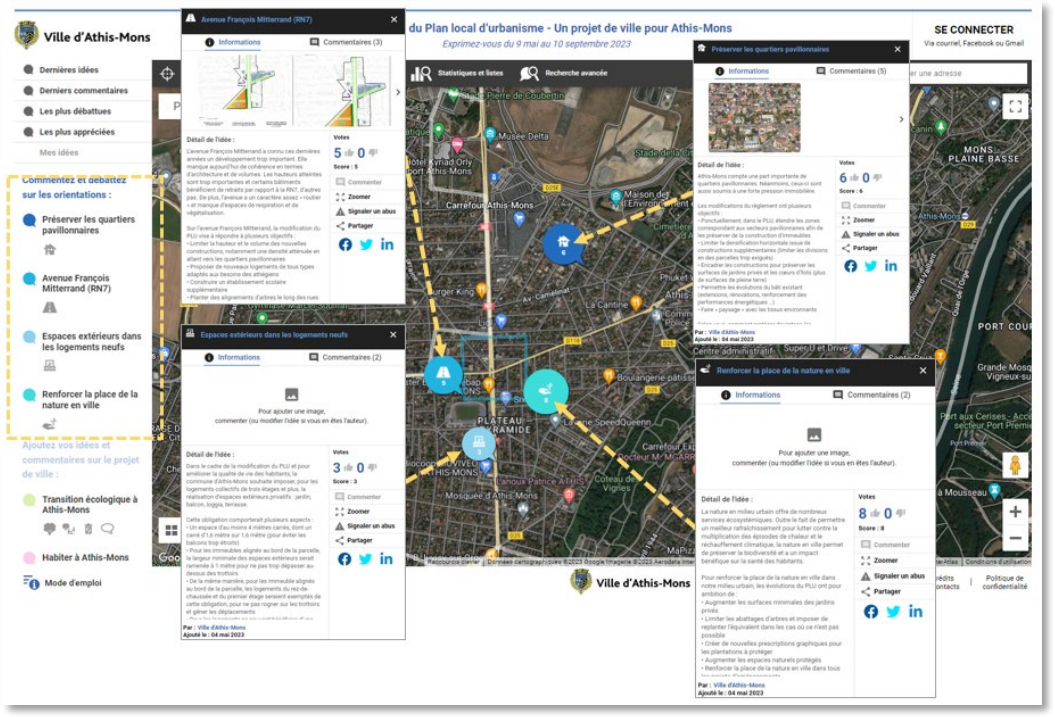
Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830

2. Les modalités de la concertation

Afin de favoriser la participation citoyenne, plusieurs outils ont été mis en place, associant une présence physique à des démarches numériques innovantes :

- **Carte participative numérique**, la « Debatomap », permettant l'ajout libre de contributions de la part des athégiens et athégiennes sur une cartographie de la ville, ainsi que la réaction et le débat aux principaux objets de la modification. La cartographie a été ouverte aux contributions du 9 mai au 10 septembre 2023 ;





Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830

- **2 ateliers *in situ* et 5 réunions publiques,** organisées du 09 au 30 mai 2023, mobilisant des documents cartographiques, pédagogiques et graphiques pour rassembler réactions et propositions des habitants, et garantir l'accessibilité du processus de concertation à la population athégienne, dans toute sa diversité.

Date des ateliers	Lieu	Participation
14/05/2023	Brocante du Val	Environ soixante-quinze habitants
09/06/2023	Forum des associations	Une quarantaine d'habitants
Date des réunions publiques	**Lieu**	**Participation**
09/05/2023	Quartier des Bords de Seine	Une dizaine d'habitants
11/05/2023	Quartier de Mons	Environ vingt-cinq habitants
16/05/2023	Quartier du Val	Environ quatre-vingts habitants
25/05/2023	Quartier du Centre-Ville	Une quarantaine d'habitants
30/05/2023	Quartier du Plateau / N7	Une trentaine d'habitants



Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830
Page 9/23

PRESENTATION DES PRINCIPAUX RESULTATS DE LA CONCERTATION

De manière générale, tant lors des ateliers de concertation qu'à travers la cartographie participative, la participation du public a été plus importante sur les aspects généraux de la vie à Athis-Mons que sur la procédure de modification du PLU en tant que telle, comme en témoigne le nombre de votes en fonction des deux objets.

Néanmoins, une réelle adhésion aux principaux objets de la procédure de modification a pu être constatée, tant sur le principal secteur de projet (OAP François Mitterrand) que pour les différentes dispositions réglementaires : nature en ville, quartiers pavillonnaires etc.

Certaines propositions citoyennes n'ont malheureusement pas pu être traduites dans le cadre de la procédure de modification, compte-tenu des limites du champ d'application des documents d'urbanisme. Ces réflexions ont néanmoins pu être portées à l'attention des élus, et pourront être traitées dans le cadre de démarches parallèles : délibérations du Conseil Municipal, travail collaboratif avec l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, élaboration de documents cadres thématiques etc.

D'autres propositions ont quant à elles permis de nourrir l'écriture réglementaire du PLU modifié, notamment en matière de nature en ville et d'adaptation au changement climatique. Dès lors, s'il faisait déjà écho aux volontés citoyennes avant le lancement de la concertation, cette dernière a permis d'enrichir le projet de PLU modifié.

Enfin, certaines remarques faisaient écho à des dispositions d'ores et déjà existantes au sein du PLU. La démarches de concertation a donc permis de clarifier l'étendue du document en vigueur, ce qu'il était possible de faire, ou au contraire, interdit.

Thèmes	Nombre d'idées	Votes positifs	Votes négatifs	Nombre de commentaires
Transition écologique à Athis-Mons	24	45	1	2
Se déplacer à Athis-Mons	20	40	0	5
Aimer vivre à Athis-Mons	12	23	0	1
Habiter à Athis-Mons	9	17	0	2
S'épanouir et travailler à Athis-Mons	6	14	0	5
Avenue François Mitterrand (RN7)		5	0	3
Espaces extérieurs dans les logements neufs		3	0	2
Renforcer la place de la nature en ville		8	0	2
Préserver les quartiers pavillonnaires		6	0	5

Aspects généraux de la vie à Athis-Mons

Objets de la procédure de modification

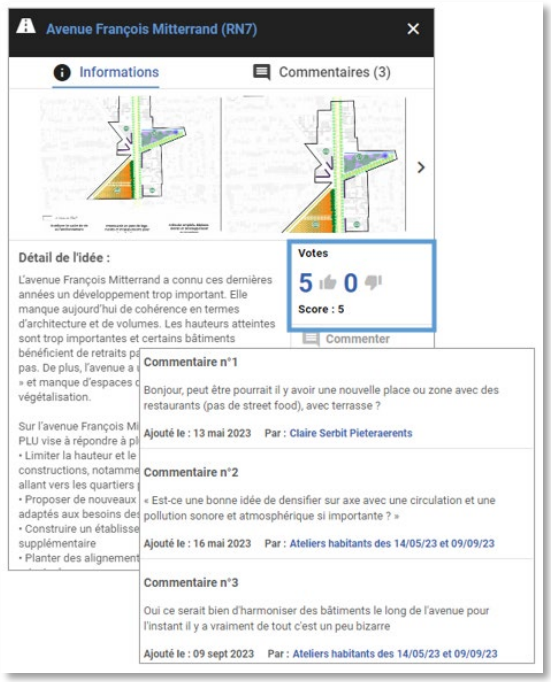
Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830

1. Objets de la modification du PLU

OAP François Mitterrand

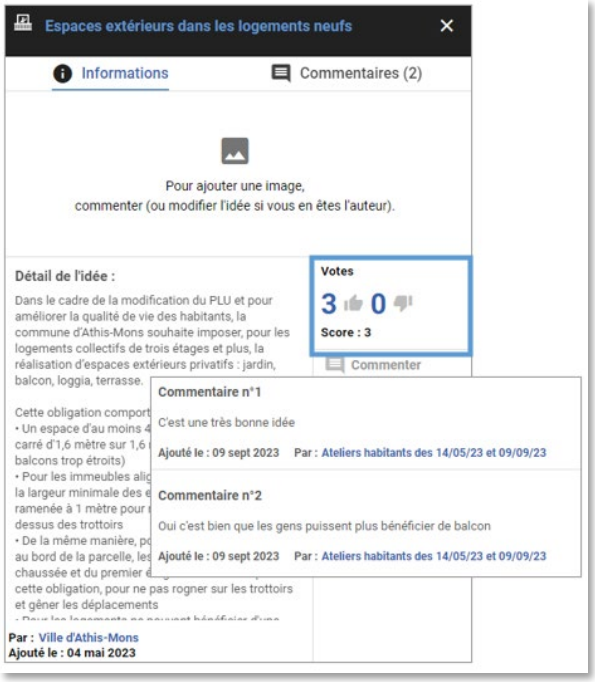
Cœur de la procédure de modification du PLU, tant par la création d'une OAP que par des dispositions réglementaires diverses, l'avenue François Mitterrand a suscité l'approbation des populations. De manière générale, il est à noter que les principes d'aménagement n'ont pas fait l'objet de votes négatifs, mais de cinq votes positifs, illustrant le consensus suscité par le secteur d'OAP.

Plusieurs commentaires sont toutefois à noter, appelant parfois à des précisions de la part de la ville d'Athis-Mons :



- **Création d'une place ou zone avec des restaurants** : l'avenue François Mitterrand connaît des enjeux spécifiques en matière d'animation commerciale. Si le marché des Gravilliers peine encore à fonctionner comme une réelle polarité rayonnante, certaines activités en rez-de-chaussée apparaissent peu pourvoyeuses d'animation et inadaptées avec le futur profil de l'avenue, une fois le tramway livré. A ce titre, la ville d'Athis-Mons a lancé une étude sur les pistes de renforcement du commerce le long de l'avenue, qui permettra, à terme, de cibler des actions prioritaires. Dans le cadre des futurs opérations engagées sur le secteur, des réflexions seront menées pour aller dans le sens d'une place commerciale. Dans le cadre de la modification N°5 du PLU, à noter que l'OAP François Mitterrand porte une orientation en matière de commerces en rez-de-chaussée.
- **Densification le long d'un axe de circulation et de pollutions** : en premier lieu, il s'agit de rappeler que le législateur, depuis la loi SRU, a favorisé la densification des principaux axes de circulation. Les autorités compétentes, notamment la Région Île-de-France, cible l'avenue François Mitterrand comme un axe propice à la densification, imposant à la commune d'y autoriser d'importants droits à construire, amenant aux dispositions réglementaires actuelles, issues de la révision du PLU de 2018. Si elle souhaite s'inscrire en accord avec les principes de densification de l'axe, condition *sine qua non* pour préserver les secteurs pavillonnaires, la ville d'Athis-Mons est néanmoins consciente de la nécessité d'encadrer davantage l'urbanisation de l'axe, d'où la mise en place d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur une partie de l'avenue,

Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830



gelant les programmes neufs. Enfin, il est également nécessaire de rappeler qu'avec la livraison prochaine du tramway, les pollutions le long de l'axe seront considérablement réduites, tout autant qu'avec la baisse de la part des véhicules thermiques, en accord avec la « Stratégie national bas-carbone » issues de l'Accord de Paris, et plus largement, l'essor des mobilités douces.

• **Harmonisation des bâtiments** : la ville d'Athis-Mons est consciente que les dernières opérations neuves le long de l'axe, très compactes, ont porté atteinte à sa qualité paysagère. La réduction de la hauteur, et l'ensemble des évolutions réglementaires en secteur UAc, permettent de tendre vers une meilleure harmonisation.

Espaces extérieurs dans les logements neufs

Parmi les axes majeurs ayant guidé la procédure de modification, la mise en place d'**espaces extérieurs privatifs** pour les habitants visaient à répondre aux nouvelles attentes citoyennes en matière d'habitat, notamment dans un contexte post-COVID, mais également pour s'adapter au dérèglement climatique. En secteur UAc, principal secteur sujet aux projets neufs récents, il a donc été choisi d'imposer des espaces extérieurs privatifs larges et confortables, prioritairement tournés vers les cœurs d'îlots. La ville d'Athis-Mons se fécilite que cette orientation ait suscité l'approbation des habitants. A l'avenir, notamment dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration à l'échelle de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, cette disposition réglementaire pourra être étendue à d'autres secteurs de la ville.

Renforcer la place de la nature en ville

Le renforcement de la place de la nature en ville et du développement durable dans la conception urbaine a été le cœur des ambitions municipales dans la modification du PLU. L'adhésion de la population à cette volonté vient donc conforter les orientations prises au sein des OAP et du règlement écrit. A noter que les éléments extraits du PLU sont complétés, dans la partie n°2 du présent document.

Concernant **l'extinction des lumières de rue la nuit**, la ville d'Athis-Mons rappelle que le PLU ne permet pas de traiter de ce sujet. Néanmoins, cette question, qui doit se regarder à l'échelle d'un territoire, fait partie d'une réflexion au sein de l'intercommunalité.

Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830

De plus, la volonté de préserver les jardins privés, suscitant une réelle approbation citoyenne, représente l'un des axes cruciaux de la procédure de modification du PLU, avec, d'abord, une orientation spécifique dans le cadre de l'OAP François Mitterrand : « *développer des espaces de respiration au sein des lieux de vie, tels que des jardins végétalisés en pleine terre, fonctionnant comme des espaces de fraicheur permettant de lutter contre les ilots de chaleur, tout en permettant ponctuellement, des usages partagés autour de la nature en ville* ».

Enfin, c'est dans le règlement écrit, via la part d'espaces de pleine terre, augmentée dans quasiment toutes les zones et secteurs, que la préservation des jardins privés s'exprime le plus clairement.

Cette volonté de renforcer la place de la nature en ville, issue des demandes recueillies auprès des habitants, acte également un des grands principes de cette modification du PLU, à savoir la préservation et à l'amélioration du cadre de vie, mais aussi la préservation de l'environnement et de la biodiversité.

Prise en compte dans le cadre de la procédure de PLU – extrait règlement

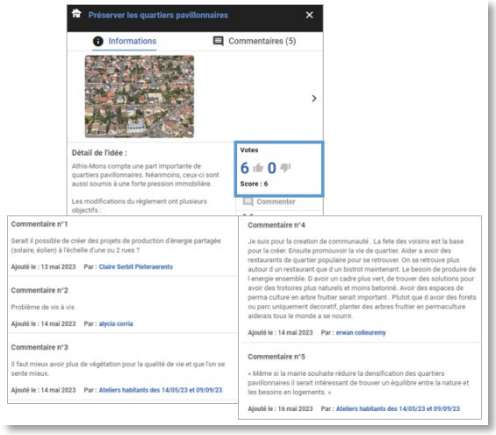
Secteur	Part de pleine-terre avant modification	Part de pleine-terre après modification
UAa et UAb	20%	25%
UAc	10%	20%
UAd	15%	20%
UD	20%	30%
UH	30%	40%
UI	20%	30%
UZ	-	30%
UZb	10%	30%

NB : la partie n°2 du présent document, complète les dispositions prises par la ville d'Athis-Mons en matière de nature en ville dans le cadre de la modification du PLU.

Préserver les quartiers pavillonnaires

Au-delà de la nature en ville, la préservation des quartiers pavillonnaires est l'un des axes centraux de la stratégie municipale à Athis-Mons. Porteurs de l'histoire ancienne de la ville, objets d'un fort attachement, ces quartiers doivent être protégés et valorisés, en matière de formes, d'architecture, de densité, ainsi que dans la place du végétal. Cette volonté de préservation justifie d'ailleurs les efforts ciblés en matière de constructibilité sur la commune, notamment avec l'OAP François Mitterrand : la municipalité souhaite, via un travail d'orfèvre respectueux des spécificités locales, allier la réponse aux besoins en logements à la protection des éléments constitutifs de l'identité athégienne. La procédure de modification du PLU a permis d'offrir une traduction réglementaire à cette volonté. La municipalité d'Athis-Mons se réjouit que cet axe de la procédure ait suscité l'approbation des populations.

Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830



Parmi les retours formulés, il apparaît notamment la volonté de mieux traiter les vis-à-vis. C'est précisemment ce type de problématique que les évolutions réglementaires ont permis d'encadrer, à travers une évolution des règles d'implantation des constructions.

Prise en compte dans le cadre de la procédure de PLU – extrait règlement

Secteur	Avant la modification du PLU	Après la modification du PLU
Article n°7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7.3.1. Façades comportant des baies La construction doit être implantée en tout point de la façade à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 6 mètres si la façade comporte des baies. 7.3.2. Façades aveugles La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.	7.3.1. Façades comportant des baies La construction doit être implantée en tout point de la façade à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 9 mètres si la façade comporte des baies. 7.3.2. Façades aveugles La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 6 mètres.
Article n°8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute comptée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de : - 6 mètres en cas de façade comportant une baie - 3 mètres en cas de façades aveugles	Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute comptée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de : - 9 mètres en cas de façade comportant une baie - 6 mètres en cas de façades aveugles

Au-delà des règles littérales d'implantation, une augmentation ciblée des secteurs pavillonnaires au sein du plan de zonage a permis de mieux encadrer les évolutions au sein de quartiers présentant une spécificité architecturale et morphologique, soit 4,1 hectares nouvellement protégés.

Enfin, la municipalité a souhaité non seulement préserver les quartiers pavillonnaires, mais également permettre leur évolution raisonnée pour répondre aux besoins de familles. Ainsi un travail fin a été réalisé sur les possibilités de travaux liés à l'amélioration de l'étiquette énergétique et à l'agrandissemnt des bâtis déjà existants.

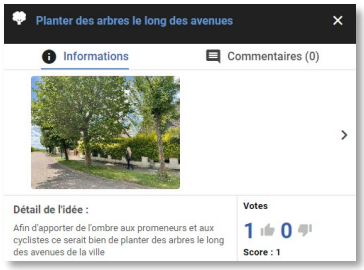
Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830

2. Aspects généraux de la vie à Athis-Mons

Nature en ville et adaptation au développement durable

La végétation de la ville est apparue comme un point d'attention pour les habitants, plaidant pour le traitement des cours d'école et des efforts de plantation le long des avenues, en premier lieu desquelles l'avenue François Mitterrand (RN7), dans un souci de qualité de vie, notamment face au phénomène d'îlot de chaleur.







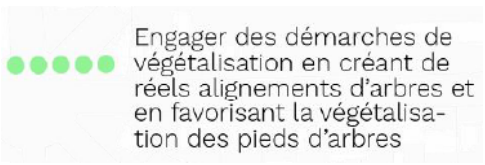
Si elle ne portait pas directement sur les objets de la procédure de modification, cette volonté citoyenne ayant spontanément émergé avec la cartographie participative, fait tout à fait écho aux dispositions de cette dernière, portant des ambitions programmatiques et réglementaires en la matière.

L'OAP François Mitterrand porte ainsi des ambitions littérales en la matière : « *développer des espaces de respiration au sein des lieux de vie, tels que des jardins végétalisés en pleine terre, fonctionnant comme des espaces de fraicheur permettant de lutter contre les ilots de chaleur, tout en permettant ponctuellement, des usages partagés autour de la nature en ville. A ce titre, le principe des « cours oasis » sera repris pour l'aménagement de l'équipement scolaire, avec une large place accordée à la végétation* » (OAP, P6).



La cartographie de l'OAP évoque précisément l'enjeu des alignements d'arbres, localisant, le long de l'axe, un principe de plantation des deux côtés de l'avenue. A noter que cette disposition fait écho à la prescription graphique d'alignement d'arbre figurant au sein du plan de zonage, pièce opposable du PLU.

Extrait cartographie de l'OAP



Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830

Prise en compte dans le cadre de la procédure de PLU – extrait règlement

Dans toutes les zones urbaines : « *Un espace de pleine terre est un espace libre de constructions, y compris en sous-sol, qui permet d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel : support de végétation, régulation du cycle de l'eau (rétention, circulation, infiltration, évapotranspiration), habitat pour la biodiversité, stockage de carbone. Les ouvrages d'infrastructure en sous-sol participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales, faiblement ou non allergènes et en prohibant les espèces invasives (voir liste en annexe du présent règlement).

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès, occasionnant ainsi un principe de compensation avec des sujets d'essence similaire, à proximité de l'alignement existant ».

Dans toutes les zones, hormis UA, UI et AU : « *La protection des plantation existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit. Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 200 m² de terrain, pour 100m² d'espace de pleine*

Les habitants d'Athis-Mons ont signifié leur volonté de développer des espaces verts de proximité et des solutions en matière de gestion des déchets végétaux, notamment pour le compostage. Il est possible de mettre à disposition des riverains des broyeurs de végétaux par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, mobilisé pour une gestion raisonnée des déchets végétaux, suite à l'approbation du Programme Local de Prévention des déchets ménagers et assimilés en 2019. Un besoin d'aire de jeux pour le nouveau quartier de la ZAC des Bords de Seine a également émergé. A ce titre, la ville d'Athis-Mons a rappelé que la procédure de modification du PLU ne portait pas sur le quartier Seine Aval, dont la procédure d'aménagement est toujours en cours avec des partenaires divers. La municipalité travaille toutefois à l'implantation d'une aire de jeux dans le parc de la ZAC.







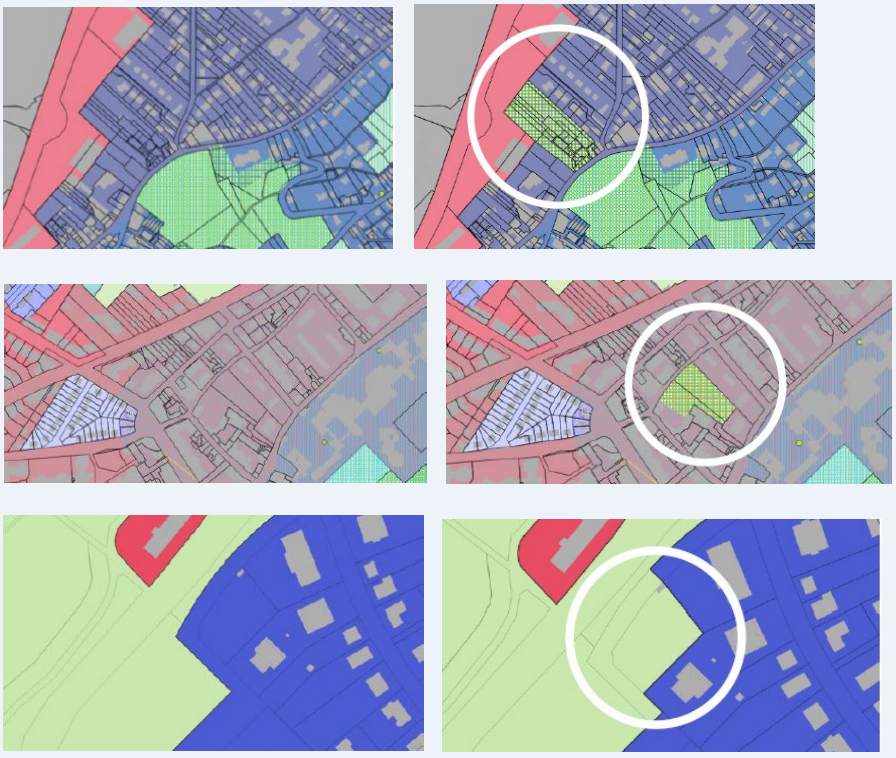
Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830
Page 16/23



La ville d'Athis-Mons a néanmoins souhaité rappeler que certaines évolutions réglementaires, non directement ciblées par les demandes en espaces verts de proximité et de démarches de compost, permettaient d'œuvrer en ce sens. En effet, la hausse de la part de pleine terre dans les différentes zones et secteurs du PLU permet de renforcer la trame verte secondaire, et d'augmenter les potentiels de mise en place de bacs à compost. Par ailleurs la ville met en place, depuis 2021, des composteurs de quartiers certaines zones d'habitats collectifs.

Enfin, la ville d'Athis rappelle que la procédure de modification a été l'occasion de déployer deux nouvelles prescriptions graphiques sanctuarisant la nature en ville (Espaces Verts à Préserver ou à créer), ainsi que d'étendre ponctuellement la zone Naturelle. Ces évolutions apportées au plan de zonage, s'inscrivant dans un rapport d'opposabilité avec les autorisations d'urbanisme, permettent de répondre, certes ponctuellement (+0,7ha), mais avec force, à la volonté citoyenne de mieux valoriser et protéger la nature en ville.

Prise en compte dans le cadre de la procédure de PLU – extrait plan de zonage *(avant et après modification du PLU)*



Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830
Page 17/23

Cheminements, liaisons et modes actifs

L'enjeu des modes actifs est revenu à plusieurs reprises dans le cadre de la concertation, tant à destination des piétons que pour les cyclistes. La commune d'Athis-Mons souhaite rappeler que le PLU actuellement en vigueur propose déjà certaines dispositions en la matière, à travers des principes d'aménagement dans l'OAP des Bords de Seine par exemple. Néanmoins, la ville est consciente qu'il existe des ruptures dans certains aménagements cyclables et que certains espaces constituent des barrières difficilement empruntables pour les piétons et les cyclistes. Malheureusement, les aménagements ciblés par les populations dans le cadre de la concertation, tels que des franchissements de voie ferrée ou une promenade le long des berges de Seine n'ont pas pu être intégrés à la procédure de modification, en vertu d'un enjeu procédural.

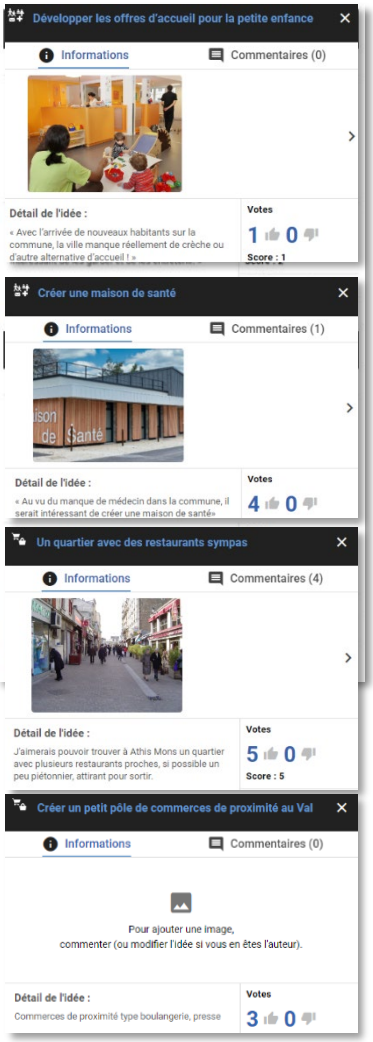
En effet, cadrée par le Code de l'Urbanisme, la procédure de modification du PLU constitue une approche d'adaptation « technique » du document, dont les objets doivent nécessairement être dosés minutieusement, pour ne pas fragiliser la procédure. Dès lors, si les enjeux de mobilités douces sont loin d'être secondaires pour la ville d'Athis-Mons, il a été souhaité de prioriser les aspects de nature en ville, préservation des secteurs pavillonnaires et d'encadrement de la densification dans le cadre de la présente modification du PLU.



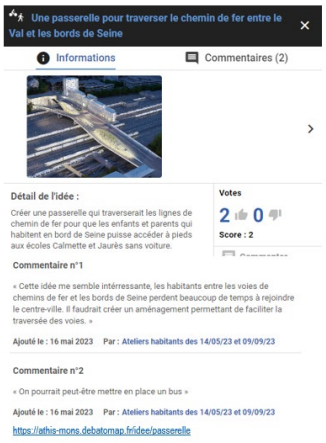




Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830
Page 18/23



La ville d'Athis-Mons rappelle toutefois que l'élaboration du PLUi, actuellement en cours à l'échelle de l'EPT, sera l'occasion de mener une politique coordonnée à grande échelle en matière de mobilités douces et actives, en inscrivant, à titre d'exemple, les emplacements réservés pour des aménagements cyclables aux bons endroits, en cohérence avec les communes voisines. Enfin, la ville d'Athis-Mons rappelle qu'un plan vélo et mobilités douces est en cours de réflexion à l'échelle de l'EPT, avec la validation à venir d'un schéma d'intention. En parallèle la ville et l'intercommunalité sont en train de construire le plan-vélo de la ville d'Athis-Mons. A ce titre un schéma d'intention, concerté avec la population, a d'ores et déjà été validé, et un plan pluriannuel permettant la mise en place de ce plan vélo est en cours de définition.



Polarités commerciales et services de proximité

La concertation menée dans le cadre de la procédure de modification a permis de faire émerger de fortes attentes en matière d'animation commerciale et de services de proximité. La ville d'Athis-Mons partage la conviction que ces aspects sont essentiels pour la qualité de vie, et ambitionne d'œuvrer en la matière dans les années futures. A ce titre, une étude visant à définir les pistes de renforcement du commerce à l'échelle municipale a récemment été lancée, et viendra infuser les futures évolutions réglementaires. Dans le cadre de la modification N°5 du PLU, à noter que l'OAP François Mitterrand porte une orientation en matière de commerces en rez-de-chaussée.

L'instauration d'emplacements réservés pour la création d'équipements publics, tels qu'une crèche ou une maison de santé, relève d'une intervention globale dépassant le strict cadre de l'urbanisme réglementaire. Pour autant, avec l'OAP François Mitterrand et la volonté de développer un groupe scolaire, la ville d'Athis-Mons entend répondre aux besoins de services aux habitants, ouvrant la voie, pour les années futures, à d'autres démarches de ce type.

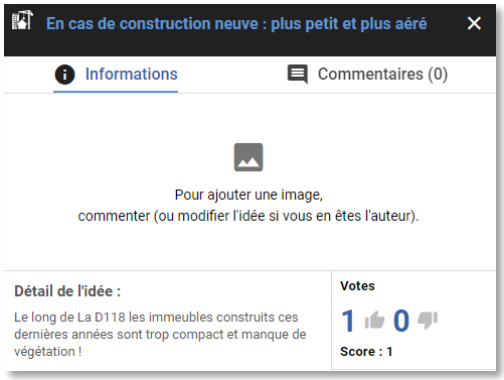
Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830

Architecture à taille humaine et écologique

La ville d'Athis-Mons rappelle que la procédure de modification du PLU s'attache à renforcer les règles en matière de performances environnementales des constructions et à favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables, d'abord au sein de l'OAP François Mitterrand : « *oeuvrer pour des niveaux de performances énergétiques ambitieux au sein des nouvelles constructions. Privilégier les matériaux bas carbone, bio-sourcés et issus du réemploi pour la construction neuve ou la rénovation, et qualitatifs au regard de la santé des populations (absence de solvants etc.). Tant que possible, l'autoconsommation des bâtiments sera favorisée...».*

Issues de la volonté de la ville et des différentes remarques au cours des réunions publiques, les nouvelles dispositions réglementaires doivent permettre de répondre aux volontés citoyennes en matère de toitures et de panneaux solaires, en facilitant la mise en place de démarches innovantes en matière d'énergies, via une dérogation limitée aux règles de morphologies. En ce sens, la commune d'Athis-Mons a souhaité se saisir des évolutions réglementaires récentes issues de la loi Climat & Résilience pour renforcer son exemplarité environnementale. Qu'il s'agisse de la végétalisation des constructions neuves ou des opérations de rénovation devant permettre de favoriser l'isolation thermique par l'extérieur, les dispositions introduites par la procédure de modification vont tout à fait dans le sens des remarques citoyennes.









Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830
Page 20/23

Prise en compte dans le cadre de la procédure de PLU – extrait règlement

Dans toutes les zones, hormis la zone AU : « *Pour les opérations de rénovation, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale. Pour les opérations de rénovation, un dépassement des marges de recul à l'alignement est autorisé dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Lors que les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.*

Les bâtiments faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives à la hauteur fixée par le présent règlement. Les dépassements possibles sont les suivants : dépassement de 25 centimètres par niveau, dépassement total de 2,5 mètres au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement. Ce dépassement doit être justifié par des contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction ».

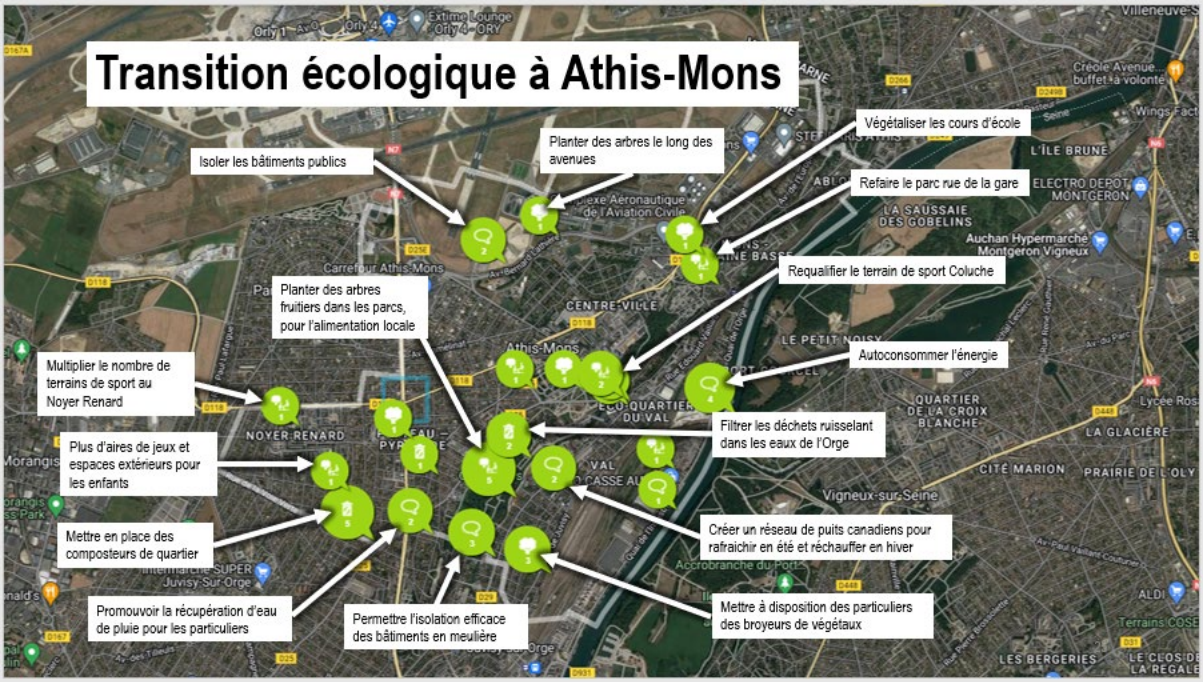
Dans toutes les zones : « *Dans tous les cas, les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :* (…) *l'aménagement de toitures végétalisées ; l'installation de panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain ; l'installation de panneaux solaires photovoltaïques. La végétalisation des façades Sud est encouragée. La surépaisseur ou la surélévation, liée à l'installation d'un dispositif de végétalisation, doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture, et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant* ».

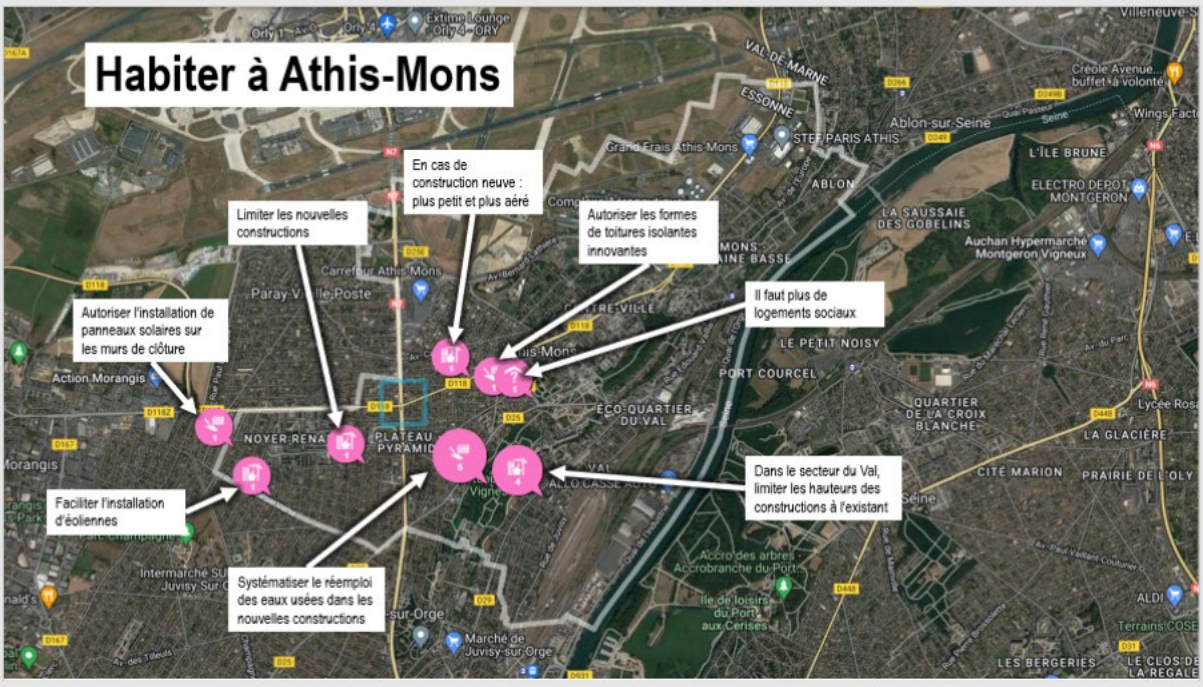
Dans le secteur UAc « *Afin de lutter contre les effets d'ilots de chaleur urbains, l'installation de dispositifs de végétalisation en pieds de façades est recommandée, pour les constructions et les opérations de rénovation. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit. L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 0,30 mètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le présent règlement. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit* ».

Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830

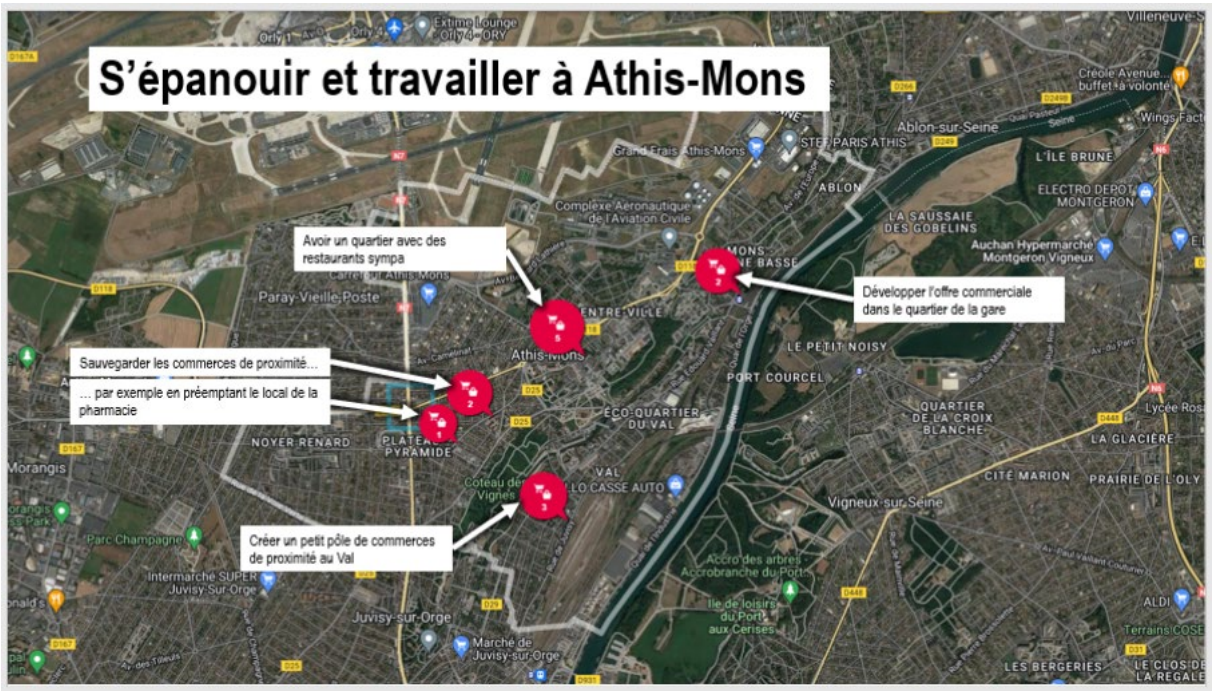
ANNEXES

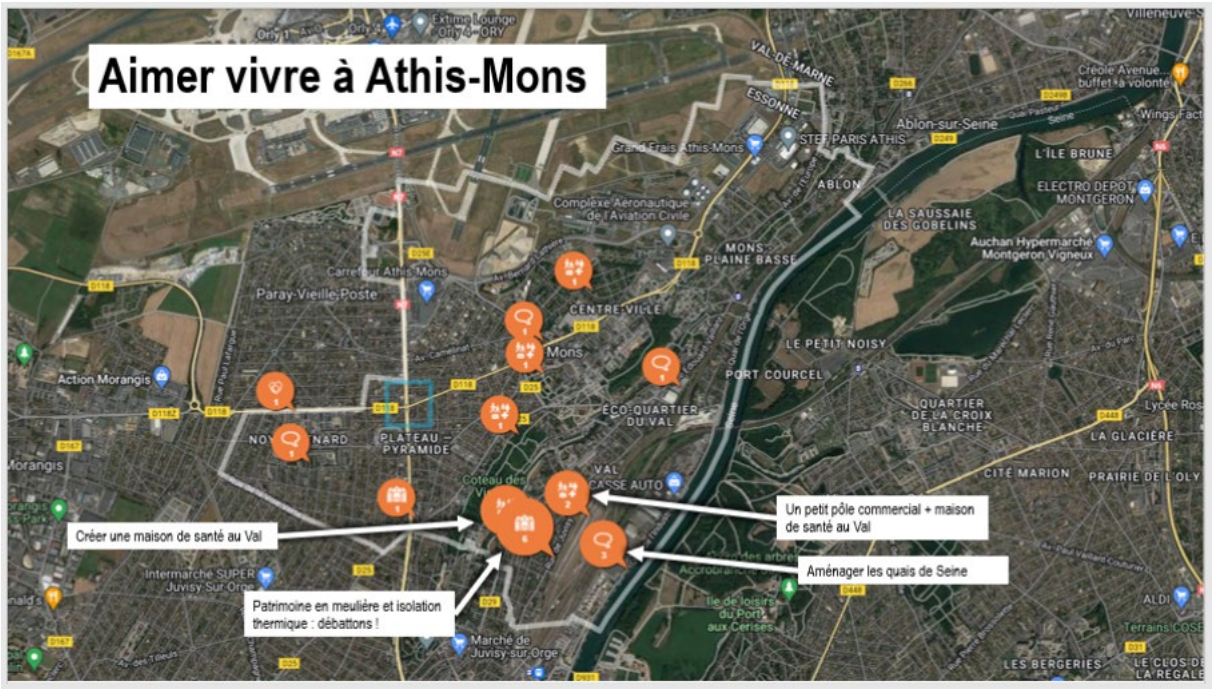
1. Extrait des résultats de la cartographie participative



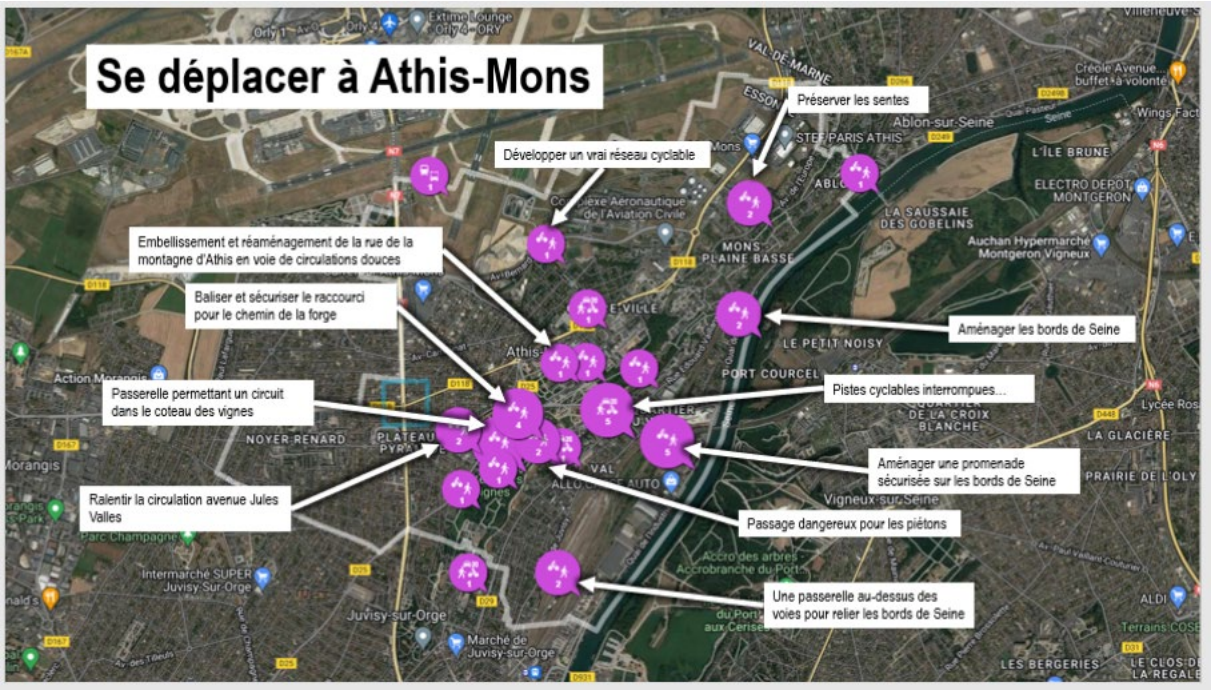


Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830





Chaîne d'intégrité du document : 2B CE 63 BC 51 97 3B 5A 9E C1 C7 89 27 60 09 E9
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268830



Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831

Ville d'Athis-Mons

Grand Orlyseine bièvre

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons

Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Addendum 19 Octobre 2023

PLU approuvé le 14 décembre 2005, modifié le 20 novembre 2008, le 29 juin 2011 et le 30 janvier 2013, mis à jour le 5 juillet 2013, révisé le 26 juin 2018, modifié le 23 juin 2020 et mis à jour le 17 août 2023

Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831

TABLE DES MATIERES

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons 1
Préambule 3
Objectifs de la modification 3
Objet de la modification 3
Cadre juridique de la consultation des PPA et de l'enquête publique 4
Le contenu du dossier de modification du plu 5
Avis des personnes publiques associees 6

Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831

PREAMBULE

Objectifs de la modification

L'actuelle procédure de modification s'organise autour de plusieurs ambitions, visant à assurer un développement urbain maîtrisé, cohérent, en accord avec les spécificités de la commune et les aspirations des habitants. Plusieurs objectifs thématiques peuvent ainsi être mis en avant :

- Encadrer davantage les différents sites à enjeux de la commune, en proposant de nouveaux secteurs d'OAP, enrichis de certaines dispositions réglementaires, permettant d'incarner localement les principes du PADD, en accord avec les dynamiques actuelles ;
- Veiller à protéger la qualité des secteurs pavillonnaires, afin de préserver leurs spécificités morphologiques, essentiels à l'attractivité athégienne, sans pour autant contraindre leur mutation ;
- Renforcer la place de la nature en ville, à travers un rehaussement des surfaces végétalisées au sein du règlement graphique et littéral, et en veillant à introduire des dispositifs réglementaires ambitieux ;
- Encadrer l'urbanisation le long de l'avenue François Mitterrand, afin d'assurer des formes urbaines cohérentes et qualitatives, à même de renforcer l'urbanité au sein de l'axe ;
- Apporter des modifications ponctuelles sur certaines dispositions réglementaires étant aujourd'hui sujettes à confusion, pouvant amener des difficultés d'instruction, et nuire à la qualité des tissus urbains et à la vie quotidienne des populations.

Objet de la modification

Conformément aux articles L151-31 et L151-36 du Code de l'Urbanisme, les évolutions prévues n'ont pas pour objet de porter atteinte aux orientations du PADD, et ne visent qu'une adaptation d'ordre technique du règlement graphique et littéral du PLU, ainsi que la création de secteurs d'OAP.

Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831

Comme le rappelle l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est dite « de droit commun », ou soumise à enquête publique, lorsqu'elle a pour effet :

« *1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».

A travers les évolutions apportées en matière de constructibilité au sein des principaux sites de projet, c'est bien la procédure de modification de droit commun qui s'applique.

En vertu de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis pour avis aux personnes publiques associées, avant le début de l'enquête publique.

Cadre juridique de la consultation des PPA et de l'enquête publique

Conformément à l'article L153-40, avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Conformément à l'article L153-47, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831

LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

Outre les pièces relatives à la saisine de l'Autorité Environnementale (AE) dans le cadre de la saisine dite « au cas par cas » (notice explicative, atlas cartographique, auto-évaluation), ainsi que l'évaluation environnementale en tant que telle, le dossier de modification du PLU contient également les pièces suivantes, qui s'ajoutent ou se subsistent, intégralement ou partiellement, selon les cas, aux pièces figurant dans le PLU approuvé le 26 juin 2018, et ayant connu des modifications successives :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Création de l'OAP Avenue François Mitterrand ;
- Création de l'OAP Cité de l'Air ;

Le règlement graphique et le règlement littéral.

Ne figurent donc pas dans le présent dossier de modification certaines pièces ou parties de pièces du PLU approuvé le 26 juin 2018 et modifié le 23 juin 2020 :

- Le rapport de présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Les annexes au règlement non concernées par la modification ;
- Les annexes du PLU non concernées par la modification.

Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

PPA Consultées			Retours		Conséquences sur la procédure de modification	
Etablissement	**Représentant**	**Date de l'avis**	**Retours observés**	**Avis**	**Prise en compte**	**Propositions**
Préfecture de l'Essonne	Monsieur Eric JALON					
Conseil Régional d'IDF	Madame Valérie PECRESSE					
Conseil Départemental de l'Essonne	Monsieur François DUROVRAY					
Sous-Préfecture de Palaiseau	Alexander GRIMAUD					
Préfecture du Val de Marne	Madame Sophie THIBAULT	19/09/2023	Remarques générales : Points d'attention soulevés : • *Secteur Renouvellement Urbain en zone C du PEB d'Orly*	**AVIS FAVORABLE**	Concernant le PEB d'Orly, la commune est consciente de l'inscription du site dans ce périmètre réglementaire. Un travail avait déjà été entamé pour inscrire un nouveau secteur de renouvellement urbain au sein du PEB, qui est actuellement relancé via une	

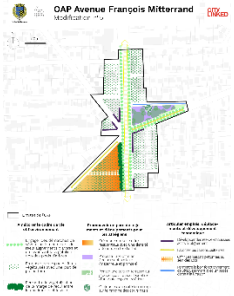
Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831

Direction Départementale des Territoires de l'Essonne	Olivier Dekeister		L'orientation d'aménagement et de programmation de l'avenue François Mitterrand prévoit de créer une nouvelle offre résidentielle. Nous attirons votre attention sur la présence de l'ancienne zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et sur la nécessaire création d'un Secteur de Renouvellement Urbain pour y permettre la réhabilitation du secteur et une augmentation modérée de la population soumise au bruit, par arrêté préfectoral. Les services de la DDT91 restent à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre du dispositif SRU. • *Projet de logement sur la Cité de l'Air* L'OAP Cité de l'air mentionne une « préservation de l'identité architecturale et paysagère de la Cité de l'Air et la réhabilitation des pavillons dégradés » tandis que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) mentionne de « Maintenir et encourager une diversité de d'offre de logements au sein des nouveaux projets urbains tels que la Cité de l'Air… » De plus, les discussions sur l'avenir du site étant en cours entre les différents acteurs, il s'agira de ne pas bloquer les possibles solutions qui naîtront de ces échanges, pour concilier les objectifs de chacun, et les orientations du PADD comme de l'OAP, dans un projet de quartier qui ne pourra pas se limiter à des « formes pavillonnaires peu denses ». • *OAP François Mitterrand* L'OAP de l'avenue François Mitterrand pose question, car certains espaces avec l'aplat nommé « espaces libres végétalisés avec une part de pleine terre » sont occupés par du bâti principalement commercial qui nécessite une réhabilitation. Il serait intéressant d'étayer les explications quant au choix de cette programmation et à la réalisation de celle-ci, qui implique une transformation importante de ce site. Les autres points de la modification n'appellent pas d'observation de ma part.		actualisation en lien avec l'EPFIF (en charge du dossier). Un dossier actualisé sera transmis aux services de l'Etat prochainement, et sera un préalable au lancement des opérations. Concernant l'OAP Cité de l'Air, la commune est consciente du fait que les formes urbaines au sein de la Cité de l'Air sont susceptibles d'évoluer à long-terme dans le cadre d'un projet d'aménagement global, néanmoins, à ce stade, il apparaît pertinent, à ce stade, de maintenir le caractère morphologique unique du site. Concernant l'OAP François Mitterrand, la volonté de développer des espaces libres végétalisés avec une part de pleine terre s'inscrit dans les objectifs communaux de renaturation et de végétalisation de la ville. Compte-tenu du fait que le tènement foncier concerné par cette programmation fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'occupation actuelle du site ne préfigure pas la nature du projet à venir.	

Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831

Ile de France Mobilité (STIF) – **avis reçu à l'issue de la phase de consultation (26/10/2023)**	Valérie PECRESSE		De façon générale, les évolutions apportées par la modification n°5 vont dans le sens d'un accompagnement du projet de prolongement du T7 à Juvisy-sur-Orge, dont le premier paragraphe de l'OAP « Avenue François Mitterrand » rappelle qu'il représente « une formidable piste de renouvellement pour la commune, afin de faire de la RN7 un axe apaisé, au profil urbain, et agréable à vivre pour toutes les populations. » En revanche, le projet ne semble pas représenté sur le schéma de l'OAP ou alors il est absent de la légende. Par ailleurs, les évolutions apportées au règlement du PLU pour la zone UA ne remettent pas en cause la conception du T7. Il est en particulier ajouté plusieurs dispositions spécifiques relatives aux équipements d'intérêt collectif, les exemptant des règles générales ou leur fixant des règles propres, notamment : - UA3-UA5, UA8, UA11, UA13-UA16 : les règles édictées ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - UA9 : l'emprise au sol de l'ensemble de la construction (bâtiments principaux et annexes) ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle ; - UA10 : la hauteur des équipements collectifs d'intérêt ne devra pas excéder 13 mètres au faîtage, soit R+3 Toutefois, Île-de-France Mobilités souhaite alerter l'Etablissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville d'Athis-Mons sur certaines dispositions du projet de PLU modifié qui pourraient être de nature à complexifier la réalisation du projet de T7 : - La création d'une frange verte et arborée en front d'avenue, entre les constructions et la voie, ainsi que d'alignements d'arbres de part et d'autre de l'avenue Les dévoiements de réseaux nécessaires aux travaux du T7 vont se reporter sous les trottoirs de l'avenue Mitterrand et pourraient contraindre certains types de végétalisation, par exemple les arbres avec un système racinaire important.	**AVIS FAVORABLE**	Concernant l'OAP François Mitterrand, la commune ne souhaite pas faire apparaître le projet de tramway sur la cartographie de l'OAP, en ce que le document général mentionne à plusieurs reprises celui-ci, qui ne consiste pas en une intention programmatique pure à développer sur le site, mais bien un élément de contexte. Par contre, la cartographie est modifiée concernant les RDC actifs à l'alignement, afin de ne pas compromettre la réalisation du poste de redressement. Enfin, l'orientation littérale concernant la frange verte et arborée est également modifiée, afin de préciser que le choix des essences ne devra pas compromettre les nécessaires travaux d'aménagement du tramway n°7. Concernant le règlement écrit, l'exception au PAPAG pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du projet de tramway n°7 a été ajoutée.	Proposition de rédaction pour l'OAP François Mitterrand : Créer une frange verte et arborée en front d'avenue, entre les constructions et la voie, afin de réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques. Pour ce faire, les espèces présenteront des feuillages denses et persistants, capables d'absorber le monoxyde de carbone, en veillant à ce qu'elles ne soient pas allergènes. Le choix des essences, notamment en matière de développement racinaire, ne devra pas compromettre les travaux d'aménagement relatifs au projet de tramway n°7. Cette frange permettra également de constituer une continuité paysagère qualitative. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence et de développement équivalents.

Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831

			- L'identification, sur le schéma de l'OAP « Avenue François Mitterrand », d'un linéaire où développer des rez-de-chaussée actifs à l'alignement (commerces, services,...). Il est prévu, à ce niveau, la création d'un poste de redressement (n°6), nécessaire au fonctionnement du T7. Par conséquent, afin de ne pas compromettre sa réalisation, il conviendrait de retirer la section concernée du linéaire « rez-de-chaussée actifs », comme figuré sur le schéma en annexe. - La création d'un PAPAG sur la partie sud de l'avenue François Mitterrand Il est également prévu un poste de redressement situé dans le périmètre du PAPAG. Par conséquent, il est sollicité les modifications suivantes du règlement : - Dans les annexes (p. 153), il est demandé de compléter les exemptions de construction : « *L'instauration d'un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) permet donc, sur le périmètre figurant au sein du règlement graphique, d'interdire toute nouvelle construction d'une surface supérieure à 20 m², hormis pour les opérations de rénovation de l'existant et pour les installations techniques nécessaires au T7.* » - *Il conviendrait en outre d'exempter explicitement les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du T7 dans les zones qu'il traverse.*			 <u>Proposition de rédaction pour le PAPAG :</u> L'instauration d'un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) permet donc, sur le périmètre figurant au sein du règlement graphique, d'interdire toute nouvelle construction d'une surface supérieure à 20m², hormis pour les opérations de rénovation de l'existant, ainsi que les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du projet de tramway n°7 dans les zones qu'il traverse.
Communauté d'agglomération Paris-Saclay	Grégoire de LASTEYRIE					

Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831
Page 10/21

Communauté d'agglomération Cœur d'Essonne	Eric BRAIVE					
Métropole du Grand Paris	Patrick OLLIER					
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Essonne	Yaëlle BUZZETTI					
Chambre du commerce et de l'industrie	Patrick RAKOTOSON	18/09/2023	Cette procédure a pour objet, entre autres, la création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation, sur des secteurs à forts enjeux urbains pour la commune, nécessitant une évolution de la réglementation du PLU en vigueur. Ces évolutions visent essentiellement à mieux encadrer l'urbanisation en cours, que ce soit dans les typologies ou dans la qualité des constructions, et à renforcer la place de la nature en ville. Au regard des éléments présentés, le projet de modification n°5 n'appelle pas d'observations particulières de la part de la CCI Essonne.	**AVIS FAVORABLE**		
Chambre d'agriculture d'IDF	Christophe HILLAIRET	11/07/2023	<u>Remarques générales :</u> En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.	**AVIS FAVORABLE**		

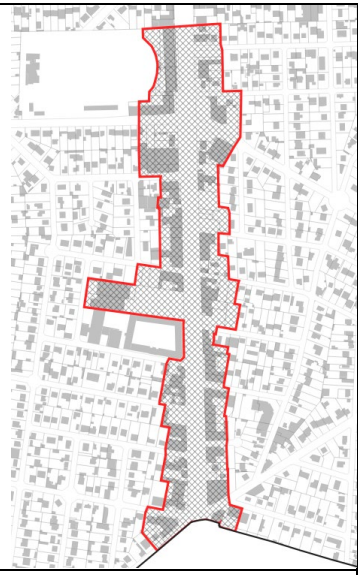
Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831

RATP	Catherine GUILLOUARD		Remarques générales : Après analyse par les différents services concernés des documents soumis à avis, et à toutes fins utiles, je me permets de vous rappeler : - le passage sur votre commune des lignes RATP 285, 292, 385, 399, 485, 486, 487 et N22 et surtout la nécessité, en cas de travaux, de respecter les règles de l'art en matière de voirie (chaussée, trottoirs, ralentisseurs, points d'arrêt, etc.) dans les axes empruntés, d'ores et déjà ou à l'avenir, par des itinéraires de transport en commun. Ces prescriptions sont par ailleurs largement détaillées sur le site d'IDFM (https://www.iledefrance-mobilites.fr/decouvrir/service-aux-collectivites), - l'existence, au nord de votre commune, de la plateforme et du terminus du tramway T7. Afin d'éviter tout conflit avec cet ouvrage, ainsi que toutes les autres infrastructures RATP, la déclaration préalable de travaux sur le guichet unique national (https://www.reseàux-etcanalisations.ineris.fr/gu-presentation/construire-sans-detruire/teleservice-reseaux-etcanalisations.html) est un prérequis incontournable avant le démarrage de toute intervention. En complément, le guide RATP des prescriptions pour les projets et travaux tiers est téléchargeable sur notre site internet (https://www.ratp.fr/projets-et-travaux-tiers-eninteraction- avec-les-infrastructures-de-la-ratp).	**AVIS FAVORABLE**		
SNCF Réseau	Luc LALLEMAND	10/08/2023	Remarques générales : Après consultation du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que SNCF n'a pas de remarque particulière à formuler sur ces modifications.	**AVIS FAVORABLE**		

Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831

Direction Régionale et Interdépartemental de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE)	Claire GRISEZ					
Commune de Paray Vieille Poste	Nathalie LALLIER					
Commune de Longjumeau	Sandrine GELOT					
Commune de Chilly-Mazarin	Rafika REZGUI					
Commune de Savigny sur Orge	Alexis TEILLET					
Commune de Wissous	Florian GALLANT					
Direction Générale de l'Aviation Civile	Joackim CORBET	17/07/2023	Pas de remarques	**AVIS FAVORABLE**		

Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831

Établissement Public Foncier d'Île-de-France	Gilles BOUVELOT	08/08/2023	« En réponse à votre envoi du dossier de modification n°5 du PLU d'Athis Mons, je vous indique que la principale observation de l'EPFIF consiste en une proposition de modification du PAPAG envisagé en vue d'encadrer l'urbanisation le long de l'avenue F. Mitterrand. Sur le plan joint vous trouverez en VERT les périmètres supplémentaires qu'il est proposé d'ajouter au PAPAG et en ROUGE, deux parcelles appartenant à l'EPFIF (X 619 et X 461 – 13 r Floréal) dont le retrait du périmètre de PAPAG en permettrait une cession indépendamment de toute opération d'ensemble. »	**AVIS FAVORABLE**	<u>Concernant le retrait du PAPAG</u> des parcelles X 619 et X 461 – 13 r Floréal : la remarque est prise en compte par la commune. Cependant, la commune d'Athis-Mons ne souhaite pas donner suite à la demande d'ajout des parcelles au PAPAG.	
Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER)	Pierre MARCILLE					
C.A.U.E. de l'Essonne	Olivier CLODONG					
Agence Régionale de santé Ile-de-France (ARS) Délégation territoriale de l'Essonne	Julien GALLI	07/08/2023	<u>Remarques générales sur le dossier :</u> - Résumé non technique clair - Incidences de la mise en œuvre de la modification n°5 ont été analysées pour chaque thématique et comparées avec un scénario « fil de l'eau » (mise en œuvre du PLU en vigueur). Pour chaque incidence négative potentielle relevée, des mesures d'évitement, de réduction ou compensation ont été suggérées (RE p28 et suivantes).	**AVIS FAVORABLE**	La Ville d'Athis-Mons prend en compte la <u>remarque concernant l'OAP Cité de l'Air</u>, notamment lors du lancement des futures opérations. <u>Concernant l'OAP Avenue François Mitterrand :</u> Le groupe scolaire de l'OAP Avenue François Mitterrand, le document mentionne déjà la nécessité de mener	<u>Proposition de nouvelle orientation en matière d'espaces extérieurs (ajouts en rouge)</u> : Concevoir l'ensemble des logements collectifs avec des espaces extérieurs (balcons, terrasses, etc.) afin que chaque ménage

Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831
Page 14/21

			- Les modifications du règlement et les dispositions des OAP permettront notamment de limiter l'effet d'ilot de chaleur urbain. - Eléments transmis globalement satisfaisants - Mais données relatives à l'OAP Cité de l'air restent assez succinctes. Des informations plus détaillées devront être fournies et l'étude d'impact devra être actualisée. <u>Conclusion</u> : Les éléments transmis sont globalement satisfaisants pour caractériser les incidences des modifications apportées au PLU de la commune d'Athis-Mons, bien que les données relatives à l'OAP Cité de l'air restent assez succinctes. Aussi, dans le cadre de la mise en œuvre de ce réaménagement, des informations plus détaillées devront être fournies et l'étude d'impact devra être actualisée. Cependant, les modifications du PLU visent notamment à mieux encadrer l'aménagement des secteurs des OAP Avenue François Mitterrand et Cité de l'Air. En conséquence, j'émets un avis favorable à la modification n°5.... <u>Points d'attention soulevés :</u> - Sur l'OAP Avenue François Mitterrand : Implantation du groupe scolaire : apparaît indispensable de fournir une étude des sols avant l'implantation du groupe scolaire sur le site retenu, d'autant plus que le principe de la cours oasis est évoqué et qu'il implique la présence d'espace de pleine terre accessible aux enfants. Le dossier évoque des sites alternatifs pour implanter le groupe scolaire. [...] Cependant, l'un des sites n'est pas recensé dans l'inventaire Casias. Aussi, il convient de justifier la raison pour laquelle ce site n'a pas été retenu.		les études géotechniques nécessaires. A noter que l'étude géotechnique est déjà en cours. Le site évoqué n'a pas été retenu compte-tenu des besoins affichés par l'étude prospective scolaire, qui indiquait un besoin prioritaire sur le côté est de la RN7, dans un souci de facilité de desserte, de sécurité, et pour répondre aux besoins du Plateau. Concernant les nuisances sonores et la marge de recul végétalisée, les études préalables menées dans le cadre de la procédure de modification, et notamment l'évaluation environnementale, amènent à des conclusions différentes, c'est pourquoi la mention dans l'OAP n'a pas vocation à être supprimée. Concernant les espaces extérieurs, l'évaluation environnementale précise bien ce point de vigilance. La ville d'Athis-Mons intègre cette orientation au sein de l'OAP. Concernant la qualité de l'air, la ville d'Athis-Mons rappelle que l'OAP fait déjà état de logements traversants et d'une bi-orientation privilégiée. Consciente des contraintes calendaires liées à la temporalité longue des projets d'aménagement, la ville d'Athis-Mons veille, dans la limite de ses compétences, à faire coïncider la livraison des futurs programmes avec la mise en service du tramway, ou a minima, la fin des travaux.	puisse bénéficier d'un vrai lieu de vie extérieur. L'orientation de ces espaces extérieurs devra se faire de manière prioritaire vers les cœurs d'ilots.

Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831
Page 15/21

			Frange arborée entre l'avenue François Mitterrand et les constructions : Si la marge de recul végétalisée créée pourra avoir un effet de masque vis-à-vis du bruit du trafic routier, elle ne pourra pas atténuer le niveau sonore, contrairement à ce qui est mentionnée dans le dossier (RE p235). Espaces extérieurs privatifs prévus des logements : Cependant, afin que leur présence soit profitable, il conviendra de les positionner de manière à ce qu'ils soient le moins exposés possibles aux nuisances du trafic routier (évoqué dans le dossier RE p 135). Qualité de l'air intérieur : Cependant la qualité de l'air intérieur est aussi liée au comportement des usagers des bâtiments. Ainsi, une ventilation suffisante des locaux doit être assurée. L'atténuation des nuisances issues du trafic routier est essentiellement liée à la projection de la requalification de la RN7 en boulevard urbain et à l'arrivée de la ligne 7 du Tramway [...]. Cependant, dans l'intervalle, du fait de la construction de logements, davantage d'habitants seront exposés aux nuisances. - L'OAP Cité de l'air Dans le cadre du réaménagement du secteur, les anciens sites industriels et d'activités devront être pris en compte. Depuis le 29 novembre 2018, le département de l'Essonne est inscrit sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé des populations. [...] Un arrêté préfectoral a été pris explicitant les mesures et responsabilités de chacun dans cette lutte antivectorielle. Ce risque devra être pris en compte dans le cadre de la gestion des espaces verts afin de limiter les possibilités de propagation de ce vecteur.		Concernant la lutte contre les moustiques, la ville d'Athis-Mons est consciente de cet enjeu. Néanmoins, elle rappelle que les dispositions programmatiques et réglementaires en la matière seront intégrées à l'élaboration du PLUi.	

Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831

SUEZ DES EAUX- Région parisienne sud	Jérôme BAILLY					
ENEDIS	Paul DIAS					
Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY)	Michel BARRET					
NATURE ESSONNE – Association						
Groupe ADP	Jean-Christophe TRICOT, Directeur de Programmes Immobiliers	14/09/2023	Nous souhaiterions profiter de l'engagement de cette procédure pour apporter une modification à l'article 15 du règlement de la zone UZa du PLU pour supprimer l'interdiction d'installer des panneaux photovoltaïques. En effet, les prescriptions de la DGAC ont évolué pour prendre en compte les évolutions technologiques apportées aux panneaux et rendre leur installation possible aux abords des aéroports, sous conditions.	**AVIS FAVORABLE**	La ville d'Athis-Mons donne une suite favorable à cette demande.	<u>Extrait du règlement</u> : Article UZ 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales : ~~Secteur UZa :~~

Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831
Page 17/21

						~~Afin de limiter le risque d'éblouissement sur la zone aéroportuaire, les installations photovoltaïques sont interdites.~~
Association Les Amis du Coteau des Vignes	Françoise MARTRAIX Présidente	29/06/2023	<u>Lot 468 :</u> Le Syndicat de l'Orge est propriétaire de ce lot situé à l'arrière du 27 rue du Docteur Calmette. Il fait partie intégrante du site du Coteau des Vignes. Le Syndicat de l'Orge l'entretient à ce titre, de longue date, en espace naturel. Situé en zone rouge du PPRI, il est inconstructible. Nous demandons la modification de son classement en N zone naturelle au lieu de UH. <u>Zones de fraîcheur :</u> Nous suggérons l'accès pour la population à une zone de fraîcheur à moins de 300 m de leur habitation, principalement dans les secteurs d'habitat collectif. Le secteur de la RD7, situé entre la Pyramide et le Centre Commercial Carrefour. Première solution : Quartier de la Pyramide : Nous proposons l'ouverture d'un accès au Site classé du Coteau des Vignes par la parcelle cadastrale N°637 située au carrefour de la rue de la Pyramide et de la rue Marcelle Henry, avec la création d'un cheminement rejoignant le « Grand Sentier ». Nous souhaitons une réflexion pour la recherche de solutions dans les secteurs Gravilliers – Stade – Future école. <u>Opération « + 3000 arbres en un mandat municipal</u> ». Nous demandons : Plantation d'arbres en surface bitumée principalement sur zone « surchauffée » l'été, notamment aux arrêts de bus ou tout point chaud à repérer.	**AVIS FAVORABLE**	<u>Concernant le lot 468</u>, La ville d'Athis-Mons rappelle que la procédure de modification prévoit déjà le passage de cette parcelle en zone N (voir p23 de la notice de présentation). <u>Concernant la zone de fraîcheur</u> : La ville d'Athis-Mons porte l'ambition d'offrir à ses habitants des zones de fraîcheur accessibles, en œuvrant pour une stratégie de renaturation dès que les conditions techniques sont réunies. Dans le cadre de la présente modification, des dispositions sont prises en faveur de la nature en ville, à travers l'augmentation ponctuelle des surfaces de pleine terre, des règles plus ambitieuses en matière de plantation, ainsi que la sanctuarisation de plusieurs espaces via des prescriptions graphiques. Ces dispositions réglementaires sont complétées par des orientations au sein de l'OAP François Mitterrand en faveur de la nature en ville. Ces efforts seront poursuivis dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), actuellement en cours, en lien avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de l'EPT. <u>Concernant l'opération +3000 arbres</u> : Dans chacun de ses aménagements, la ville d'Athis-Mons s'efforce d'engager	

Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831
Page 18/21

			<u>Perméabilisation des sols</u> Afin de réduire les zones de chaleur et favoriser l'écoulement des eaux en cas d'inondation nous suggérons d'augmenter la part de surface perméable des sols lors de la création ou la réhabilitation de voieries. Exemples : élargissement des carrés de pleine terre en pied d'arbre, création de parterres végétalisés, sols mixtes concernant les places de parking <u>Construction en retrait de la voierie</u> : La ville bénéficie peu de larges trottoirs. La construction en retrait favoriserait la « ventilation » et la qualité de vie du piéton notamment sur les grands axes. Exemple RD7 : un retrait des immeubles est indispensable compte tenu de la suppression de la voie de stationnement des véhicules qui rapprochera le piéton des émissions de gaz carbonique à l'issue des travaux du tramway. <u>Végétalisation des façades en collectif</u> : Le point le plus chaud d'un axe routier encadré d'immeubles se situe à l'angle de la base du bâtiment de du trottoir. Nous suggérons la végétalisation des façades à hauteur R+1 pour toute construction neuve sur la RD7 et les grands axes. Dans cette limite d'un étage le coût et l'entretien seront limités grâce à la plantation de simples plantes grimpantes. <u>Obligation plantation 3 arbres pour 1 arbre abattu</u> : Il s'agit actuellement du minimum recommandé dans tous les cas d'abattage d'arbres. <u>Obligation surface végétalisée minimum pour toute construction neuve</u> : Nous demandons : Une surface de pleine terre minimum de 30% en habitat collectif sans construction de second bâtiment en fond de parcelle. Une surface de pleine terre minimum de 45% en habitat pavillonnaire.		des démarches de renaturation dès que les conditions techniques sont réunies. Le règlement d'urbanisme portant essentiellement sur les espaces privés, le PLU n'est pas l'outil le plus adapté pour traiter de l'espace public. Néanmoins, plusieurs dispositions sont prises en la matière dans le cadre de la présente modification du PLU, notamment au sein des secteurs d'OAP. <u>Concernant la perméabilisation des sols</u> : Le règlement d'urbanisme portant essentiellement sur les espaces privés, le PLU n'est pas l'outil le plus adapté pour traiter de l'espace public. Néanmoins, les réflexions en matière de voirie ont davantage de sens lorsqu'elles sont envisagées à une échelle intercommunale, ce à quoi s'attache le PLUi en cours d'élaboration, en lien avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de l'EPT. <u>Concernant le retrait des constructions</u> : La ville d'Athis-Mons rappelle que la présente procédure de modification prévoit déjà d'augmenter le retrait autorisé des constructions vis-à-vis de la voie publique le long de l'avenue François Mitterrand (voir p24 de la notice de présentation). Par ailleurs, la procédure de modification a introduit une plus grande souplesse dans les règles d'implantation pour assurer une cohérence avec le bâti existant.	

Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831
Page 19/21

			<u>Limitation nombre d'étages en habitat collectif</u> : Nous espérons une limitation de la densification principalement le long des grands axes. Nous demandons des constructions de : 4 étages maximum RD7 et grands axes 2 étages maximum en secteur pavillonnaire		<u>Concernant la végétalisation des façades</u> : La ville d'Athis-Mons rappelle que la présente procédure de modification prévoit déjà de favoriser la végétalisation des façades. Néanmoins, il n'apparaît pas opportun d'imposer la végétalisation des façades en R+1, dans un souci de faisabilité technique et opérationnelle des projets. <u>Concernant la plantation d'arbres et la lutte contre l'abattage :</u> La ville d'Athis-Mons rappelle que la présente procédure de modification prévoit déjà un renforcement de la règlementation en matière de plantation, en introduisant des principes de compensation qui n'existait pas auparavant. Les seuils ne doivent néanmoins pas s'opposer à la mutation nécessaire des tissus urbains, ces réflexions seront reprises dans le cadre de l'élaboration du PLUi. <u>Concernant la pleine terre</u> : La ville d'Athis-Mons rappelle que la présente procédure de modification prévoit déjà d'augmenter la part de surfaces de pleine terre dans la quasi-totalité des zones et secteurs de la ville (voir p19 et 20 de la notice de présentation). <u>Concernant la limitation des hauteurs en collectif</u> : La ville d'Athis-Mons rappelle que la présente procédure de modification prévoit déjà d'abaisser la hauteur maximale des constructions dans certaines zones, notamment le long de l'avenue François Mitterrand (voir p24	

Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831
Page 20/21

					de la notice). Par ailleurs, l'obligation de réaliser un double attique doit permettre de réduire l'impact visuel et paysager de la densité depuis l'espace public. A noter que la densification mesurée des grands axes est l'une des conditions sine qua non pour préserver la morphologie et la qualité des secteurs pavillonnaires, sujet précieux pour la ville.	
Syndicat de l'Orge	François CHOLLEY Président Affaire suivie par Cassandre DUME	18/09/2023	<u>Assainissement</u> L'Orientation d'aménagement et de programmations (OAP) située sur la partie nord de l'avenue François Mitterrand est concerné par le passage de canalisations intercommunales eaux usées et d'eaux pluviales par le Syndicat (voir ci-dessous). Le projet ne devra pas remettre en question l'intégrité et la pérennité de ces ouvrages, notamment les arbres. Ainsi le Syndicat devra être associé le plus en amont possible du projet d'aménagement. Mme angélique POTY-SVAY se tient à la disposition du porteur du projet. <u>Trame verte et bleue</u> Le Syndicat note que l'OAP située avenue François Mitterrand et l'OAP de la Cité de l'air permettent l'intégration de la trame verte au sein du tissu urbain. Par ailleurs, le zonage prévoit le passage de zones urbaines en zone naturelle et/ou en espace vert à préserver. La rédaction prévoit, pour les zones AU, la plantation de « au moins un arbre de haute tige moyen à grand développement pour 200 m² de terrain, pour 100 m² d'espace de pleine terre ». La rédaction peut amener des confusions. Le règlement prévoit un principe de compensation des arbres abattus par la plantation d'essence similaire. Une vigilance est à avoir sur la nature des arbres existants et à replanter, qui n'est pas forcément adaptée (espaces allergènes, espaces exotiques…).	**AVIS FAVORABLE**	Concernant la zone AU, la commune d'Athis-Mons rappelle que cette dernière n'est pas concernée par la procédure de modification. Concernant la compensation des arbres abattus, la commune d'Athis-Mons a apporté des précisions qualitatives au règlement écrit.	<u>Proposition de nouvelle réglementation (ajouts en rouge)</u> Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par ~~des espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement~~ des essences adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales, faiblement ou non allergènes et en prohibant les espèces invasives (voir liste en annexe du présent règlement). ~~Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ».~~ La protection des plantation existantes devra être

Chaîne d'intégrité du document : 32 78 D5 CE 0F 36 D7 70 95 76 3A 3A 75 0D 50 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268831
Page 21/21

			Le syndicat note que le pourcentage de pleine terre obligatoire pour les zones UA, UD, UH, UI et Uz a été augmentée. De plus, l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone UAc a été réduite. Le Syndicat rappelle l'importance de mettre en place des clôtures ajourées permettant le passage de la petite faune et l'écoulement des eaux en milieu urbain. Cela participe au développement de la trame verte et bleue urbaine.			assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
Académie de Versailles – Direction des Services départementaux de l'éducation nationale de l'Essonne	Olivier DELMAS	19/07/2023	Après étude des documents adressés, il s'avère que les modifications apportées restent mineures et ne remettent pas en cause les grandes orientations ainsi que les dispositions réglementaires du plan actuel. Ceci permet aux services académiques de l'éducation nationale, d'approuver ces nouvelles dispositions sans observations particulières.	**AVIS FAVORABLE**		

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832
Page 1/48

Dossier n° E23000045/78

Ville d'Athis-Mons – EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE

MODIFICATION n°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE ATHIS-MONS - 91200

Arrêté du conseil territorial du 19 septembre 2023

ENQUÊTE PUBLIQUE
Du 16 octobre au 16 novembre 2023



RAPPORT

Michel Valois commissaire enquêteur

1 èRE PARTIIE

6 Décembre 2023

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

SOMMAIRE

RAPPORT PARTIE 1……1

GENERALITES……3
1 - Présentation du territoire concerné par le PLU……3
2 - Contexte du PLU avec les autres documents……4
3 - Les étapes d'élaboration du PLU……4
4 - Objet de l'enquête……5
5 - Objectifs du projet de modification……5
6 - Cadre juridique……5
7 - Documents mis à la disposition du public……5

ORGANISATION DE L'ENQUETE……6
8 - Désignation du commissaire enquêteur……6
9 - Arrêté d'ouverture de l'enquête……6
10 - Réunion préparatoire et information sur la tenue de l'enquête……6

DEROULEMENT DE L'ENQUETE……6
11 - Modalités de l'enquête……6
12 - Bilan de la concertation……7
13 - Avis des Personnes Publiques Associées compris MRAE……7
14 - Synthèse de l'avis des PPA……11
15 - Observations du public……11
16 - Analyse des observations……29

RAPPORT PARTIE 2 CONCLUSIONS ET AVIS ……30

16 - Conclusion et avis……31
17 - Enjeux et objectif de la modification du PLUi……31
18 - Points forts de la modification du PLUi……35
19 - Points faibles de la modification du PLUi……35
20 - Synthèse des avis exprimés……35
21 - Avis motivé sur projet de PLU soumis à l'enquête……36

ANNEXES……39
Arrêté prescrivant l'enquête……40
Avis d'enquête pour affichage ……43
Attestations de parution dans les journaux……44
Certificat d'affichage ……48

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

GENERALITES

1 - Présentation du territoire concerné par le PLU

La commune d'Athis-Mons, avec 35 000 habitants environ, est localisée au Nord du département de l'Essonne à une douzaine de kilomètres au sud de Paris. Elle est limitrophe du département du Val de Marne et comprend dans son territoire une partie de l'aéroport d'Orly. Située au confluent de la Seine et d'un bras de l'Orge, le territoire communal représente une superficie cadastrée de 857 hectares. La commune est desservie par la RN7 axe nord/sud et par les RD118 et 25 reliées à l'autoroute A6 et qui traversent la commune suivant un axe Sud-Ouest/Nord-Est.

Le relief d'Athis-Mons est très marqué et constitué de 3 entités distinctes :

- Le Plateau, couvrant les deux tiers de la superficie de la commune.
- Le Coteau pentu à 15%, dominant l'Orge et la Seine, coupant le territoire du sud-ouest au nord-est.
- Le Val de Seine, confluent de l'Orge et de la Seine. 65 mètres NGF environ sous le plateau.



Près de 70 % de l'espace communal est urbanisé et construit. Moins de 20 % relève encore d'espaces dits verts ou naturels, constitués du massif forestier sur le coteau de l'Orge et d'une vaste plaine herbue sur le domaine de l'aéroport au nord.

Entre 1975 et 2013, la population de la ville a peu évolué, pour se maintenir à environ 30 000 habitants. Depuis une dizaine d'année, la reconquête de friches industrielles (site Lu, bords de Seine…), la redynamisation du centre-ville et la transformation de la N7 en boulevard urbain, ont accompagné l'augmentation de la population (+ 6000 habitants environ entre 2014 et 2022) et l'évolution de la Ville pour permettre notamment aux nombreux salariés du pôle Orly Rungis de se loger à proximité de leur lieu de travail.

On note également que :

- le parc de logements se compose largement de logements collectifs.
- les équipements publics sont assez bien répartis sur la ville.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

- le commerce à Athis Mons marque des centralités, pour la plupart regroupés autour de la RN7. Des pôles secondaires existent, notamment autours du centre-ville et dans les quartiers d'habitat dense.
- la ville d'Athis Mons possède trois zones d'activités, la zone industrielle des bords de Seine, la zone d'activités portuaire du bas d'Athis, avenue Dunant et la zone d'activités tertiaires aux abords de la RN7.
- la ville est bien connectée aux transports en commun avec les RER C et D et le tramway T7 vers la place d'Italie à Paris. Le prolongement de la ligne 7 du tramway sur la RN 7 vers la gare de Juvisy s/O et la création d'une station de métro du Grand Paris sur l'aéroport d'Orly augmenteront l'offre de transport et créeront de nouvelles polarités.

Depuis le 1er janvier 2016, la commune d'Athis-Mons est intégrée à l'Etablissement Public Territorial (EPT) du Grand-Orly-Seine-Bièvre (GOSB), comprenant 24 communes et 667 000 habitants environ, du Val de Marne et de l'Essonne.

A noter également qu'Athis-Mons fait partie de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) dit Métropole du Grand Paris, comprenant 150 communes et environ 7,2 millions d'habitants.

2 - Contexte du PLU avec les autres documents cadres, plans et programmes

Le PLU doit être compatible ou prendre en considération principalement :
- Le Schéma de Cohérence Territoriale métropolitain ;
- Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) ;
- Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) ;
- Plan Climat Air Energie Métropolitain et territorial de l'EPTB GOSB en cours d'élaboration,
- Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement,
- Plan d'exposition au bruit Paris Orly (PEB),
- Plan de Prévention des risques Technologiques,
- Le plan de déplacement urbain de la région Île-de-France (PDUIF) ;
- Les objectifs de protection des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE),
- Les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie,
- Les objectifs, les orientations et les dispositions du plan de gestion des risques inondation
- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Île-de-France,

3 - Les étapes d'élaboration du PLU

Depuis le 1er janvier 2016, la commune d'Athis-Mons est intégrée à l'Etablissement Public Territorial (EPT) du Grand-Orly-Seine-Bièvre (GOSB), qui a la compétence en matière d'élaboration et d'évolution des plans locaux d'urbanisme.
Le PLU de la commune a été approuvé le 14 décembre 2005, puis modifié le 20 novembre 2008, 29 juin 2011, 30 janvier 2013 et le 23 juin 2020, mis à jour le 5 juillet 2013 et le 17 août 2023.
Dans sa délibération du 26 juin 2018 l'EPT a approuvé la révision du PLU d'Athis-Mons permettant l'entrée en vigueur en septembre 2018 du PLU qui a été révisé le 26 juin 2018.
Le 13 octobre 2020 l'EPT, a prescrit la modification n°5 du PLU de la commune d'Athis-Mons soumise à enquête publique.
La MRAE, le 22 décembre 2022, a soumis cette 5ème modification du PLU à une évaluation environnementale définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation. Le 23 mai 2023 l'EPT a décidé de procéder à cette évaluation environnementale.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

La concertation et participation citoyenne sur cette 5ème modification du PLU ont été animées par la commune du 9 mai au 10 septembre 2023.
L'avis de la MRAE sur l'évaluation environnementale a été rendue le 27 septembre 2023 et le mémoire en réponse de la commune a été publié au début de l'enquête publique.
Les Personnes Publiques Associées des 2 départements concernés ont été sollicités et la synthèse des avis a été intégrée au dossier d'enquête.
A noter que parallèlement l'EPT a prescrit la réalisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour une approbation à l'horizon 2024.

4 - Objet de l'enquête publique

L'objet de l'enquête publique est de permettre aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à la population de prendre connaissance de toutes les modifications proposées du PLU. La MRAE et les PPA ont ainsi pu émettre des avis et le public de consigner des observations. L'enquête permet donc au commissaire d'émettre un avis argumenté et motivé sur cette modification.

5 - Objectifs du présent projet de modification n°5 du PLU

Depuis la modification du PLU en date du 23 juin 2020, le cadre administratif a fortement évolué, tant au niveau national que régional :

• Les lois ELAN et Climat et Résilience

• La prescription de l'élaboration du PLUi en date du 26 janvier 2021

• La mise en révision du SDRIF et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris.

C'est pourquoi, préalablement à l'approbation du PLUi prévue à ce jour en 2024, l'EPTB et la commune ont jugé, au prisme des évolutions récentes et des dynamiques socio-urbaines récentes, nécessaire de faire évoluer ce PLU avant 2024, afin de « mettre un coup d'arrêt aux nombreux projets immobiliers (entrée de ville et Cité de l'Air) et en réintroduisant de la nature en ville ».

6 - Cadre juridique

Cette modification conformément aux articles L 151-31-36-41 du code de l'urbanisme ne porte pas atteinte au PADD, ne vise qu'une adaptation du règlement et la création de 2 OAP. Elle est donc soumise à enquête publique.
Outre les textes généraux du code de l'environnement et de l'urbanisme régissant les enquêtes publiques, celle-ci a été conduite pour respecter la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et en application du code de l'urbanisme, notamment les articles L.103-2 à 6 pour la concertation et L.153-40 à 47 et L 132-7 à 9 pour la consultation des PPA.

7 - Documents mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête les documents suivants ont été mis à la disposition du public :

- Le registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire.
- Plan format A0 du PLU en vigueur
- Le dossier d'enquête comportant :

Pièces administratives et techniques :

- Délibération n° 2.1.1 du CM du 10/07/2020
- Délibération n° 2020-10-13_1994 de l'EPT du 13/10/2020
- Délibération n° 2023-05-23_3157 de l'EPT du 23/05/2023
- Arrêté n° 2023_860 de l'EPT du 19/09/2023

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

- Désignation par le TA de Versailles du commissaire enquêteur

Pièces techniques :

- Notice explicative
- Règlement
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Plan de zonage

Bilan de la concertation

Décision et avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale :

- Décision de la MRAE n° DKIF-2022-131 du 11/08/2022 et Avis MRAE n° AKIF-2022-016 du 22/12/2022
- Dossier d'évaluation environnementale
- Avis de la MRAE n° APPIF-2023-074 du 27/09/2023
- Mémoire en réponse à l'avis MRAE.

Synthèse de l'avis des Personnes Publiques Associées des 2 départements concernés.

Parution dans les journaux locaux de l'Essonne et du Val de Marne et affiches.

ORGANISATION DE L'ENQUETE

8 - Désignation du commissaire enquêteur

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné le 25 juillet 2023 par décision n°E23000045/78, Monsieur Michel Valois en tant que commissaire enquêteur et Monsieur Joël Rivault en tant que suppléant, pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons.

9 - Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (voir copie en annexe) a été pris par le Président de l'Etablissement Public Territorial le 19 septembre 2023.

10 - Réunion préparatoire et information sur la tenue de l'enquête

Le 18 septembre 2023 en présence de messieurs Adrien LALE Directeur Urbanisme et Aménagement et M. Lacobelli Urbaniste DGA Développement et transition écologique de l'EPT GOSB, s'est tenue une réunion de présentation du projet. Lors de cet échange ont été défini les modalités et les mesures de publicité.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

11 - Modalités de l'enquête

En accord avec le maitre d'ouvrage l'enquête s'est déroulée sur une période de 31 jours du 16 octobre au 16 novembre 2023 comme suit :

- Le Commissaire enquêteur a reçu le public :
  - Le lundi 16 octobre 2023 de 14h00 à 17h00 au service urbanisme de la ville,
  - Le samedi 28 octobre 2023 de 9h00 à 12h30 en Mairie,
  - Le jeudi 16 novembre 2023 de 14h00 à 17h00 au service urbanisme de la d'Athis-Mons.

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie, dans les locaux du service urbanisme de la ville et dans l'ensemble des panneaux d'affichage administratif dont dispose la commune (voir attestations en annexe).

L'avis d'enquête a été également publié :

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

- sur le site internet de la ville d'Athis-Mons à l'adresse suivante : www.mairie-athis-mons.fr.
- dans les journaux locaux des 2 départements concernés :
  - Le Républicain (91) 28/09 et 19/10/2023
  - Le Parisien (91 et 94) 28/09 et 19/10/2023
  - Les Affiches Parisiennes (94) 29/09 et 20/10/2023

Le dossier en version papier du projet de modification et un registre des observations étaient disponibles au service urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture au public du service urbanisme de la ville d'Athis-Mons.
Pendant toute la durée de l'enquête le public a pu consulter le dossier sur le site internet de la ville : www.mairie-athis-mons.fr et déposer des observations sur le cahier des observations ou les adresser par voie postale au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie ou par voie électronique à l'adresse suivante : enquête-publique-plu@mairie-athis-mons.fr.

Le 18 novembre 2023, j'ai transmis et commenté le PV de synthèse des observations au maire d'Athis-Mons et au Président de l'EPT.
Les réponses de l'EPCI à ce PV de synthèses m'ont été transmises par mail le 1er décembre 2023.
Pour compléter l'avis des Personnes Publiques Associées, 18 observations du public ont été enregistrées, 3 sur le registre papier et 15 par mail.

12 – Bilan de la concertation

Déroulement de la concertation

Le projet de modification a fait l'objet d'une concertation du 9 mai au 10 septembre 2023.
La concertation a été réalisée grâce à :

- La mise à disposition des citoyens d'une carte participative numérique « Debatomap »
- 5 réunions publiques soit une par quartier.
- 2 ateliers publics.
- Plusieurs articles dans la presse locale et le site de la ville.

La participation du public a porté principalement sur les aspects généraux de la vie à Athis-Mons plus que sur la modification proposée. Il en est ressorti principalement une adhésion aux propositions sur l'OAP F. Mitterand et sur les dispositions concernant la nature en ville, les quartiers pavillonnaires.
On notera la volonté exprimée des habitants de :
- préserver les jardins privés, développer les espaces verts de proximité et des solutions de gestion des déchets verts.
- prendre en compte règlementairement les vis-à-vis.
- prendre en compte les phénomènes d'îlot de chaleur notamment le long des avenues et des cours d'écoles.
- prendre en compte l'enjeu des modes actifs.
- renforcer l'animation commerciale et les services de proximité ;

Certaines propositions n'ont pas été prises en compte ne rentrant pas dans le cadre règlementaire d'une modification mais pourront être prises lors de l'élaboration du PLUi.

13 - AVIS DES Personnes Publiques Associées

A noter que la demande d'avis aux PPA de l'Essonne et du Val de Marne a été envoyé le 5 juillet 2023 et une relance a été transmise le 12 septembre 2023.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

Non pas répondu à la demande : Préfecture de l'Essonne, la Sous-Préfecture de Palaiseau, le conseil Régional d'IDF et du Département de l'Essonne, le STIF, la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay et Cœur Essonne, la Métropole du Grand Paris, la chambre des métiers et de l'artisanat du 91, la DRIEE, les communes de Paray, Longjumeau, Chilly Mazarin, Savigny s/O, Wissous, la DGAC, la SAFER, le CAUE du 91, Suez des Eaux Région Sud, Enédis, SIAHVY.
2 associations actives sur le territoire ont été sollicitées. Nature Essonne n'a pas répondu. Les Amis du Coteau des Vignes ont émis un avis.
A noter que tous les avis rendus sont unanimes et favorables au projet.

En rouge les réponses de la commune.
Préfecture du Val de Marne : 3 points d'attention soulevés.

- La DDT propose d'accompagner les services pour la création d'un secteur SRU sur l'ancienne zone C du PEB Orly.
- Ne pas se limiter à des formes pavillonnaires peu denses sur la Cité de l'Air.
- Comment réalisé les parts de pleine terre sur du bâti commercial à réhabiliter dans le secteur OAP F. Mitterrand.

Réponse de la commune
La commune réaffirme sa volonté de maintenir le caractère morphologique actuel de la Cité de l'Air et d'appliquer les objectifs de renaturation et de végétalisation de la ville y compris sur l'avenue F. Mitterrand.

CHAMBRE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE
Les évolutions apportées au PLU visent essentiellement à mieux encadrer l'urbanisation en cours, que ce soit dans les typologies ou dans la qualité des constructions, et à renforcer la place de la nature en ville.

CHAMBRE D'AGRICULTURE, SNCF, Réseau Direction Générale de l'Aviation Civile
Pas de remarque.

RATP
La RATP rappelle de respecter les prescriptions en cas de projets et les règles de l'art en cas de travaux.

Agence Régionale de Santé : 2 points d'attention soulevés.
Pour l'OAP F. Mitterand :

- S'interroge sur le fait que dans l'inventaire Casias un site n'ai pas été retenu pour implanter le groupe scolaire situé dans l'OAP F. Mitterand.
- Rappelle que les franges arborées créent un effet masque sur le bruit mais n'atténuent pas le niveau sonore.
- Positionner les espaces extérieurs des logements de façon à être le moins possible exposés aux nuisances du trafic routier.
- Prévoir une ventilation intérieure suffisante dans les locaux.

Réponse de la commune

- Le besoin prioritaire est de construire un groupe scolaire sur le plateau et facile à desservir.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

- Concernant les franges arborées, la mention sera maintenue confortée dans l'évaluation environnementale.
- Rappelle que les logements traversants et bio-orienté seront privilégiés et prioritairement tournés vers les cœurs d'îlots

Pour l'OAP Cité de l'Air.

- Demande plus d'information lors de la mise en œuvre de l'OAP Cité de l'Air.
- Prise en compte dans la conception des espaces verts de la menace des moustiques pour la santé des habitants.

Réponse de la commune

- La problématique moustique sera prise en compte dans le futur PLUi.

Groupe ADP

- Demande de supprimer l'interdiction d'installer des panneaux photovoltaïques figurant dans l'article 15 de la zone UZa, la DGAC ayant fait évoluer ses prescriptions.

Réponse de la commune

- L'article 15 sera modifié comme demandé.

Syndicat de l'Orge

- **Le principe de compensation dans le règlement devrait prévoir en cas d'abattage le remplacement par des arbres adaptés et non similaire.**

Réponse de la commune

- Le règlement sera modifié comme demandé.

Académie de Versailles DSDEN Essonne

- Pas de remarque

Association les Amis du coteau des Vignes

- Modifier le classement du lot 468 de UH en N. Cette modification est déjà prise en compte dans la modification du PLU.
- Propose pour la population l'accès à une zone de fraîcheur moins de 300m des habitations. La modification du PLU prend des dispositions pour renforcer la nature en ville.
- Dans le cadre « + 3000 arbres en un mandat » planter des arbres en zone surchauffée l'été. Augmenter les zones perméables dans l'espace public. Le PLU prend en compte les espaces privés mais pas publics.
- Augmenter le retrait des constructions sur les voiries. Imposer la végétalisation des façades à hauteur R+1 sur la RD 7. La modification prévoit déjà l'augmentation des retraits et la végétalisation des façades sans l'imposer au R+1.
- Imposer pour 1 arbre abattu 3 arbres plantés. La modification prévoit le renforcement de la règlementation des plantations.
- Imposer 30% de pleine terre pour l'habitat collectif et 45% pour les pavillons. L'augmentation de la surface de pleine terre est déjà proposée dans tous les secteurs dans cette modification.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

- Limiter le nombre d'étage sur les grands axes, 4 sur le RD7 et 2 en zone pavillonnaire.
  La modification prévoit l'abaissement de la hauteur des constructions. Le double attique participera à réduire l'impact visuel des constructions.

AVIS DE LA Mission Régionale d'Autorité Environnementale

L'Autorité environnementale dans son avis APPIF-2023-074 du 29 septembre 2023 recommande de :

1- Mettre en cohérence les différents documents du dossier, en particulier les documents graphiques présentant le périmètre des OAP.

2- Compléter le résumé non technique avec une présentation succincte des évolutions projetées pour le PLU et, a minima, avec une carte présentant les secteurs à enjeux.

3- Compléter le dispositif de suivi en dotant les indicateurs de valeurs initiales et de valeurs cibles, afin d'apprécier les effets du projet de PLU et de déclencher des mesures correctives en cas d'écart constaté.

4- Mieux justifier la compatibilité du projet avec les documents de planification ;

5- Présenter des solutions de substitution raisonnables à celle retenue dans le cadre du projet, en réalisant une analyse comparative de leurs avantages et inconvénients au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine. Renoncer à une localisation du groupe scolaire dans un environnement très exposé à des niveaux élevés de pollutions atmosphériques et sonores.

6 - Préciser le nombre de logements construits depuis la création du secteur 4 du PEB d'Orly, évaluer le nombre d'habitants accueillis dans ces constructions sur la commune d'Athis-Mons et de justifier la possibilité d'accroître le nombre d'habitants dans ce secteur au regard des règles applicables.

7 - Recommande au préfet de l'Essonne de préciser par commune incluse dans le secteur 4 du PEB d'Orly, l'évolution du nombre de constructions et du nombre d'habitants depuis l'approbation du PEB de l'aéroport d'Orly le 21 décembre 2012.

8 - De prévoir et renforcer les dispositions du PLU destinées à prévenir et limiter l'exposition des populations aux risques sanitaires causés par la pollution des sols, en complément ou en encadrement de celles qui incombent aux maîtres d'ouvrage des projets futurs.

9 - Réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté, pour évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores.

Prévoir notamment dans l'OAP des orientations précises et adaptées aux résultats de la modélisation effectuée pour éviter ou, à défaut, réduire les impacts sanitaires du projet liés au bruit, en tenant compte des valeurs seuils de l'OMS ainsi que l'exposition à ces impacts dans les espaces de vie extérieurs et à l'intérieur des locaux lorsque les fenêtres sont ouvertes ;

- justifier du lieu d'implantation du groupe scolaire et des nouvelles habitations prévues au regard des valeurs définies par l'OMS pour déterminer les effets délétères du bruit sur la santé.

10 - Mieux évaluer les niveaux de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers, en particulier sur les lots situés le long des axes routiers.

Démontrer l'efficacité des dispositions du projet de PLU pour éviter ou réduire les niveaux d'exposition à cette pollution, par référence aux valeurs-guides actualisées de l'OMS.

A noter que l'EPT et la ville ont rédigé un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE qui a été ajouté au dossier d'enquête.

Ce mémoire répond précisément aux 10 recommandations de la MRAE, complété des cartes et graphiques et notamment celles concernant :

- La redéfinition des indicateurs de suivi.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

- La justification de la localisation du groupe scolaire dans l'OAP François Mitterrand.
- La justification la possibilité d'accroître la population dans le secteur 4 du PEB.
- Le renforcement des dispositions aux risques sanitaires causés par la pollution des sols.
- L'évaluation des pollutions sonores et de l'air en lien avec les valeurs-guides de l'OMS.

14 - Synthèse de l'avis des PPA :

Les avis reçus des PPA expriment tous un avis favorable au projet y compris celui de l'association les Amis du Coteau des Vignes.

L'avis de la MRAE qui n'est jamais favorable ou défavorable, est une liste de 10 recommandations permettant l'éclairage des citoyens et du maitre d'ouvrage, sur la qualité de l'évaluation environnementale. A noter la demande de renoncer à la localisation proposée du groupe scolaire dans un environnement très exposé aux pollutions et aux bruits. L'EPT et la commune ont répondu de façon détaillée à toutes les recommandations et a argumenté afin de maintenir le projet de groupe scolaire dans le secteur proposé.

15 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations sont classées en 4 groupes et regroupées pour celles qui revenaient plusieurs fois et individualisées pour les autres afin que la plupart des personnes se reconnaissent dans le rapport qui sera rendu public.

En rouge on trouvera les réponses et commentaires de la commune et en bleu ceux du commissaire enquêteur.

15.1 - OBSERVATIONS FAVORABLES A L'ENCADREMENT DE LA DENSIFICATION URBAINE :

Mme Muriel JOSSELIN

- les futures règles d'urbanisme proposées dans cette modification (article 7, UH11…) permettront de réduire drastiquement les possibilités de densification du tissu pavillonnaire existant qui dénaturent le quartier de Mons et créent un trafic/stationnement compliqué. Trop de constructions sont venues récemment défigurer le style du quartier de Mons.

Il ne s'agit pas, en limitant les divisions parcellaires, d'une atteinte à la libre jouissance de la propriété, mais bien de protéger le cadre de vie général et le vivre ensemble.

- Les constructions anciennes respectent les impératifs liés à l'emplacement en bords de Seine. Il est essentiel que les constructions nouvelles répondent à des exigences similaires.
- Non au projet de viaduc sur la Seine pour préserver le Jardin Jovet et la qualité de ce quartier.

Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons se félicite que la volonté d'encadrer la division pavillonnaire suscite l'adhésion des athégiennes et athégiens. Plutôt que de bloquer complètement toute possibilité de mutation du tissu pavillonnaire, les dispositions de la procédure de modification entendent préserver les qualités urbaines de l'ensemble du territoire communal, et notamment celui de Mons, porteur d'une identité architecturale et morphologique spécifique, par ailleurs intégré au site inscrit des Rives de Seine.

Les divisions parcellaires incontrôlées détériorent la qualité du cadre de vie, dans des secteurs où les voiries, imaginées à une époque antérieure à aujourd'hui, anticipaient des besoins en stationnement largement inférieurs. Si certaines adaptations à la marge sont possibles vis-à-vis de la règlementation proposée par la procédure de modification, afin de ne pas bloquer des projets de vie individuels des habitants (voir partie 2.2), celles-ci ne remettront pas en question la volonté d'encadrer la densification des quartiers pavillonnaires, chère à la municipalité.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832
Page 12/48

Par ailleurs, à travers de nouvelles dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions, la commune dispose désormais de davantage de marges de manœuvre pour refuser un projet dont l'aspect architectural porte atteinte à la cohérence des quartiers environnants.

Depuis qu'elle est en responsabilité, et même antérieurement, la municipalité s'oppose fermement au projet de franchissement de Seine routier entre Vigneux sur Seine et Athis-Mons. A ce titre, et avec l'EPT GOSB qui a la compétence Aménagement/Mobilité, la ville a contribué au SCOT Métropolitain adopté en juillet 2023, au sein duquel le projet de franchissement de Seine routier, qui y apparaissait à l'origine, a été abandonné à la faveur d'une liaison TC (Transport en Commun), dont le tracé reste à définir. La Ville et l'EPT réalisent le même travail sur le SDRIF.e en cours d'élaboration par la Région IDF, en lien avec d'autres villes du territoire. Ainsi l'EPT, dans sa contribution soumise au titre des villes de son territoire en début d'année 2023, tout comme dans son avis défavorable sur le SDRIF.e voté au conseil territorial de novembre 2023, s'oppose à tout franchissement routier de la Seine entre Vigneux sur Seine et Athis-Mons, et propose la solution alternative d'une liaison pendulaire Est/Ouest en Transport en Commun. Dans le cadre de la modification de son PLU, la municipalité se refuse par exemple d'intégrer un emplacement réservé pour ce projet, maintien les zones N existantes et ajoute une prescription graphique sur les jardins familiaux, visant à leur sanctuarisation.
Commentaire du commissaire enquêteur : la commune confirme sa volonté d'encadrer les divisions parcellaires tout en préservant la qualité urbaine du territoire notamment sur Mons et son opposition au projet de franchissement routier de la Seine entre Vigneux et Athis-Mons, au profit d'un projet de Transport en Commun.

Mr Jean-Luc Ohl
Les habitants de Mons ont pu constater que les nouvelles constructions des dernières années n'ont fait que dégrader le cadre de vie du quartier et augmenter l'artificialisation des terrains. Comme mes voisins, je suis donc tout à fait favorable, à une réglementation limitant sérieusement les divisions parcellaires et donc à cette proposition de modification du PLU.
Commentaire de la commune : à nouveau, la commune d'Athis-Mons se réjouit que la volonté d'encadrer la division pavillonnaire suscite l'adhésion des athégiennes et athégiens. Plutôt que de bloquer complètement toute possibilité de mutation du tissu pavillonnaire, les dispositions de la procédure de modification entendent préserver les qualités urbaines des quartiers historiques de la commune, porteurs d'une identité architecturale et morphologique spécifique. Les divisions parcellaires incontrôlées détériorent la qualité du cadre de vie, dans des secteurs où les voiries, imaginées à une époque antérieure à aujourd'hui, anticipaient des besoins en stationnement largement inférieurs.

Par ailleurs, la municipalité partage la volonté de limiter l'artificialisation des sols, c'est pourquoi la part de pleine-terre a augmenté dans la quasi-totalité des zones et secteurs du PLU, et notamment en secteur pavillonnaire. Cette volonté est dictée non seulement par le besoin de préserver le cadre de vie des habitants actuels de la ville, mais participera aussi à limiter les effets des changements climatiques et préserver des « zones de fraîcheurs », en plus de conserver la capacité des sols à absorber les eaux de pluies.
Commentaire du commissaire enquêteur : la commune rappelle que l'augmentation de la part de pleine-terre est une réponse au changement climatique afin de préserver des zones de fraîcheur sans fragiliser certains projets de mutation.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

Mr Jason Sturer

Nous fait part de son accord des orientations prises concernant la Nationale 7, de plus de végétalisation et de surfaces de pleine terre (+10%) et de la baisse d'un étage des nouvelles constructions et approuve le projet d'école nécessaire dans ce secteur de la ville.
Il se réjouit également que ce PLU montre la volonté de préserver l'identité de la cité de l'air et ainsi préserver ce poumon vert. Le projet de 1 400 logements n'a plus lieu d'être.
Monsieur Sturer demande que :
- la végétalisation des espaces doit aller encore plus loin, en imposant plus de nature en ville, et dans toute la ville.
- la mise en place de contraintes pour limiter le stationnement, sur des parkings payants y compris dans les zones pavillonnaires, lié à l'aéroport.

Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons se réjouit que le renforcement de la végétalisation suscite l'adhésion des populations, figurant comme l'un des axes clés de la procédure de modification, dans un contexte d'accélération du changement climatique, toujours plus prégnant dans nos vies quotidiennes.

Les évolutions actuelles ont permis une augmentation de la part des surfaces de pleine-terre dans la quasi-totalité des zones et secteurs de la ville, en veillant à prendre en compte les spécificités techniques et morphologiques de ces derniers (caractéristiques des constructions, du sous-sol, possibilités d'évolution etc.). En ce sens, il n'apparaît pas opportun d'augmenter davantage les seuils de pleine-terre, au risque de fragiliser de potentiels projets de mutation.

Par ailleurs, la commune rappelle qu'en matière d'adaptation au changement climatique, des évolutions réglementaires ont également porté sur la végétalisation des constructions, leurs performances environnementales, leurs dispositifs de production d'énergie renouvelables, leur rénovation etc. (article n°15 du règlement écrit).

La nature en ville est en effet l'un des axes programmatiques centraux poursuivis par la municipalité : dès son entrée en responsabilité, la ville a poursuivi un plan de végétalisation ambitieux, notamment en plantant 500 arbres par an pendant la durée du mandat, mais aussi en permettant la réalisation de 2 jardins partagés, un municipal, et l'autre associatif.

Concernant le secteur de l'avenue François Mitterrand, la commune d'Athis-Mons confirme sa volonté d'encadrer la densification le long de cet axe, particulièrement intense et incontrôlée durant les dernières années, ayant entrainé des déséquilibres urbains nombreux, et participée à une hausse fulgurante des besoins en équipements scolaires. Au-delà de la baisse des hauteurs, répondant à une recherche d'unité architecturale, faisant suite à une succession d'immeubles de R+6 suite à l'approbation du PLU de 2018, d'autres dispositions réglementaires doivent permettre de mieux encadrer l'urbanisation de l'axe (retrait vis-à-vis de la voirie, emprise au sol, part d'espaces traité en pleine-terre), tandis que la réalisation d'un groupe scolaire viendra répondre aux besoins des familles du secteur.
Cette implantation a été objectivée par la réalisation d'une étude de prospective scolaire, faisant état de besoins non pourvus, du fait des nombreuses constructions réalisées sur l'avenue avant 2020 (285 sur la seule période 2019-2020).
De manière générale, l'avenue François Mitterrand bénéficiera d'une requalification de ses espaces grâce à la prolongation du Tramway T7 et, sur un temps long, les parcelles dégradées aujourd'hui se verront muter. Le principe est de créer une ville « à hauteur d'homme », non seulement grâce à la baisse des hauteurs de construction, mais également en actant des principes d'aménagements (Cf. OAP N7) qui permettent de rendre la ville plus vivable, plus conviviale et plus résiliente, notamment vis-à-vis du changement climatique.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832
Page 14/48

Par ailleurs, la commune réaffirme sa volonté de maintenir les spécificités du quartier de la Cité de l'Air (en matière de formes urbaines, de part de la nature, de maintien de sa trame viaire actuelle, etc.), comme soulignée dans le programme de l'équipe municipale. La présente OAP doit donc permettre de dégager des invariants programmatiques pour le projet de rénovation futur qui sera mis en place, une fois les études préalables finalisées, en lien avec les partenaires du projet (et notamment les deux propriétaires fonciers, le bailleur I3F et Etat).

Enfin le stationnement « sauvage » au sein de parcelles privées, constitue un fléau que la ville entend combattre. Les outils réglementaires offerts par le PLU ne sont malheureusement pas les plus adaptés pour contrecarrer l'expansion de ce type d'activités nuisibles, pour autant, la commune propose d'intégrer à la zone UH l'interdiction d'accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales liées à l'automobile. Parallèlement, des réflexions sont actuellement menées, et ce conjointement avec les services de l'Etat et les communes voisines, pour mieux encadrer les pratiques de stationnement des automobilistes liés à l'aéroport. Il semble utile de rappeler que la ville demeure maitresse des autorisations d'urbanisme nécessaires à l'implantation d'aire de stationnements soumis à déclaration préalable au-delà de 10 places et a Permis de Construire au-delà de 50 places. Pour chaque situation irrégulière constatée des procès-verbaux d'infractions sont effectués et transmis au Procureur de la République en vue d'engager des actions judiciaires visant à mettre fin à ces pratiques.
Commentaire du commissaire enquêteur : la commune rappelle que la végétalisation de la ville est une des ambitions principales de la municipalité et confirme sa volonté d'encadrer la densification fulgurante le long de la N7, sans oublier les besoins en équipements scolaires. Elle rappelle que l'avenue François Mitterrand bénéficiera d'une requalification de ses espaces grâce à l'OAP, à la prolongation du Tramway T7 et à plus long terme aux mutations des parcelles dégradées.
La commune réaffirme au travers de l'OAP de maintenir les spécificités du quartier de la Cité de l'Air et de dégager des invariants programmatiques.

Le bureau de l'Amicale des Résidents de la Cité de l'AIR (ARCA)
La Cité de l'Air est un site historique, arboré où il fait bon vivre et s'y promener en toute tranquillité. Il revêt un avantage indéniable pour ses habitants mais aussi il garde un équilibre écologique pour la ville toute entière.
On peut dire qu'il est le poumon vert du centre-ville d'ATHIS-MONS.
Il est donc fortement recommandé, lors de futurs projets d'urbanisation, de maintenir un équilibre nature/ville, de maintenir le réseau viaire à l'identique et conserver le maximum d'espaces verts et d'arbres.
Les projets de densification devront être modérés et d'une hauteur ne dépassant pas 10 mètres.
Les résidents actuels et passés sont très attachés à la spécificité de ce lieu ainsi qu'une forte proportion des athégiens.
Commentaire de la commune : la commune réaffirme sa volonté de maintenir les spécificités du quartier de la Cité de l'Air (en matière de formes urbaines, de part de la nature, de maintien de sa trame viaire actuelle, etc.), comme soulignée dans le programme de l'équipe municipale. La présente OAP doit donc permettre de dégager des invariants programmatiques pour le projet de rénovation futur qui sera mis en place, une fois les études préalables finalisées, en lien avec les partenaires du projet (et notamment les deux propriétaires fonciers, le bailleur I3F et Etat). Celle-ci vise à préserver l'identité du quartier, cité jardin aux atouts exceptionnels aux portes de Paris, et à préserver son cœur garant d'une certaine qualité de vie.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

Le choix a donc été fait, dans le cadre de cette procédure de modification, de ne pas modifier les règles en matière de hauteur (maintient à 10 mètres au faitage) et d'ajouter des contraintes architecturales garantes de la préservation du patrimoine bâti existant.
Commentaire du commissaire enquêteur : comme la remarque précédente la commune réaffirme au travers de l'OAP de maintenir les spécificités du quartier de la Cité de l'Air et de dégager des invariants programmatiques.

Mmes Bérangère Messager et Sammut Isabelle
Ces 2 observations équivalentes rappellent que la population de la ville a augmenté de 19% entre 2014 et 2020, et la population scolaire a augmenté de 27%. Elles approuvent la mise en place du PAPAG, la limitation de hauteur, la création d'une école le long de la N7, les restrictions prises dans la zone pavillonnaire, toutes les modifications des règles en faveur de plus de nature en ville et l'objectif d'un aménagement concerté et pensé pour préserver le "capital vert" de La cité de l'air.
C'est pourquoi elles concluent leurs observations en approuvant le projet de modification du PLU qui répond aux besoins de la ville d'Athis-Mons aujourd'hui, tout en répondant aux enjeux de la région parisienne et de l'impact de l'activité humaine sur l'environnement et le climat.
Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons acquiesce aux constats évoqués plus hauts, ayant partiellement motivé la procédure de modification (pour rappel, la commune d'Athis-Mons a répondu aux besoins de production de logements et accueilli 6 000 habitants supplémentaires entre 2014 et 2020, sans pour autant pouvoir s'appuyer sur de nouveaux équipements scolaires).

L'outil du PAPAG mis en place sur la portion sud de l'avenue (la plus directement concernée par la pression immobilière) entend ralentir la dynamique constatée durant les dernières années, en attente d'une meilleure réponse aux besoins en équipements, notamment scolaires, ainsi qu'une plus grande avancée du projet de tramway n°7, susceptible de modifier en profondeur le profil de l'avenue.

Néanmoins, la commune a mis en place un secteur d'OAP sur la portion nord, autour du carrefour de la Belle Etoile et de la future station du T7, permettant d'accueillir à court-terme une nouvelle école essentielle aux besoins des habitants du secteur, et ce de manière maîtrisée (travail partenarial mené avec l'EPFIF notamment).

Analysées conjointement, les évolutions prises en matière de morphologie urbaine (augmentation des retraits vis-à-vis de la voirie, limitation de l'emprise au sol et des hauteurs en secteur UAc), de végétalisation de la ville (augmentation de la part d'espaces de pleine terre, nouvelles prescriptions graphiques et extension de la zone N) et d'adaptation au développement durable (article n°15 du règlement écrit) ont pour objectif d'aboutir à une ville résiliente, plus verte, plus qualitative, plus accueillante, au services des athégiennes et athégiens.

En effet, la nature en ville est l'un des axes programmatiques centraux poursuivis par la municipalité : dès son entrée en responsabilité, la ville a poursuivi un plan de végétalisation ambitieux, notamment en plantant 500 arbres par an pendant la durée du mandat, mais aussi en permettant la réalisation de 2 jardins partagés, un municipal, et l'autre associatif.

Enfin, en matière d'encadrement de la division pavillonnaire, la commune rappelle que les dispositions de la procédure de modification entendent préserver les qualités urbaines des quartiers historiques de la commune, porteurs d'une identité architecturale et morphologique spécifique. Si certaines adaptations à la marge sont possibles vis-à-vis de la règlementation proposée par la procédure de modification, afin de ne pas bloquer des projets de vie individuels

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

des athégiens et athégiennes (voir partie 2.2), celles-ci ne remettront pas en question la volonté d'encadrer et de maîtriser la densification des quartiers pavillonnaires, chère à la municipalité.
Commentaire du commissaire enquêteur : la commune rappelle qu'entre 2014 et 2022 elle a accueilli 6 000 habitants supplémentaires, sans nouveau équipement scolaire créé.
Elle rappelle que l'outil du PAPAG mis en place sur la portion sud de l'avenue permettra de ralentir la dynamique immobilière qui sévit depuis quelques années dans l'attente du T7.
L'OAP mis en place sur la portion nord, autour du carrefour de la Belle Etoile et de la future station du T7, permettra d'accueillir à court-terme une nouvelle école essentielle aux besoins des habitants du secteur.
La commune rappelle que la nature en ville est un axe principal pour la municipalité, c'est pourquoi les évolutions, dans le règlement, prises en matière de morphologie urbaine, de végétalisation de la ville et d'adaptation au développement durable ont pour objectif d'aboutir à une ville plus qualitative. Le renforcement des contraintes en matière architecturale participera également à atteindre cet objectif.

Mr Fabrice Lambert
Enfin un PLU qui va mettre un frein à toutes les dérives de ces dernières années en ce qui concerne l'urbanisme de notre ville. La préservation de notre espace de vie redevient une priorité, c'est une bonne chose. Ce PLU est donc le résultat de nos attentes. Plus de verdure, moins de béton !
Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons se félicite que les dispositions réglementaires de la procédure de modification suscitent l'adhésion de la population, ayant été motivées par l'intense dynamique résidentielle des années précédant l'entrée aux responsabilités de la présente municipalité (535 nouveaux logements, dont environ 300 entre novembre 2019 et mars 2020).
Analysées conjointement, les évolutions prises en matière de morphologie urbaine (augmentation des retraits vis-à-vis de la voirie, limitation de l'emprise au sol et des hauteurs en secteur UAc), de végétalisation de la ville (augmentation de la part d'espaces de pleine terre, nouvelles prescriptions graphiques et extension de la zone N) et d'adaptation au développement durable (article n°15 du règlement écrit) ont pour objectif d'aboutir à une ville résiliente, plus verte, plus qualitative, plus accueillante, au services des athégiennes et athégiens. Le renforcement des contraintes en matière architecturale doit également participer à atteindre ces objectifs de préservation de la qualité de vie.
Commentaire du commissaire enquêteur : la commune confirme les commentaires précédents.

Association Les Amis du Coteau des Vignes
Cette observation complète l'avis favorable déjà émis par l'association dans le cadre de la consultation des PPA pour lequel la commune a validé la prise en compte des observations.
Deux demandes viennent en complément :

- l'une concerne l'exploitation de la géothermie aux constructeurs.
- la remise en cause du traitement différencié des surfaces de pleine suivant les zones et le type d'habitat pavillonnaire ou collectif.

  Pour ce point les arguments sont que :
  . pour une famille en pavillon elle bénéficiera de 45% de pleine terre alors que cette même famille en collectif n'aura jamais droit à un tel pourcentage.
  . les habitants soumis aux nuisances sonores et atmosphériques n'auront pas accès à un espace de pleine terre en arrière des bâtiments.
  . déplore l'absence d'espaces publics végétalisés et de convivialité à proximité de la N7.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832
Page 17/48

Commentaire de la commune : la municipalité d'Athis-Mons remercie l'association des Amis du Coteau des Vignes pour leur participation à la procédure de modification. Sur les différents points évoqués :

- Concernant l'exploitation de la géothermie aux constructeurs : si elle n'est pas encore arrivée à maturité, la géothermie va se perfectionner et sans aucun doute, prendre de plus en plus d'ampleur dans les années à venir. Les bienfaits de cette source d'énergie importante, stable, et efficiente environnementalement parlant, font que la ville est favorable à travailler le sujet avec ses partenaires. La commune d'Athis-Mons rappelle toutefois que la mise en place de la RE 2020 a d'ores et déjà imposé des normes ambitieuses pour les constructeurs. S'il est toujours possible d'aller plus loin, il est apparu qu'au vu des dispositions actuelles de la procédure de modification, ambitieuses en matière d'adaptation du bâti au changement climatique (article n°15 du règlement écrit), l'introduction de nouvelles réglementations sur la géothermie serait pénalisante pour la procédure tout entière. Néanmoins, la règlementation en matière de géothermie sera abordée dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi, soit à une échelle intercommunale plus pertinente pour ces sujets.
- Concernant les surfaces de pleine terre différenciée selon les types de constructions, la commune rappelle qu'il n'est pas possible de fixer les mêmes seuils pour toutes les zones et secteurs de la ville, compte-tenu de spécificités relatives aux formes urbaines, espaces de stationnement, nature des sols etc. A noter, néanmoins, que la part d'espace de pleine-terre est doublée en secteur UAc (10 à 20%).
- Enfin, concernant les espaces publics végétalisés et de convivialité à proximité de la RN7, la commune d'Athis-Mons partage ce constat, mais rappelle que le PLU n'est pas l'outil le plus adapté pour traiter de l'espace public. Pour autant, les dispositions de l'OAP Avenue François Mitterrand entendent néanmoins incarner la volonté de la ville en matière de végétalisation (alignement d'arbres notamment) et d'animation (commerces en RDC). Cette OAP a par ailleurs vocation à acter des principes d'aménagement forts que la municipalité entend étendre sur le reste de l'axe N7 lorsque le PAPAG aura pris fin.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune rappelle que la règlementation en matière de géothermie sera abordée dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi, soit à une échelle intercommunale plus pertinente pour ces sujets.

Elle rappelle également qu'il n'est pas possible de fixer les mêmes seuils de pleine terre pour tous les secteurs de la ville, compte-tenu des spécificités urbaines (rappel la part d'espace de pleine-terre passe de 10 à 20% en secteur UAc).

La commune rappelle que le PLU n'est pas l'outil le plus adapté pour traiter de l'espace public.

15.2 - OBSERVATIONS DEFAVORABLES A L'ENCADREMENT DE LA DENSIFICATION URBAINE :

Ms Jouenne Cabinet Jouenne Géomètre-expert, Vincent Francis GuyHoquet, Legendre AGpyramide, Mme Pascale BOJMAL, Mr Pointeau Géomètre expert

Cette observation décrit le désaccord des modifications apportées à la zone UH qui tend à geler toutes constructions dans cette zone :

- Il est rappelé que la révision du PLU du 23 juin 2020 a été principalement motivée pour corriger cette « erreur ».

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

- les futures règles d'urbanisme sont incohérentes avec la morphologie du parcellaire et réduiront les possibilités d'évolution du tissu pavillonnaire. Elles auront pour effet de réduire le marché puisque les terrains sur la commune ont en moyenne une façade de 11-12 mètres.
Les lots créés, après-guerre dans la zone UH, avaient des largeurs variables allant de 10m à 15m pour des profondeurs de 25m à 40m, avec des superficies de 280m² à 500m² environ.
Les futures règles de retrait par rapport aux limites séparatives, imposeront 6m de retrait en cas de pignon aveugle au lieu de 3 m actuellement et 9m en cas de vue au lieu de 6 m.
Sur un lot de 11m de largeur existant avec un retrait de 6m sur le côté, la future maison aura une largeur de 5m ce qui est « inhabitable ».
L'augmentation des charges liées au foncier, des prix des matériaux de construction et la modification proposée auront un effet contraire à l'objectif de « veiller à protéger la qualité des secteurs pavillonnaires, afin de préserver leurs spécificités morphologiques » par la création de nouvelles constructions de faible largeur.
La proposition est de rester sur le retrait de 3m en cas de pignon aveugle afin de favoriser des largeurs constructibles raisonnables et que la règle de retrait en cas de vue, soit de 8m de retrait comme il est d'usage dans de nombreuses communes en Essonne.
- **L'article 7.5 de la zone UH** limitera les extensions, des maisons non conformes aux futures règles, à 15% maximum de la surface de plancher existante.
Si, sur un terrain de 300m², la maison fait 75m² de surface de plancher, l'extension demain fera 11m², soit l'équivalent d'une petite chambre, donc difficile de réaliser une extension correcte pour un projet de vie familiale, et d'atteindre l'emprise au sol maximum autorisée.
La proposition est de retirer la règle des 15% maximum et de conserver l'article 7.5 pour éviter l'hétérogénéité entre les constructions anciennes et les constructions neuves.
- **Le futur article UH 11** indique notamment que « tout projet pourra être refusé…,si les constructions,…, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,…, ainsi qu'à la conservation des perspectives ». **Cet article donne, donc, la possibilité à la mairie de refuser un projet de construction de faible largeur, car exigé d'après leurs règles, sous prétexte que ce projet ne s'insère pas dans le tissu pavillonnaire existant.**
- **l'article UH3** est complété par une nouvelle règle qui impose, dans le cas d'une division de terrain, une voie de 7m de largeur avec une végétalisation importante dans le cas où elle serait commune avec 2 habitations. Sans pourcentage de surface végétalisée, le projet pourrait être refusé.
Cette nouvelle règle de 7m de largeur consistera donc à augmenter la largeur d'accès sur la rue, supprimer des places de stationnements dans les rues, réduire les superficies des terrains, créer de futures zones à friche ou dépôts d'ordures/matériaux illégaux et déformer le tissu pavillonnaire traditionnel.
Les auteurs de cette observation se demandent, si l'objectif est d'imposer des espaces verts sur des parties communes entre 2 habitations, qui ne seront jamais entretenus, et ou de réduire les divisions parcellaires. Cet article pourrait être considéré comme discriminatoire et contraire aux règles du droit de propriété et de la libre jouissance de sa propriété.
Ils proposent de rendre ces espaces verts privatifs dans l'assiette du terrain et non sur la voie.
La question posée est que la zone UH est une zone "URBAINE HABITAT" qui répond actuellement aux enjeux actuels.
Si cette nouvelle modification du PLU était adoptée, la ville d'Athis-Mons contribuera à son propre désintérêt, et accentuera le vieillissement du tissu pavillonnaire, avec l'impossibilité de faire muter le bâti énergivore, tout en ne permettant pas des constructions plus vertueuses.
Là ou à l'horizon 2050 la zéro artificialisation des sols verra le jour, est-ce le moment opportun de l'imposer en 2023 dans les zones déjà urbanisées, alors même que la demande de logements n'a jamais été aussi importante ?

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

La ville d'ATHIS-MONS doit se doter d'un PLU permettant de répondre aux enjeux de son territoire, tout en favorisant les objectifs gouvernementaux liés à la transition énergétique des bâtiments.
- Globalement la remarque est faite que cette modification, n'a qu'une seule finalité, le gel de l'urbanisation de la zone UH qui ne sera pas en adéquation avec les villes avoisinantes et quelle va à l'encontre de toutes les dernières lois passées venant lutter contre l'étalement urbain, et prônant la densification du tissu bâti constitué : ELAN, ALUR, ZAN, …

Commentaire de la commune : tout d'abord, la municipalité d'Athis-Mons remercie l'ensemble des professionnels de l'immobilier, dont la participation à la phase d'enquête publique, malheureusement non précédée d'une mobilisation lors des différentes instances de concertation (cartographie numérique « DEBATOMAP », 2 ateliers dans différents quartiers de la ville réunissant 115 personnes, 5 réunions publiques, réunissant 185 participants), traduit un intérêt évident pour l'urbanité athégienne.
A travers cette procédure de modification, la ville d'Athis-Mons souhaite néanmoins apporter une réponse adaptée aux besoins et aux exigences des habitants de sa ville, et non défendre les intérêts économiques des professionnels de l'immobilier.

La commune rappelle que la volonté d'encadrer les divisions pavillonnaires ne signifie pas bloquer complètement toute possibilité de mutation du tissu pavillonnaire, la zone UH bénéficiant toujours de droits à construire. Ceux-ci sont bel et bien réduits dans le cadre de la procédure de modification, afin de répondre à un objectif d'intérêt général, largement exprimé dans le cadre de la concertation et réaffirmé pendant l'enquête publique par un certain nombre d'habitant de la ville.

Les zones pavillonnaires subissent une urbanisation rampante qui détériore la qualité du cadre de vie des habitants déjà installés sur la Ville, dans des secteurs où les voiries, imaginées à une époque antérieure à aujourd'hui, anticipaient des besoins en stationnement largement inférieurs, et ne sont pas aujourd'hui calibrées à la hauteur des besoins supplémentaires induits par ces nouvelles constructions. Aussi, ces découpages génèrent souvent des parcelles trop petites, dans des espaces trop contraints. Ainsi nombre de ces constructions sont réalisées en « lots arrières », faisant qu'en lieu et place d'une vue dégagée sur un jardin, les propriétaires immédiats aux projets se retrouvent avec une vue sur une maison individuelle, voire une maison bi-familiale. Ces projets sont donc de nature à causer différents troubles des conditions d'occupation et de jouissance des propriétés contiguës au terrain d'assiette de ces projets. Cette modification du PLU vise donc non seulement à maitriser cet urbanisme rampant, mais aussi à préserver le cadre et la qualité de vie des habitants actuels et futurs de la Ville.

Dans un contexte d'intense croissance démographique (+6000 habitants entre 2014 et 2022) et de dynamique résidentielle très importante, ayant amené à dépasser les objectifs fixés par le PLU en vigueur en matière démographique et de production de logements, la commune d'Athis-Mons s'inscrit largement en accord avec la loi Climat & Résilience, ses principes de lutte contre l'étalement urbain et de densification du tissu urbain constitué. Pour autant, ces deux objectifs ne doivent pas se faire au détriment des besoins des populations et de leur qualité de vie, notamment en matière de services publics, et tout particulièrement des équipements scolaires.

Sur les différents points évoqués :

- Augmentation des distances de retrait vis-à-vis des limites latérales : la ville d'Athis-Mons ne souhaite pas revenir sur les règles de retrait proposées dans le cadre de la procédure de modification, consubstantielle à sa volonté de lutter contre la densification

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

incontrôlée des quartiers pavillonnaire, préjudiciable à leur qualité, le fonctionnement des réseaux, les circulations etc., autant de problématiques pointées du doigt par les habitants dans le cadre de la concertation et de l'enquête publique, premiers destinataires de la procédure. Par ailleurs, la commune d'Athis-Mons remarque que l'exemple utilisé sur un lot de 11m de largeur (maison de 5m de largueur), volontairement extrême, occulte toutes les autres situations, selon lesquelles les lots peuvent aller de 11 à 15m, selon le même constat évoqué plus haut, amenant à des largeurs de 6 à 9m, nettement plus « habitables ».

- Concernant les 15% d'extension : soucieuse de ne pas nuire à la vie quotidienne des populations, dont les parcours de vie impliquent parfois des nouveaux besoins résidentiels, la ville d'Athis-Mons entend l'alerte formulée par les professionnels de l'immobilier. C'est pourquoi, si le commissaire enquêteur en est d'accord, la municipalité retira cette mention afin de ne pas contrecarrer les projets de vie individuels portant sur l'extension de leurs besoins.
- Concernant l'article n°11, et la règle d'appréciation de la qualité des constructions susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, la commune d'Athis-Mons ne souhaite pas retirer cette disposition. Pour rappel, ce type de règlementation, de nature qualitative, ne doit pas prendre le pas sur les autres règles plus facilement objectivables à l'instruction, telles que la distance d'implantation, l'emprise au sol etc., mais simplement apporter une appréciation générale sur la nature des quartiers. A noter que ces règles qualitatives sont aujourd'hui mises en pratique dans de nombreux PLU franciliens et opposables, depuis la Modernisation du Code de l'Urbanisme de 2016, issue des deux décrets n°2015-1782 et n°2015-1783 du 28 décembre 2015. Le Code de l'Urbanisme précise le domaine d'application de cette réglementation qualitative (R151-12), étant entendu que l'intégralité des règles du règlement permet de fournir des éléments objectifs sur lesquels attester, par les services instructeurs, de l'atteinte ou non portée d'un projet sur les lieux environnants, en accord avec l'article R151-39 du même code.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune tient à affirmer qu'au travers de cette procédure de modification, elle souhaite apporter une réponse adaptée aux besoins et aux exigences des habitants, et non défendre les intérêts économiques des professionnels de l'immobilier.
Elle rappelle que cette modification du PLU vise à maitriser l'urbanisme rampant, mais aussi à préserver le cadre et la qualité de vie des habitants actuels et futurs de la ville dans un tissu pavillonnaire ancien.
La commune réaffirme qu'elle maintiendra l'augmentation des distances de retrait et la règle d'appréciation de la qualité des constructions décrit dans l'article 11.
Concernant les 15% maximum d'extension de surface de plancher la municipalité propose de retirer cette mention afin de ne pas contrecarrer les projets d'extension. J'approuve cette proposition.

Mme Sammut Isabelle
Le changement climatique impose de devoir mieux isoler nos habitations. Il est donc primordial de laisser les maisons évoluer au même rythme que les besoins de ses habitants et permettre de réaliser des agrandissements. La règle de limiter les agrandissements à 15% de la surface existante devrait être revue.
Il serait nécessaire de contraindre les installations d'activités génératrices de nuisances dans certains quartiers et la création sur le plateau de parkings liés aux clients de l'aéroport.
Commentaire de la commune : soucieuse de ne pas nuire à la vie quotidienne des populations, dont les parcours de vie impliquent parfois des nouveaux besoins résidentiels, la ville d'Athis-Mons entend l'alerte concernée par la règle de limitation de l'emprise des extensions. C'est

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

pourquoi, suivant l'accord du commissaire enquêteur, la municipalité retirera cette mention afin de ne pas contrecarrer les projets de vie individuels portant sur l'extension de leurs besoins.
Par ailleurs, afin de conserver une cohérence du bâti, la ville envisage le maintien des règles de retraits actuelles en cas d'extension et limitera les nouvelles règles de retraits aux seules créations de constructions.
Concernant les parkings liés aux clients de l'aéroport sur le plateau, la municipalité d'Athis-Mons partage tout à fait les inquiétudes formulées. Cette problématique de stationnement « sauvage » au sein de parcelles privées, accentué par l'horizon des prochains Jeux Olympiques en France en 2024, constitue un fléau que la ville entend combattre. Les outils réglementaires offerts par le PLU ne sont malheureusement pas les plus adaptés pour contrecarrer l'expansion de ce type d'activités nuisibles, pour autant, la commune propose d'intégrer à la zone UH l'interdiction d'accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales liées à l'automobile. Néanmoins, des réflexions sont actuellement menées, et ce conjointement avec les services de l'Etat et les communes voisines, pour mieux encadrer les pratiques de stationnement des automobilistes liés à l'aéroport. Il semble utile de rappeler que la ville demeure maitresse des autorisations d'urbanisme nécessaires à l'implantation d'aire de stationnements soumis à déclaration préalable au-delà de 10 places et à Permis de Construire au-delà de 50 places. Pour chaque situation irrégulière des procès-verbaux d'infractions sont effectués et transmis au Procureur de la République en vue d'engager des actions judiciaires visant à mettre fin à ces pratiques.
Néanmoins, compte-tenu de l'avancement de la procédure de modification, pour laquelle la consultation des PPA concernées (en premier lieu desquelles IDF Mobilités), est déjà passée, il semble difficile d'introduire une nouvelle réglementation sur ce sujet à ce stade. Néanmoins, la ville d'Athis-Mons veillera à ce que cette problématique trouve une réponse satisfaisante dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration et ce à l'échelle du territoire.
Commentaire du commissaire enquêteur : concernant les parkings liés aux clients de l'aéroport sur le plateau, la municipalité partage les inquiétudes formulées et veillera à ce que cette problématique trouve une réponse dans le cadre du futur PLUi.
Pour autant la commune propose d'intégrer à la zone UH l'interdiction d'accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales liées à l'automobile.

Mr Philippe Legendre Agence pyramide transaction
Se demande pourquoi il est urgent de modifier pour la 5ème fois le PLU alors que l'approbation du PLUi de l'EPT est prévue en 2024. Comme écrit dans ma 1ère observation je confirme que les conséquences seront dommageables aux intérêts des habitants (propriétaires particuliers et commerçants) et plus globalement à celui de la collectivité.
Par ce second courriel, je voudrais vous alerter sur le projet de modification de la zone UAC et le classement d'une partie de la RN7 en zone PAPAG, qui selon moi, va directement à l'encontre de l'intérêt général.
Monsieur Legendre rappel le développement constant de ce secteur grâce à une constante en matière d'urbanisme depuis 1989 qui est stoppée par cette volonté affichée de cette modification de mutation du bâti qui a conduit la ville à déléguer son droit de préemption urbain à l'Etat Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), qui à ce jour est de fait le plus gros propriétaire foncier de la future zone PAPAG. C'est ainsi que les préemptions réalisées par l'EPFIF sur le secteur UAC, et sur demande de la ville, sont motivées par différentes lois, délibérations prises, conventions et documents d'urbanisme supérieurs…
Si le foncier n'est pas remis sur le marché immédiatement, cela voudra dire que pas un logement ne sera livrable avant 8 ans sur cet axe historique qui dispose pourtant de tous les atouts.
Les questions posées sont :

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

- peut-on à la fois utiliser l'argent public en demandant à l'EPFIF de porter du foncier et en même temps, geler les droits à bâtir de ce dernier pendant 5 ans ?
- pourquoi instaurer le PAPAG le long de l'avenue François Mitterrand entre le carrefour de la Pyramide et la rue Henri Pinson, alors que ce secteur est déjà bâti à 80% où seules quelques dents creuses restent à traiter ?
- pourquoi le Nord de l'avenue François Mitterrand (RN7) n'est pas concerné par le classement en PAPAG ?

- Pourquoi malgré le besoin de logements encadré par l'Etat comme une priorité et le développement économique de la filière « immobilier », la modification du PLU de la zone UAC tend à revoir (après le PAPAG) à la baisse, la constructibilité de la zone UA (diminution de la hauteur, réduction de l'emprise au sol, création d'espaces verts...)

Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons rappelle que l'axe de la RN7 figure bel et bien comme un secteur à densifier dans le cadre des documents cadres supérieurs, en premier lieu desquels le SDRIF, en accord avec les différentes lois instaurées depuis les années 2000 et la loi SRU. Pour autant, il serait faux de prétendre que cette densification n'a pas déjà eu lieu, quand, depuis 2018, environ 300 logements ont été réalisés et commercialisés le long de l'avenue, souvent avec une très forte compacité, pénalisante pour la cohérence générale de l'avenue, et sans anticipation des besoins en équipements auxquels la ville doit désormais répondre en priorité (pour rappel, la commune d'Athis-Mons a accueilli 6 000 habitants supplémentaires entre 2014 et 2022, sans pour autant pouvoir s'appuyer sur de nouveaux équipements scolaires).

La commune rappelle que c'est notamment la partie sud de l'axe qui a connu cette pression immobilière, préjudiciable à la qualité de vie des populations, aux équilibres en matière d'équipements, services etc. L'outil du PAPAG doit donc permettre de ralentir la dynamique de densification sur cette partie de l'avenue. Pour autant, il ne s'agit pas de geler les constructions sur l'intégralité de l'avenue.

En effet, la portion nord de l'avenue présente actuellement des constructions peu denses, et souvent peu qualitatives, sous-optimisées, dans un contexte de maîtrise foncière quasi-totale par la commune ou l'EPFIF. Dès lors, cette portion de l'avenue apparaît propice à une poursuite de la mutation urbaine, et ce de manière maîtrisée en termes de densité et dans le temps : par les principes de qualité urbaine qu'elle porte, l'OAP Avenue François Mitterrand est complétée par de nouvelles règles en matière de constructibilité, tendant vers une baisse limitée des droits à construire (distance du retrait vis-à-vis de la voirie, emprise au sol et pourcentage de pleine terre, végétalisation, hauteur).
La municipalité d'Athis-Mons assume ces nouvelles règles, partant du principe qu'elles ne compromettent pas la densification de l'axe, mais tendent vers une densité encadrée, raisonnée, acceptable et qualitative, garantissant la qualité paysagère urbaine, ainsi que la qualité de vie des habitants actuels et futurs de l'avenue.

Enfin, la ville tient à rassurer Monsieur Legendre, de l'agence immobilière Pyramide Transaction, elle-même située le long de l'avenue François Mitterrand : l'EPFIF a bel et bien été intégré à l'élaboration de la procédure de modification du PLU, en sa qualité de PPA, et n'a pas exprimé d'inquiétudes particulière concernant la mise en place du PAPAG.

Plus largement, avec cette procédure de modification, la ville d'Athis-Mons souhaite néanmoins apporter une réponse adaptée aux besoins et aux exigences des habitants de sa ville, et non défendre les intérêts économiques des professionnels de l'immobilier.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832
Page 23/48

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune rappelle que la densification a eu lieu le long de la N7 conformément à la loi SRU et aux objectifs du SDRIF et que son objectif est de la ralentir avec l'outil PAPAG et l'OAP F. Mitterand, tout en répondant aux besoins d'équipements. La municipalité d'Athis-Mons assume ces nouvelles règles qui ne compromettent pas la densification de l'axe N7, mais tendent vers une densité encadrée, garantissant la qualité paysagère urbaine, ainsi que la qualité de vie des habitants actuels et futurs de l'avenue.

15.3 - OBSERVATIONS SUR DES CAS PARTICULIERS :

Mme Akriche Logial-Coop

Cette observation concerne la construction d'une maison médicalisée au 13, av. F. Mitterrand. Logial, acteur de l'habitat social, a un projet qui avec la modification du PLU perdra 240 m2 de surface ce qui remet en cause sa faisabilité d'un projet qui a déjà été présenté à la commune.
Il est demandé de lever la contrainte du PAPAG sur la parcelle 410 et conserver ainsi le zonage UAc et déroger aux règles de stationnement.
Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons entend l'alerte formulée par la société Logial, propriétaire d'une parcelle au 13 av François Mitterrand. Si le projet est encouragé par la municipalité, il était encore à un stade trop peu avancé qui ne permet pas de garantir sa réalisation. La ville n'entend pas exclure du PAPAG un terrain dont le projet demeure incertain et qui poserait un certain nombre de question en termes d'équité et d'égalité de traitement vis-à-vis des autres propriétaires de l'avenue François Mitterrand.
En ce sens, la parcelle concernée par le projet ne sera pas retirée du PAPAG.
La municipalité s'engage à lever cette contrainte vis-à-vis de la parcelle dans le cadre d'une modification simplifiée ou du futur PLUi dès que le projet sera entériné et entrera dans sa phase opérationnelle.
Commentaire du commissaire enquêteur : la commune ne retirera pas la parcelle 410 du PAPAG, mais s'engage à lever cette contrainte dans le cadre des prochaines évolutions des documents d'urbanisme.

Mr et Mme CHAUVELOT

Nous font part de leur cas particulier et de leur projet de construction qui sera impossible suite à cette modification du PLU.
Suite à la division de leur terrain en 2 parcelles, l'une de 169 m2 sur laquelle est implantée le pavillon et l'autre de 236 m2 en vue d'une construction future aux nouvelles normes et de plain-pied pour eux.
L'objectif des limitations, voire du gel de la construction en zone pavillonnaire est-il vraiment une nécessité absolue ?
N'est-il pas plus important, dans cette zone, de maintenir les normes précédemment en vigueur et porter une plus grande attention aux permis délivrés ? Ceci afin que les nouvelles maisons soient en harmonie avec les constructions voisines, et respectueuses de l'environnement ?
Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons regrette que les nouvelles dispositions réglementaires complexifient les projets de Monsieur et Madame Chauvelot, dont le bien-fondé n'est pas à attester. Néanmoins, il apparaît bien que la maîtrise de la densification des quartiers pavillonnaires est l'une des priorités absolues de la municipalité, en réponse aux attentes fortes exprimées par la majorité des habitants dans le cadre de la concertation et de l'enquête publique. Les divisions parcellaires incontrôlées détériorent la qualité du cadre de vie, dans des secteurs où les voiries, imaginées à une époque antérieure à aujourd'hui, anticipaient des besoins en stationnement largement inférieurs.

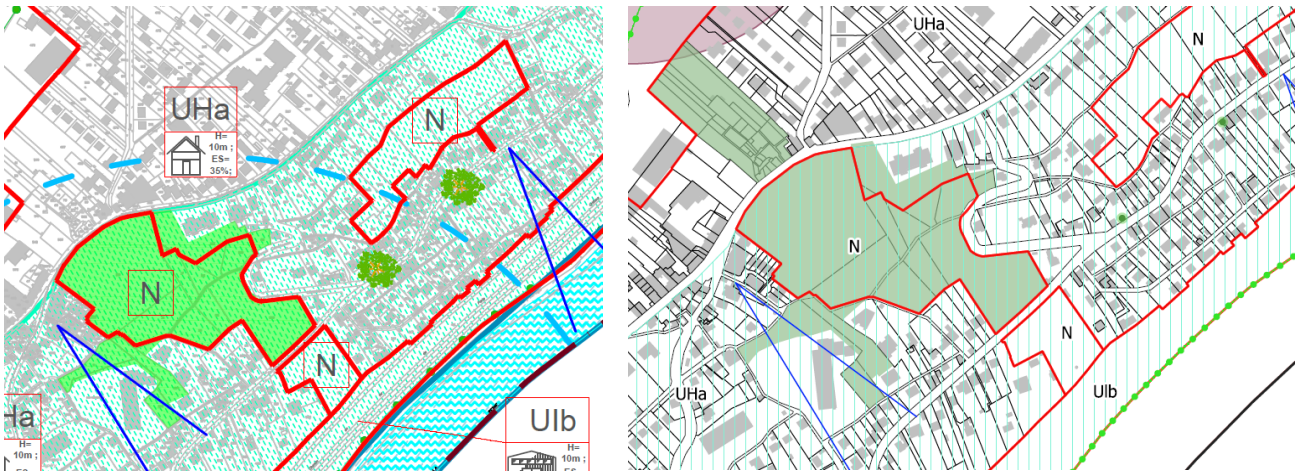
Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832
Page 24/48

La commune tient cependant à rappeler que certaines adaptations seront prises à l'issue de l'enquête publique et des différentes alertes formulées par les professionnels de l'immobiliers, telles que les distances de retrait vis-à-vis des limites latérales et les seuils autorisés pour l'extension des constructions existantes. Ces évolutions, intervenant après les remarques formulées pendant l'enquête publique, sont guidées par le souci de la municipalité de pouvoir répondre aux besoins d'évolution des bâtis en fonction des besoins de leurs propriétaires.
Enfin, à travers de nouvelles dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions, la commune dispose désormais de davantage de marges de manœuvre pour refuser un projet dont l'aspect architectural porte atteinte à la cohérence des quartiers environnants.
Commentaire du commissaire enquêteur : la municipalité rappelle que la maîtrise de la densification des quartiers pavillonnaires est l'une des priorités absolues de la municipalité, en réponse aux attentes exprimées par la majorité des habitants dans le cadre de la concertation et de l'enquête publique. Les divisions parcellaires incontrôlées détériorent la qualité du cadre de vie, dans des secteurs où la conception ancienne des voiries n'anticipait pas les évolutions actuelles.

Karène Delahaye *Avocat Associé* (conseil de la société SOFRANE 1)
Cette observation concerne le 5, avenue Constance, cadastré section K n° 513.
Rappel des faits : la société SOFRANE 1 a obtenu, par arrêté n° PC 91 027 07M 1038 du 4 septembre 2007 un permis de construire pour ce terrain.
Le projet a également été validé par les concessionnaires consultés. Il portait sur la réalisation d'une construction de deux maisons (SHOB de 661,18 m² et SHON 343,24 m²). Cette autorisation de construire n'a pas été mise en œuvre.
La société SOFRANE 1 a récemment découvert que la parcelle en cause était dorénavant classée en zone N par le PLU. Ce nouveau classement pour cette parcelle qui passe de U en N est contesté et l'observation détaille pourquoi. Il est remarqué que le terrain est viabilisé et mitoyen avec la zone UHa dans laquelle, sont autorisées des constructions d'une hauteur de 10 m et une emprise au sol possible de 35 %.
Pour argumenter la demande de reclasser la parcelle en U, Mme Delahaye cite des extraits de jugements au TA, permettant de justifier le classement U d'une parcelle en zone Urbaine.
Elle conclue qu'il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation qu'il serait nécessaire de corriger dans le cadre de la présente modification du PLU.
Commentaire de la commune : aujourd'hui cette modification du PLU vise aussi à adapter au mieux les conditions de vie en ville face aux changements climatiques, notamment pendant les périodes de fortes chaleurs qui sont de plus en plus récurrentes. Ainsi la ville a augmenté de 7000m² les zones naturelles et les prescriptions graphiques liées à la végétalisation dans le cadre de cette modification.

La commune d'Athis-Mons précise également à Maître Delahaye que la parcelle en question est bel et bien intégrée à un zonage N dans le PLU modifié, mais que cette inscription réglementaire était préexistante à la présente procédure de modification. En effet, le règlement graphique du PLU en vigueur intégrait déjà cette parcelle en zone N (voir extrait du plan de zonage ci-après), le zonage de ce secteur n'ayant pas été modifié dans le cadre de la modification du PLU.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832



Zonage du PLU en vigueur – zonage du PLU modifié

La position municipale concernant les zones naturelles est claire : elles n'ont pas vocation à être réduites mais à l'inverse à être sanctuarisées et étendues.
Commentaire du commissaire enquêteur : la position municipale concernant les zones naturelles est claire. Elles n'ont pas vocation à être réduites mais à l'inverse à être sanctuarisées et étendues.

Mme Valerie Luisetti
Rappelle les obligations imposées aux constructeurs détaillées dans l'article UI 13 et propose que la zone UIa, située également dans le secteur nord de l'avenue F. Mitterrand, puisse avoir la même particularité que la zone UIC sur cet axe pour les surfaces libres traités en jardin afin d'homogénéiser les zones dans le cadre des projets à venir et pour des raisons de sécurité, visibilité.
Commentaire de la commune : le secteur UIc a historiquement fait l'objet d'une réglementation différente en matière d'espaces végétalisés, du fait d'un ancien projet, actuellement revu en profondeur par la nouvelle équipe municipale. Etant donné que les études sur ce nouveau projet sont en cours, à un stade bien antérieur à des potentielles approches de maîtrise d'œuvre, il n'a pas été souhaité de modifier les règles sur ce secteur, afin de ne pas contrevenir à un projet encore en cours de réflexion que la ville envisage de portée d'intérêt général.
La commune d'Athis-Mons remercie Madame Valérie Luisetti pour sa vigilance, et précise que les règles issues du PLUi veilleront à garantir une cohérence entre ce secteur et les autres portions de la commune, en premier lieu desquels la zone UIa.
Enfin, l'intégralité du secteur UIc évoqué relève d'une domanialité publique (municipalité d'Athis-Mons), garantissant une mutation en accord avec la politique générale de la ville.
Commentaire du commissaire enquêteur : la commune précise que les règles issues du PLUi veilleront à garantir une cohérence entre le secteur UIc et les autres portions de la commune, en premier lieu desquels la zone UIa. Elle rappelle que le secteur UIc est du domaine public garantissant une mutation en accord avec la politique générale de la ville.

Mr Stéphane Dallet
Demande que la parcelle S244 soit classée en zone UAa afin d'autoriser la construction de 4 logements.
Commentaire de la commune : cette demande de changement de zonage intervenant tardivement dans le cadre de la procédure (notamment après la consultation des PPA et de la MRAe), alors que la municipalité d'Athis-Mons a organisé de nombreuses instances et modalités de participation du public où cette remarque n'a pas été formulée (réunions publiques, ateliers, cartographie numérique), cette demande devra être adressée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832
Page 26/48

Commentaire du commissaire enquêteur : cette demande de classer la parcelle S244 en zone UAa devra être adressée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

15.4 - OBSERVATIONS DIVERSES :

Mr Pointeau Géomètre expert

L'article UH7 prévoit que « les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …) ne sont pas assujettis à la règle générale ». Si ces installations bénéficient de règles particulières au PLU, il vous faut les définir. C'est pourquoi je vous recommande de prévoir des règles d'implantation pour ce type d'ouvrage.

Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons remercie Monsieur Pointeau pour sa vigilance. Elle rappelle que l'exception évoquée ne porte pas uniquement sur la zone UH7, mais sur l'intégralité des zones et secteurs de la commune.

En l'état, la règlementation vise à offrir une certaine souplesse pour les locaux et installations nécessaires aux concessionnaires de réseaux, répondant à un objectif d'intérêt général et des contraintes techniques particulières, en leur permettant une implantation différente de celle fixée par l'article en question. Ainsi, la règlementation actuelle permet une implantation à l'alignement ou en retrait, sans limite de distance.

Il apparaît qu'une adaptation de la règle générale pour ce type de constructions et installations existe dans un grand nombre de PLU opposables aujourd'hui, dont certaines communes voisines (Paray-Vieille Poste, Morangis notamment).

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune rappelle que l'exception évoquée ne porte pas uniquement sur la zone UH7, mais sur l'intégralité des zones et secteurs de la commune. Ce point devra être abordé lors de l'élaboration du PLUi.

Mme Pascale BOJMAL

- Sachant que la zone UIc est actuellement entièrement végétalisée et constitue le projet d'entrée de ville de la commune, pourquoi ne pas harmoniser ce secteur UIc à 30% comme les autres zones UI qui passent de 20 à 30%.
- Pourrions-nous avoir un calendrier et être associé au projet d'OAP Cité de l'Air, afin d'aboutir à un projet harmonieux et de qualité sur ce site très dégradé.
- Quelle est l'orientation de la ville et de l'EPT sur le vieux projet de franchissement de la seine sur les zones N du PLU allant de la zone UB au secteur de la zone ADP d'exposition aux risques PPRT autour SMCA.
- Tiens à dire que les modifications entreprises vont dans le bon sens et contribueront à un équilibre des populations en maintenant les pavillons et en maitrisant les constructions de logements collectifs déjà nombreux sur certains secteurs.

Commentaire de la commune : la municipalité se félicite que les dispositions réglementaires en matière de maitrise de la densification du tissu pavillonnaire suscitent l'adhésion des athégiennes et athégiens et remercie Madame Bojmal de l'avis favorable qu'elle a émis.

Le secteur UIc a historiquement fait l'objet d'une réglementation différente en matière d'espaces végétalisés, du fait d'un ancien projet, actuellement revu en profondeur par la nouvelle équipe municipale. Etant donné que les études sur ce nouveau projet sont en cours, à un stade bien antérieur à des potentielles approches de maîtrise d'œuvre, il n'a pas été souhaité de modifier les règles sur ce secteur, afin de ne pas contrevenir à un projet encore en cours de réflexion.

La commune d'Athis-Mons remercie Madame Bojmal pour sa vigilance sur les règles en vigueur, et précise que les règles issues du PLUi veilleront à garantir une cohérence entre ce secteur et les autres portions de la commune.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832
Page 27/48

Enfin, l'intégralité du secteur UIc évoqué relève d'une domanialité publique (municipalité d'Athis-Mons), garantissant une mutation en accord avec la politique générale de la ville.

Concernant le projet sur la Cité de l'Air, actuellement en phase d'études préalables, non encore abouties, et dans la continuité des échanges existants avec l'association l'ARCA (Amicale des Résidents de la Cité de l'Air), une concertation sera naturellement mise en place auprès des populations pour les intégrer au projet, l'attachement aux spécificités du quartier étant un élément important aux yeux de la municipalité, comme rappelé dans le programme de l'équipe actuelle, et dont l'OAP doit se faire la garante, à travers des principes de respect de l'harmonie du secteur. Le calendrier de l'opération reste encore non stabilisé, la recherche d'un consensus avec les différentes parties-prenantes étant en cours.

Enfin, la commune d'Athis-Mons rappelle que le projet de franchissement de la Seine est porté par la Conseil Départemental de l'Essonne et le Conseil Régional d'Île-de-France, sans consentement de la municipalité, qui s'y oppose fermement (le blocage de ce projet figure dans le programme de l'équipe municipale actuelle). Dans le cadre de la modification de son PLU la municipalité se refuse par exemple d'intégrer un emplacement réservé pour ce projet, maintien les zones N existantes et ajoute une prescription graphique sur les jardins familiaux, visant à leur sanctuarisation.
Commentaire du commissaire enquêteur : la commune dans les commentaires précédents a déjà répondu aux points abordés.

Association Athis Pont Non
L'association réaffirme son opposition pleine et entière au projet de viaduc routier entre Vigneux et Athis.
Tel qu'il est prévu il ne correspond en rien aux impératifs annoncés par le porteur de projet en termes d'efficacité (aucun axe routier ne peut garantir des temps de parcours), d'intégration dans l'environnement (vu les dimensions gigantesques de l'ouvrage), de multimodalité (celle-ci étant reportée sur les franchissements existants), et de coût (largement sous-estimé...).
Ce projet réduirait à néant un modèle de nature en ville, le jardin collaboratif Paul Jovet, une initiative citoyenne exemplaire.
Commentaire de la commune : depuis qu'elle est en responsabilité, et même antérieurement, la municipalité s'oppose fermement au projet de franchissement de Seine routier entre Vigneux sur Seine et Athis-Mons. A ce titre, et avec l'EPT GOSB qui a la compétence Aménagement/Mobilité, la ville a contribué au SCOT métropolitain adopté en juillet 2023, au sein duquel me projet de franchissement de Seine routier, qui y apparaissait à l'origine, a été abandonné à la faveur d'une liaison TC, dont le tracé reste à définir. La Ville et l'EPT réalisent le même travail sur le SDRIF.e en cours d'élaboration par la Région IDF, en lien avec d'autres villes du territoire. Ainsi l'EPT, dans sa contribution soumise au titre des villes de son territoire en début d'année 2023, tout comme dans son avis défavorable sur le SDRIF.e, voté au conseil territorial de novembre 2023, s'oppose à tout franchissement routier de la Seine entre Vigneux sur Seine et Athis-Mons, et propose la solution alternative d'une liaison pendulaire Est/Ouest en TC. Dans le cadre de la modification de son PLU la municipalité se refuse par exemple d'intégrer un emplacement réservé pour ce projet, maintien les zones N existantes et ajoute une prescription graphique sur les jardins familiaux, visant à leur sanctuarisation.
Commentaire du commissaire enquêteur : dans le cadre de la modification de son PLU la municipalité se refuse d'intégrer un emplacement réservé pour ce projet, maintien les zones N existantes et ajoute une prescription graphique sur les jardins familiaux, visant à leur sanctuarisation.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

15.5 - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sans revenir aux règles actuelles, n'y a-t-il pas un juste milieu à trouver pour permettre dans la zone UH une densification raisonnée, répondant aux objectifs affichées de cette modification.

Commentaire de la commune : comme évoqué dans les précédentes réponses, la commune d'Athis-Mons est particulièrement attachée au respect des spécificités des quartiers pavillonnaires et la maîtrise de la densification. Néanmoins, elle entend certains points d'alerte soulevés par les professionnels de l'immobilier, et propose donc de revenir sur certaines dispositions règlementaires, à savoir :

- La suppression du seuil de 15% en matière d'extension de bâtiment existant et ce afin de permettre aux habitants déjà présents sur la commune d'adapter leur bien à leurs besoins résidentiels.
- Le maintien des règles actuelles en matière de retrait pour les extensions sur constructions existantes et un accroissement de ces règles pour les seules constructions nouvelles.
- La lutte contre le stationnement sauvage en secteur pavillonnaire : il est proposé d'inscrire que dans l'ensemble de la zone UH sont interdites : toutes les activités industrielles ainsi que les activités artisanales et les commerces liés à l'automobile.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de ces propositions.

L'étude prospective scolaire réalisée pour choisir l'emplacement du groupe scolaire nécessaire au quartier du plateau, a-t-elle exploré la possibilité d'une implantation sur la commune de Paray-Vieille-Poste ? S'affranchir des limites communales pourrait-être une solution, difficile mais pas insurmontable.

Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons remercie Monsieur Valois, commissaire enquêteur, pour cette proposition. Néanmoins, celle-ci ne semble pas opportune pour les raisons suivantes :

- L'étude de prospective scolaire a identifié les besoins prioritaires sur le Carrefour Belle Etoile, une implantation sur la commune de Paray Vieille Poste impliquant donc des temps de trajet potentiellement importants pour les élèves athégiens.
- Les disponibilités foncières étant fortement limitées à Paray-Vieille-Poste, du moins dans un périmètre proche du carrefour Belle Etoile (les secteurs de renouvellement ciblés par la commune étant situés plus au nord de la commune), et la dynamique immobilière récente sur le sud de la commune voisine étant faible, les besoins en matière d'équipements scolaires semblent limités. Il ne semble donc pas opportun de prévoir une association sur ce sujet.
- Par ailleurs, si la ville est compétente sur son territoire elle ne l'est pas sur celui des communes voisines, ce qui complexifierait la maitrise d'ouvrage nécessaire au projet
- Enfin, une école implantée sur un territoire communal voisin nécessiterait l'adoption d'une convention de gestion entre les communes avec toutes les difficultés que cela pourrait induire.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse.

Les odeurs nauséabondes liées à la production d'H2S dans les réseaux d'assainissement est un problème de santé publique pour les athégiens et habitants des villes situées le long de la rivière Orge.
Ce problème à ce jour s'amplifie du fait de la densification importante des villes de banlieue. Le nombre d'équivalent habitant se rejetant dans le réseau d'eaux usées en est sans doute

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

une des causes. Ce problème est-il une des raisons supplémentaires pour mettre un frein à la densification sur Athis-Mons ?

Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons remercie Monsieur Valois, commissaire enquêteur, pour cette remarque.

La qualité de vie des athégiennes et athégiens est le principal moteur guidant l'action municipale, et celle-ci est en partie tributaire des nuisances olfactives potentielles, enjeu de santé publique, comme rappelé plus haut. Si elle n'a pas été au cœur des motivations municipales visant à maîtriser et encadrer la densification, la limitation de l'exposition des populations aux mauvaises odeurs va tout à fait dans le sens des préoccupations de la municipalité dans ce qu'elle permettra de préserver la qualité du cadre de vie de ses habitants.
Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse.

16 - Analyse des observations

On peut noter que d'après les observations recueillies, les professionnels de l'immobilier, contrairement aux habitants, sont opposés au frein à l'urbanisation porté par cette modification. On note aussi :

- peu d'observation sur le devenir de la Cité de l'Air.
- quelques observations sur la demande de contraindre l'occupation de parcelles par du stationnement organisé pour les clients de l'aéroport.
- aucune observation sur le problème de santé publique lié à l'H2S important sur le bas d'Athis qui pourrait être traduit dans le règlement.

Les commentaires de la commune ont consisté à rappeler les objectifs de cette modification qui sont de mettre un frein à l'urbanisation le long de la N7, à la densification dans les zones pavillonnaires et de réorienter les projets de la Cité de l'air.

Mes commentaires permettent au fil de la rédaction du rapport de synthétiser les commentaires de la commune en vue de la rédaction de mon avis.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832
Page 30/48

Dossier n° E23000045/78

Ville d'Athis-Mons – EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE

MODIFICATION n°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE ATHIS-MONS - 91200

Arrêté du conseil territorial du 19 septembre 2023

ENQUÊTE PUBLIQUE
Du 16 octobre au 16 novembre 2023



RAPPORT
Michel Valois commissaire enquêteur

2 ÈME Partie - CONCLUSIONS ET AVIS

6 Décembre 2023

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

16 - CONCLUSIONS ET AVIS

Rappel : il est important de ne pas se priver de lire la première partie du rapport afin de comprendre le cheminement intellectuel, du commissaire enquêteur, pour arriver aux conclusions et avis sur cette modification n° 5 du PLU d'Athis-Mons.

Cette modification conformément aux articles L 151-31-36-41 du code de l'urbanisme ne porte pas atteinte au PADD, ne vise qu'une adaptation du règlement et la création de 2 OAP. Elle a donc été soumise à enquête publique.
Comme prévu à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a été saisie le 27 juin 2023 et a rendu son avis n° APPIF-2023-074 sur le projet de modification et de son évaluation environnementale, datée de juin 2023.

Outre les textes généraux du code de l'environnement et de l'urbanisme régissant les enquêtes publiques, celle-ci a été conduite pour respecter la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et en application du code de l'urbanisme, notamment les articles L.103-2 à 6 pour la concertation et L.153-40 à 47 et L 132-7 à 9 pour la consultation des PPA.

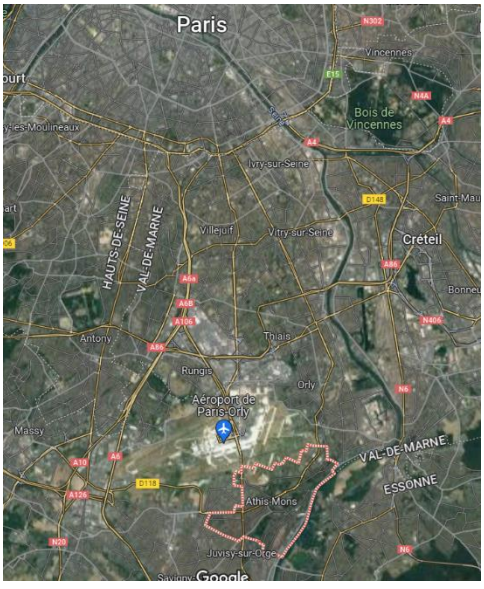
Du 9 mai au 10 septembre 2023, le projet de modification a fait l'objet d'une large concertation. Les Personnes Publiques Associées ont été consultées par courrier envoyé le 5 juillet 2023 soit 2,5 mois avant le début de l'enquête. Une relance a été transmise le 12 septembre 2023.

La concertation préalable engagée début mai 2023, le bilan de cette concertation joint au dossier d'enquête, la communication légale dans les journaux et affiches, le déroulement de l'enquête avec la tenue de 3 permanences sur une période de 31 jours consécutifs pendant laquelle le dossier et le registre des observations étaient disponibles, ont permis aux citoyens et associations de s'exprimer et d'avoir des explications et des réponses au travers de ce rapport.

Pour compléter l'avis de Personnes Publiques Associées, une quinzaine d'observations du public figurent dans le registre d'enquête dans lequel ont été jointes celles reçues via l'adresse mail dédiée. En ajoutant au bilan de la concertation préalable, le nombre d'observations reçues on peut considérer suffisante et représentative la participation du public.

17 - Enjeux et objectifs de la modification n°5 du PLU.

De par sa situation géographique, à proximité de l'aéroport d'Orly, longée par la Seine, coupée en deux par la RN 7 et son important développement démographique, Athis-Mons est une ville inscrite dans l'agglomération parisienne qui tente de conserver son caractère de ville pavillonnaire de banlieue et de répondre aux nécessités de croissance raisonnée du 21ème siècle.



Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832
Page 32/48

Ville aux portes de Paris elle est une ville :

Plateau



Plateau N7



Coteau



Fluviale



Pour comprendre le contexte dans lequel se situe cette modification n°5 du PLU d'Athis-Mons il est important de rappeler les orientations du PADD du PLU de 2015 toujours en vigueur :

- Accompagner le développement des transports en commun, dont le tramway 7.
- Maitriser et/ou accompagner le développement de l'urbanisation le long des grands axes de déplacements.
- Maintenir et encourager une diversité d'offre de logements au sein des nouveaux projets urbains tels que la Cité de l'Air, avenue François Mitterrant…
- Anticiper et accompagner le renouvellement urbain autour des futurs arrêts du tramway : création de logements, de commerces et de stationnement etc.
- Développer l'activité commerciale, artisanale, tertiaire et de services notamment le long de l'Avenue François Mitterrand.
- Adapter ou permettre l'adaptation des équipements pour répondre aux besoins des athégiens.

Il est également important de rappeler les objectifs du PLU actuel révisé en 2018 :

- Préserver le tissu pavillonnaire et intégrer des projets de construction dans l'environnement.
- Redéfinir les règles de construction en fonction des différents secteurs de la commune.
- Aménager les axes structurants.
- Renforcer le lien urbanisme / mobilités et prioriser la question du stationnement.
- Accompagner les projets de transports en commun sur le territoire (notamment l'extension de la ligne du Tram T7).

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832
Page 33/48

- Permettre l'implantation des commerces et entreprises grâce à une politique foncière adaptée.
- Adapter le document aux nouveaux textes réglementaires (notamment aux lois Grenelle et à la loi ALUR).

Depuis la modification du PLU en date du 23 juin 2020, le cadre administratif a fortement évolué, tant au niveau national que régional :

• Les lois ELAN et Climat et Résilience.
• La prescription de l'élaboration du PLUi en date du 26 janvier 2021.
• La mise en révision du SDRIF et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris.

A noter que L'EPT, dont fait partie la commune d'Athis-Mons, a engagé depuis 2021 la réalisation du PLU Intercommunal. Préalablement à l'approbation de ce PLUi prévue à ce jour en 2024, l'EPTB et la commune ont jugé, au prisme des évolutions récentes et des dynamiques socio-urbaines récentes, nécessaire de faire évoluer ce PLU avant 2024.

C'est pourquoi, préalablement à l'approbation du PLUi, la commune et l'EPT ont la volonté de freiner la densification de la ville, engager la transition écologique, préserver le tissu pavillonnaire et « retrouver » une maîtrise urbaine sur son territoire. Le projet de modification n°5 du PLU apparait donc pour la commune nécessaire, dans le respect du PADD toujours en vigueur, afin d'apporter des évolutions dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement. La modification devant permettre de répondre aux besoins, d'équipements, de cohérence entre les quartiers, de pression sur les réseaux, et de renforcer, la place de la nature en ville et des principes de développement durable.

La modification proposée dans le respect du PADD complété du bilan de la concertation s'organise autour de plusieurs ambitions :

• mieux encadrer les différents sites à enjeux de la commune, en proposant 2 nouveaux secteurs d'OAP :
  - l'Avenue François Mitterand située le long d'une partie de la RN7, à vocation mixte (activités
    et logements) dans laquelle est intégrée la création d'un groupe scolaire ;
  - la Cité de l'Air pour la rénovation des logements existants.
  -

• Encadrer l'urbanisation le long de l'avenue François Mitterrand et créer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (**Papag**) au sud de l'avenue François Mitterrand afin de « *veiller à la mise en place d'un projet cohérent pour la portion sud de l'avenue* ».

• Veiller à protéger la qualité des secteurs pavillonnaires, sans contraindre leur mutation.

• Apporter des modifications ponctuelles sur certaines dispositions réglementaires étant aujourd'hui sujettes à confusion.

• Renforcer la place de la nature en ville, modifier le règlement écrit, en particulier les règles d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et les obligations de pleine terre.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

La commune affiche clairement que cette modification, dans l'attente du PLUi, permettra de « stopper la bétonisation de la ville en mettant un coup d'arrêt aux nombreux projets immobiliers (Cité de l'Air, entrée de ville, le long de la N7, divisions parcellaires, préservation des zones pavillonnaires…) et de réintroduire la nature en ville (augmentation des surfaces de pleine terre, classement des jardins familiaux en zone N, sanctuarisation des ENS…).

La MRAE a soumis le projet à l'évaluation environnementale dont les principaux enjeux environnementaux sont l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques et aux risques sanitaires causés par la pollution des sols.

Cette évaluation a permis de se projeter sur la qualité de vie des habitants et sur le devenir de la commune en cas d'absence ou pas de modification du PLU notamment sur les points suivants :
- en l'absence de modification permettant le renouvellement du secteur François Mitterrand, le site avec l'arrivée du Tram et de nouveaux usagers conserverait son caractère hétérogène minéral peu végétalisé et mal intégré au reste de la ville.
- en l'absence de modification, le secteur de la Cité de l'Air deviendrait une zone de projet faisant fi des spécificités identitaires du quartier, par la création d'une ZAC de1400 logements, en lieu et place des pavillons existants. La fonctionnalité écologique actuelle pourrait être perdu.
- en l'absence de modification, le maillage vert du territoire resterait relativement hétérogène, bien que le PADD identifie des axes où améliorer les plantations (N7, Bernard Lathière).

Avec ou sans modification du PLU :
- le projet de prolongement du T7 permettra une meilleure accessibilité aux transports collectifs.

Toutefois, malgré la baisse projetée du nombre de véhicules le développement urbain pourrait accroître leur nombre et leur utilisation à l'échelle de la commune.
- l'urbanisation des zones inondables restera fortement contrainte. Un point d'attention demeure toutefois sur la zone AU, située en bord de Seine, qui pourrait accueillir de nouvelles constructions en zone inondable, sous réserve du respect du règlement du PPRi.

La modification du PLU permettra de prendre en compte et de permettre de minimiser les incidences de cette modification du PLU sur l'environnement et la santé humaine (qualité de l'air, exposition au bruit et à la pollution des sols, consommation d'eau potable et rejets d'eaux usées).

On peut noter que cette évaluation et l'avis de la MRAE ont permis à la commune d'apporter des réponses et des éclaircissements sur notamment :
- la justification du choix, mis en cause par la MRAE, du site d'implantation du nouveau groupe scolaire dans le périmètre de l'OAP François Mitterrand.
- la justification de la possibilité d'accroître la population dans le secteur 4 du Plan d'Exposition au Bruit d'Orly.
- des recommandations proposées afin de limiter l'exposition aux bruits, aux pollutions atmosphériques et aux risques sanitaires causés par la pollution des sols.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

La motivation de la collectivité est donc dans l'attente du PLUi de préserver ce territoire des impacts négatifs des aménagements qui pourraient être réalisés avec les règles du PLU actuel. Préserver la qualité de vie des habitants actuels et futurs dans un environnement équilibré tout en anticipant les évolutions climatiques, énergétiques, sociales et économiques dans un territoire proche de l'aéroport qui accueillera le T7.

18 - Les point forts du projet de modification du PLU

Globalement le point fort de ce projet, qui pour d'autres pourraient être considéré comme un point faible, est, sans attendre le PLUi de l'ETP en cours d'élaboration, de freiner la forte urbanisation de la ville que l'on constate depuis 10 ans (+6000 habitants entre 2014 et 2022), le long de la RN7 et dans le tissu pavillonnaire, y compris sur la commune mitoyenne Juvisy-sur-Orge, et de réintroduire plus de nature en ville pour s'inscrire dans l'urgence de la transition écologique. Réorienter l'urbanisme de la commune pour prendre en compte l'arrivée de 4200 habitants en une décennie et les évolutions du cadre administratif national et régional est un exercice ambitieux qui doit être mené dans ce territoire pour :

- Permettre la réalisation urgente sur le plateau d'un groupe scolaire.
- Anticiper l'arrivée du T7.
- Limiter les divisions parcellaires qui abiment la qualité historique de la zone pavillonnaire.
- Faire de la Cité de l'Air un quartier bien équipé et relié à la commune.

19 - Les points faibles

Le principal point faible de ce projet classé également en point fort parce qu'il répond à une urgence est le positionnement proche de la N7 du groupe scolaire axe qui subit de par sa fréquentation les pollutions diverses.

L'autre principal point faible de ce projet est la restriction des règles d'urbanisme qui seront appliquées dans les zones pavillonnaire. Les extensions seront ou impossibles ou de faible largeur.

Deux autres points faibles apparaissent :

La zone AU, située en bord de Seine, reste dans le projet de PLU avec un classement qui permet des constructions nouvelles en zone inondable. Même si le règlement du PPRi s'applique sur cette zone le risque existe d'une crue au-delà du retour 100 ans.

La qualité de l'air dues aux émanations d'H2S (hydrogène sulfuré) n'est pas abordée dans cette modification. Pourtant ce problème de santé publique, tant que des solutions pérennes ne sont pas trouvées, devrait se traduire dans les documents d'urbanisme afin de limiter voire interdire toutes densification dans les zones proche de l'Orge.

20 – Synthèse des avis exprimées au travers des observations consignées.

Les quelques professionnels de l'immobilier qui se sont exprimés sont opposés aux restrictions des règles limitant la densification le long de la N7 et des secteurs pavillonnaires.

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832
Page 36/48

Les Athégiens qui se sont exprimés lors de l'enquête et ceux nombreux qui se sont exprimés lors de la concertation en amont, sont largement favorables à cette modification qui met un frein à l'urbanisation en marche depuis une dizaine d'année.

Les observations ont fait apparaitre 3 points que la commune s'est engagée à prendre en compte :
- à la demande des professionnelles et avec l'aval du commissaire enquêteur ; de retirer l'article 7.5 de la zone UH qui limitera les extensions, des maisons non conformes aux futures règles, à 15% maximum de la surface de plancher existante.

- à lever la contrainte du PAPAG sur parcelle 410 dans le cadre des prochaines évolutions des documents d'urbanisme notamment à l'occasion du PLUi.

- à trouver des solutions pour limiter le stationnement lié aux clients de l'aéroport qui devient un problème dans certains quartiers.
- définir lors de l'élaboration du PLUi les règles d'implantation des locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …).

21 - Avis motivé sur projet de PLU soumis à l'enquête

Mon avis sur ce projet de modification du PLUi est favorable sans réserve et motivé pour les raisons suivantes :

- conformément à l'article L.153-31 et 36 du code de l'urbanisme la modification du PLU proposée n'apporte pas atteinte à l'économie générale du projet de PADD, ne change pas la localisation d'un emplacement réservé, ne réduit pas les Espace Boisé Classé, les zones agricoles ou une **zone** classée naturelle et forestière ou une protection des sites des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.
Certes les nuisances existantes accompagnant la N7 sont réelles mais cette modification aura pour effet, peut-être pas de les diminuer, mais sans aucun doute de ne pas les augmenter grâce à l'arrivée du T7 et le frein mis sur la densification aux abords.

- la population qui s'est exprimée lors de l'importante concertation réalisée en amont est favorable au projet.

- les PPA ont tous émis un avis favorable.

- répondre au manque d'anticipation, oblige maintenant la commune à créer au plus vite un groupe scolaire afin de répondre aux besoins urgents du quartier du plateau. Intégrer ce projet dans l'OAP François Mitterand devrait permettre d'avoir une réponse adaptée aux fortes contraintes de ce site.
Je comprends la réserve de la MRAE à l'implantation proposée que j'ai également exprimée en proposant à la commune d'étudier la possibilité de construire cet équipement sur Paray-Vieille-Poste. L'étude prospective et les arguments produits ont démontré que la parcelle proposée était la plus à même à recevoir cette école (disponibilité du foncier, accès « école des 300 mètres, création d'une station T7 proche…).

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

- en 2023 dans l'attente de l'arrivée du T7 et du PLUi il est important de mettre un frein à l'urbanisation intense et mal maîtrisée le long de la N7. En effet la hausse soudaine de la démographique de la commune (4200 habitants environ en 10 ans) est principalement due, après l'arrêt du PEB de l'aéroport, aux constructions le long de cet axe proche de l'aéroport. C'est pourquoi la mise en place du PAPAG, de l'OAP F.Mitterand et l'encadrement des droits à construire dans le règlement (baisse de la hauteur des nouvelles constructions) permettront de maîtriser sans stopper totalement, l'urbanisation aux abords de cet axe.



- comme la plupart des communes de ce territoire de la région parisienne, Athis-Mons a largement participé aux besoins de logements inscrits dans le cadre des orientations du SDRIF et des demandes de l'Etat. On peut noter au passage les demandes qui s'opposent de la part des services des 2 administrations qui demandent à la fois de densifier et de plus « d'espaces verts ». Une forte densification s'est donc mise en place en une décennie le long de la N7 mais également dans les zones pavillonnaires et les centres villes. C'est pourquoi, il est important de mettre un frein également aux divisions parcellaires dans un tissu ancien souvent pas adapté aux enjeux du 21ème siècle.



- la sanctuarisation de espaces naturels y compris des jardins familiaux existants, l'augmentation des surfaces de pleine terre 30% sont des modifications qui permettront de participer à la lutte contre le changement climatique, de limiter l'artificialisation des sols et d'anticiper l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette créé par la loi climat.

- la volonté de revenir sur le projet de destruction de la quasi-totalité de la Cité de l'Air est une volonté intéressante inscrite dans cette modification. La création d'une OAP est un gage de réussite de ce revirement avec des orientations qui permettront de dégager en concertation avec les habitants des invariants programmatiques, tout en conservant le caractère exceptionnel de la trame verte dense existante.



Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

A mon avis favorable s'ajoutent également les recommandations suivantes :

- l'école projetée à l'angle de la rue de la Pointe et des avenues Marcel Sembat et François Mitterand, ne pouvant pas être construit sur une autre parcelle devra être exemplaire « du sous-sol au ciel ». C'est pourquoi le choix de l'équipe de concepteur sera primordial pour inventer des solutions innovantes afin de répondre à toutes les nuisances présentes. La prévision budgétaire, à chiffrer très amont, devra permettre ce défi.

- rappel de la demande d'ADP. Modifier l'article 15 de la zone UZa afin de supprimer l'interdiction d'installer des panneaux photovoltaïques.

- rappel suite à une observation. Ajouter à la zone UH l'interdiction d'accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales liées à l'automobile et trouver des solutions dans les futurs documents d'urbanisme pour limiter le stationnement lié aux clients de l'aéroport qui devient un problème dans certains quartiers.

- respecter l'engagement pris de retirer l'article 7.5 de la zone UH qui limitera les extensions, des maisons non conformes aux futures règles, à 15% maximum de la surface de plancher existante.

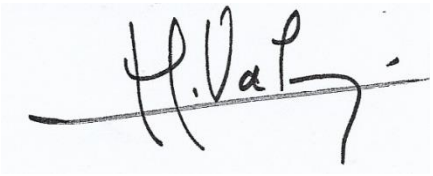
- respecter l'engagement de lever la contrainte PAPAG sur la parcelle 410 dans le cadre des prochaines évolutions des documents d'urbanisme.

- de prendre en compte dans l'élaboration des prochains documents d'urbanisme la problématique de santé publique et de pérennité des réseaux, liées aux émanations dangereuses d'H2S provenant des réseaux d'eaux usées.

- lors de l'élaboration du PLUi définir les règles d'implantation des locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …).

- limiter au maximum dans la zone AU, située en bord de Seine, les constructions nouvelles en zone inondable. Même si le règlement du PPRi s'applique sur cette zone le risque existe d'une crue au-delà du retour 100 ans. Les évènements récents en France devraient nous oblige, y compris dans les projets engagés.

Le 6 décembre 2023
Michel Valois
Commissaire enquêteur



Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

ANNEXES……..46

- Arrêté prescrivant l'enquête…….47
- Avis d'enquête pour affichage…….49
- Attestations de parution dans les journaux des 2 départements concernés, Essonne et Val de Marne…….62 et 63
- Certificats d'affichage……..…….60 et 61

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832
Page 40/48

Chaîne d'intégrité du document : 24 44 94 DB 9F AB DB 86 28 15 ED 98 69 3B E9 22
Publié le : 13/10/2023
Par : Michel Lepretre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/172209
Page 1/3

Grand Orlyseine bièvre

ARRETE N° A2023_860
DU 19 SEPTEMBRE 2023

OBJET : Urbanisme - Arrêté portant ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons

Le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants, L.153-41 et suivants ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu le décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu la délibération n°2020-07-15-1863 du Conseil territorial du 15 juillet 2020 relative à l'élection du Président de l'Etablissement public territorial ;

Vu la délibération n°2022-05-24_2742 du Conseil territorial du 24 mai 2022 portant délégation de pouvoir du conseil territorial au Président, aux Vice-présidents et aux Conseillers délégués ;

Vu la délibération n°2021-01-26_2217 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération n°2020-10-12_1994 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 13 octobre 2020, prescrivant la procédure de modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune d'Athis-Mons ;

Vu la délibération n° 2023-05-23_3157 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 23 mai 2023, décidant de procéder à l'évaluation environnementale de la modification n°5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune d'Athis-Mons approuvé le 14 décembre 2005, modifié le 20 novembre 2008, le 29 juin 2011, le 30 janvier 2013 et le 23 juin 2020, mis à jour le 5 juillet 2013 et le 17 août 2023, révisé le 26 juin 2018 ;

Vu l'avis favorable du directeur de la Délégation Départementale de l'Essonne – ARS Ile-de-France en date du 12 juillet 2023 ;

Vu la décision n°E2300045/78 en date du 25 juillet 2023 de Madame DELY, Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur VALOIS Michel, en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur RIVAULT Joël en qualité de commissaire-enquêteur suppléant ;

Considérant les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRETE :

Article 1er : Une enquête publique relative au projet de modification n° 5 du plan local d'urbanisme de la commune d'Athis-Mons sera ouverte pendant une durée de 31 jours consécutifs, soit du lundi 16 octobre au jeudi 16 novembre 2023 inclus, en mairie d'Athis-Mons, au service urbanisme.
Cette enquête est régie par les articles L.123-1 et R 123-2 et suivants du Code de l'environnement, et ce, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : L'enquête publique porte sur la modification n° 5 du plan local d'urbanisme de la commune d'Athis-Mons, dont les objectifs sont les suivants :

Accusé de réception en préfecture
094-200058014-20231013-A2023_860-AR
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832
Page 41/48

Chaîne d'intégrité du document : 24 44 94 08 8F AB D8 B6 28 15 5D B8 69 38 E9 22
Publié le : 13/10/2023
Par : Michel Lepretre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/172099
Page 2/3

≠ Mettre en place les règles permettant de garantir un cadre de vie agréable des habitants résidant dans le tissu pavillonnaire,
≠ Améliorer la réponse apportée aux besoins des habitants en matière de mobilité et de stationnement,
≠ Permettre la restructuration des espaces urbanisés,
≠ Assurer la mise en harmonie architecturale des constructions, notamment pour les secteurs d'entrées de ville et ce conformément à l'article L 101-2 du code de l'Urbanisme,
≠ Pour les axes de transit majeurs, harmoniser la qualité architecturale afin de retrouver une échelle plus adaptée aux piétons,
≠ Favoriser le développement de la biodiversité et lutter contre les inondations par ruissellement urbain et les îlots de chaleur urbains par une augmentation des espaces verts,
≠ Intégrer les projets de construction dans l'environnement et affirmer la recherche de solutions écologiques et durables.

Article 3 : Ont été désignés, par Madame DELY, Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, Monsieur VALOIS Michel, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur RIVAULT Joël en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 4 : Les pièces du dossier en format papier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront mis à disposition du public pendant 31 jours consécutifs, soit du lundi 16 octobre 2023 au jeudi 16 novembre 2023 inclus, au service urbanisme de la mairie d'Athis-Mons aux jours et horaires habituels d'ouverture au public suivants :

- les lundis et vendredis de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00
- les mercredis de 13 h 30 à 17 h 00
- les mardis et jeudis de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 18 h 00

Tout courrier ou courriel reçu en dehors des dates et heures butoirs de l'enquête ne pourront pas être pris en compte par le commissaire enquêteur.
Le dossier d'enquête est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur papier, dans les locaux de la mairie d'Athis-Mons, siège de l'enquête publique au service Urbanisme.
Les pièces du dossier d'enquête publique seront également consultables sur le site internet de la mairie d'Athis-Mons : **www.mairie-athis-Mons.fr** rubrique mon cadre de vie > Urbanisme> PLU>Modifications
Chacun pourra prendre connaissance du dossier de modification du document d'urbanisme et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou bien les adresser au commissaire enquêteur par voie postale en mairie à l'adresse suivante :

Mairie d'Athis-Mons
Monsieur le commissaire enquêteur
Service Urbanisme
Place du Général de Gaulle
91200 ATHIS-MONS

Ou les transmettre par courrier électronique à l'adresse suivante : **enquête-publique-plu@mairie-athis-mons.fr** en indiquant en objet du courriel « Observation PLU pour commissaire enquêteur ».
Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur sont consultables au siège de l'enquête.
Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le site internet de la mairie d'Athis-Mons : **www.mairie-athis-Mons.fr** rubrique mon cadre de vie > Urbanisme> PLU> Modifications.

Article 5 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales au service urbanisme situé, sis, 1 rue Lefevre Utile et en mairie située place du Général de Gaulle aux jours et horaires suivants :

Service Urbanisme : 1 rue Lefèvre Utile – Athis-Mons
- lundi 16 octobre 2023 de 14 h 00 à 17 h 00.
- jeudi 16 novembre de 14 h 00 à 17 h 00.

Mairie : Place du Général de Gaulle – Athis-Mons
- samedi 28 octobre 2023 de 9 h 00 à 12 h 30.

Article 6 : A l'expiration du délai de l'enquête prévue à l'article 1, le registre d'enquête papier sera mis sans délai à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.
Dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera le responsable du projet, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvres, et lui communiquera les observations écrites et orales du public, consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.
A compter de la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, autorité compétente pour organiser l'enquête, dans un document séparé, son rapport et ses conclusions motivées.

Accusé de réception en préfecture
094-200058014-20231013-A2023_860-AR
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

Chaîne d'intégrité du document : 24 44 94 0B 3F AB DB B6 26 16 5D 86 69 3B E9 22
Publié le : 13/10/2023
Par : Michel Leprêtre
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/172009

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du département du Val de Marne, au Maire d'Athis-Mons et à la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

Article 7 : Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête par décision motivée pour une durée maximale de 15 jours notamment lorsqu'il décide de tenir une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation d'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.
Les observations et propositions du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 8 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département de l'Essonne et du Val de Marne.
Il sera affiché au format et couleur légale notamment au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et à la mairie d'Athis-Mons, sur les panneaux d'affichage municipaux et publics et publié par tout autre procédé en usage dans la commune d'Athis-Mons. Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et du Maire de la commune d'Athis-Mons.

Article 9 : L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur le site internet où a été publié l'avis d'enquête.
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront en outre rendus publics sur le site internet de la commune d'Athis-Mons pour y être tenus à la disposition du public pendant un an.

Article 10 : Au terme de l'enquête et suite à la remise du rapport du commissaire enquêteur, le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pourra décider d'approuver la modification de droit commun n°5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons par délibération, en ayant le cas échéant apporté des modifications au dossier, ces dernières devant rester dans la limite du cadre légal des modifications possibles après enquête publique.

Article 11 : Le projet est soumis à évaluation environnementale d'après la décision de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France. Cette décision et l'avis conforme seront joints au dossier d'enquête publique, et consultables sur le site internet de la MRAe d'Ile de France.
Le dossier d'enquête et notamment le dossier de modification n° 5 du plan local d'urbanisme de la commune d'Athis-Mons et en particulier sa notice de présentation se rapportant à l'objet de l'enquête, sont disponibles conformément à l'article 4 à partir du début de l'enquête publique et ensuite après approbation de la modification du plan local d'urbanisme.

Article 12 : La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est Monsieur LALE Adrien, Directeur de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la commune d'Athis-Mons, dans le cadre de sa mise à disposition à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et joignable en Mairie d'Athis-Mons.

Article 13 : Madame la Directrice Générale des Services de l'Etablissement Public Territorial est chargée de l'exécution du Présent arrêté dont ampliation sera faite à :

- Madame la Préfète du Val-de-Marne,
- Monsieur le Préfet de l'Essonne,
- Madame la Trésorière d'Ivry-sur-Seine,
- Monsieur le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Equipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France – Unité départementale du Val-de-Marne,
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles,
- Monsieur le Maire d'Athis-Mons.
- Monsieur le Commissaire Enquêteur.

À Orly, le.....
Le Président de l'Etablissement
Public Territorial,
Michel Leprêtre

Le Président
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte :
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification

Notifié le : ...../...../2023

A2023_

Accusé de réception en préfecture
094-200058014-20231013-A2023_860-AR
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832
Page 43/48

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

DU LUNDI 16 OCTOBRE AU JEUDI 16 NOVEMBRE 2023

Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre
VILLE D'ATHIS-MONS

Par arrêté n° A2023_860 en date du 19 septembre 2023, le Président de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la commune d'Athis-Mons relative à la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme d'Athis-Mons.
Les pièces du dossier et le registre d'enquête sur lesquels le public pourra consigner toutes observations, propositions et contre-propositions seront tenus à la disposition du public au service urbanisme de la ville d'Athis-Mons situé au 1 rue Lefèvre Utile à Athis-Mons pendant toute la durée de l'enquête aux jours et horaires habituels d'ouverture au public :
- Les lundis et vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- Les mercredis de 13h30 à 17h00
- Les mardis et jeudis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00

1) Les pièces sont également consultables sur le site de la ville d'Athis-Mons :
www.mairie-athis-mons.fr
rubrique mon cadre de vie> Urbanisme> PLU>Modifications.
2) Le public pourra adresser ses observations par correspondance au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante : Mairie d'Athis-Mons Monsieur le Commissaire Enquêteur Service Urbanisme Place du Général de Gaulle 91200 Athis-Mons ou bien par courrier électronique à l'adresse suivante :
enquête-publique-plu@mairie-athis-mons.fr en indiquant en objet du courriel « Observation PLU pour commissaire enquêteur ».
3) Monsieur VALOIS Michel, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par la 1ère Vice- Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, et Monsieur RIVAULT Joël en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
Monsieur VALOIS Michel assurera des permanences au service urbanisme de la ville d'Athis-Mons situé au 1 rue Lefèvre Utile et en mairie d'Athis-Mons située place du Général de Gaulle aux dates et heures suivantes :
Service Urbanisme : 1 rue Lefèvre Utile – Athis-Mons
- Lundi 16 octobre 2023 de 14h00 à 17h00
- Jeudi 16 novembre 2023 de 14h00 à 17h00

Mairie : Place du Général de Gaulle – Athis-Mons
- Samedi 28 octobre 2023 de 9h00 à 12h30

5) À l'issue de l'enquête,
- Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au service urbanisme de la ville 1 an après l'issue de l'enquête.
- Les dossiers, éventuellement modifiés pour tenir compte des observations et avis formulés au cours de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, seront soumis aux organes décisionnels de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre.

L'arrêté relatif à l'ouverture de l'enquête publique est consultable en mairie d'Athis-Mons et sur le site internet de la ville d'Athis-Mons.

[EP7288]

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

Affiches PARISIENNES | Légal digital ANNONCES & FORMALITÉS

3, rue de Pondichéry - 75732 Paris Cedex 15 - Tél. 01 42 60 36 78 -

Attestation de parution

Dossier n°1445257
Référence client : MODIF. N°5 PLU
ATHIS MONS

Le 21/09/2023

VILLE D'ATHIS-MONS

Support de publication

Journal	**Affiches Parisiennes**
Date de publication	**29/09/2023**
Département	**Journal habilité dans les départements : 75, 92, 93, 94**

Texte de l'annonce

Société des Editions de Presse
Affiches Parisiennes
3, rue de Pondichéry - 75015 Paris
RCS Paris 572 227 593
Tél. 01.42.60.36.78

Affiches PARISIENNES | Légal digital ANNONCES & FORMALITÉS

3, rue de Pondichéry - 75732 Paris Cedex 15 - Tél. 01 42 60 36 78 -

Attestation de parution

Dossier n°1445323
Référence client : MODIF. N°5 PLU
ATHIS MONS

Le 21/09/2023

VILLE D'ATHIS-MONS

Support de publication

Journal	**Affiches Parisiennes**
Date de publication	**20/10/2023**
Département	**Journal habilité dans les départements : 75, 92, 93, 94**

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

Les Echos Le Parisien
ANNONCES

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000003513 (Réf : P046949 P46950 EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (*) : Le Parisien
- Date de parution : 28 septembre 2023
- Département : 91 Essonne
- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le jeudi 21 septembre 2023

Cette annonce n° CAVE000003513 (Réf : P046949 P46950 EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (*) : Le Parisien
- Date de parution : 19 octobre 2023
- Département : 91 Essonne
- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le jeudi 21 septembre 2023

LES ECHOS LE PARISIEN ANNONCES
10, boulevard de Grenelle - CS 10817
75738 PARIS Cedex 15
Tél. : 01 [illegible]
S.A.S.U. au capital de 150 000 €
RCS Paris B 799 256 185
TVA FR 56 799 256 185
Code NAF : 7022Z

Prévisualisation de votre annonce :

Note : L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le journal s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site https://annonces.lesechosleparisien.fr/

Les Echos Le Parisien Annonces est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

Les Echos Le Parisien
ANNONCES

Les Echos Le Parisien Annonces S.A.S au capital de 150 000 euros - RCS Paris 799 256 185 - CODENAF 7022Z - TVA FR56799256185 - SIRET 799 256 185 00023
Siège Social: 10, boulevard de Grenelle - CS 10817 75738 PARIS Cedex 15 - Tél: +33(0)1 87 39 84 85 - Courriel: legales2@leparisien.fr

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

Les Echos
Le Parisien
ANNONCES

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000003513 (Réf : P046949 P46950 EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (*) : Le Parisien
- Date de parution : 28 septembre 2023
- Département : 94 Val-de-Marne
- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le jeudi 21 septembre 2023

Les Echos
Le Parisien
ANNONCES

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000003513 (Réf : P046949 P46950 EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (*) : Le Parisien
- Date de parution : 19 octobre 2023
- Département : 94 Val-de-Marne

- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le jeudi 21 septembre 2023

LES ECHOS LE PARISIEN ANNONCES
10, boulevard de Grenelle - CS 10817
75738 PARIS Cedex 15
Tél. : 01 [illegible]
S.A.S.U. au capital de 150 000 €
RCS Paris B 799 256 185
TVA FR 56 799 256 185
Code NAF : 7022Z

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

Le Républicain
DE L'ESSONNE

ATTESTATION DE PARUTION

Editions de Média d'Informations Régionales
Siège social : 1, rue Jules Guesde - 91130 RIS-ORANGIS
Administratif - Commercial : 01 69 36 57 69
Annonces Légales : 01 69 36 57 10

Journal : LE REPUBLICAIN
Parutions : 28/09/2023, 19/10/2023
Référence n°L025583

RIS ORANGIS, le 21 septembre 2023

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

DU LUNDI 16 OCTOBRE AU JEUDI 16 NOVEMBRE 2023

Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre VILLE D'ATHIS-MONS

Par arrêté n° A2023 860 en date du 19 septembre 2023, le Président de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la commune d'Athis-Mons relative à la **modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme d'Athis-Mons.**

Les pièces du dossier et le registre d'enquête sur lesquels le public pourra consigner toutes observations, propositions et contre-propositions seront tenus à la disposition du public au service urbanisme de la ville d'Athis-Mons situé au 1 rue Lefèvre Utile à Athis-Mons pendant toute la durée de l'enquête aux jours et horaires habituels d'ouverture au public :

- Les lundis et vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- Les mercredis de 13h30 à 17h00
- Les mardis et jeudis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00

1) Les pièces sont également consultables sur le site de la ville d'Athis-Mons : www.mairie-athis-mons.fr rubrique mon cadre de vie> Urbanisme> PLU>Modifications.

2) Le public pourra adresser ses observations par correspondance au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante : Mairie d'Athis-Mons Monsieur le Commissaire Enquêteur Service Urbanisme Place du Général de Gaulle 91200 Athis-Mons ou bien par courrier électronique à l'adresse suivante : enquête-publique-plu@mairie-athis-mons.fr en indiquant en objet du courriel «Observation PLU pour commissaire enquêteur».

3) Monsieur VALOIS Michel, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par la 1ère Vice- Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, et Monsieur RIVAULT Joël en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Monsieur VALOIS Michel assurera des permanences au service urbanisme de la ville d'Athis-Mons situé au 1 rue Lefèvre Utile et en mairie d'Athis-Mons située place du Général de Gaulle aux dates et heures suivantes :

Service Urbanisme : 1 rue Lefèvre Utile - Athis-Mons

- Lundi 16 octobre 2023 de 14h00 à 17h00
- Jeudi 16 novembre 2023 de 14h00 à 17h00

Mairie : Place du Général de Gaulle - Athis-Mons

- Samedi 28 octobre 2023 de 9h00 à 12h30

5) À l'issue de l'enquête,

- Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au service urbanisme de la ville 1 an après l'issue de l'enquête.
- Les dossiers, éventuellement modifiés pour tenir compte des observations et avis formulés au cours de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, seront soumis aux organes décisionnels de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre.

L'arrêté relatif à l'ouverture de l'enquête publique est consultable en mairie d'Athis-Mons et sur le site internet de la ville d'Athis-Mons.

E-MIR - Le Républicain
Annonces Officielles
BP 76 - 91002 EVRY Cedex
RCS Evry 811 967 330
Tél.: 01 69 36 57 10 - Fax: 01 69 36 57 20

Chaîne d'intégrité du document : FE D8 53 1C 7D 28 3A E3 47 52 85 6C 4E 7E 6A 9B
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268832

Ville d'Athis-Mons

Grand Orlyseine bièvre

CERTIFICAT

Je soussigné, Jean-Jacques GROUSSEAU, Maire de la commune d'Athis-Mons, certifie qu'il a été procédé aux mesures de publicité pour l'enquête publique portant sur la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme d'Athis-Mons qui s'est déroulait du 16 octobre 2023 au 16 novembre 2023 :

- en affichant sur les panneaux administratifs l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° A2023_860 du 19/09/2023 portant sur l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme d'Athis-Mons.

- en faisant paraître dans les journaux le Parisien (en Essonne et Val de Marne), le Républicain (en Essonne) et les Affiches Parisiennes (Val de Marne), quinze jours avant le début de l'enquête l'avis au public annonçant l'enquête publique ainsi que dans les 8 premiers jours de celle-ci.

- en publiant sur des affiches jaunes au format A2 aux lieux habituels d'affichage de la commune les mêmes avis au public, du 28 septembre 2023 au 16 novembre 2023 inclus.

- en publiant sur le site internet de la commune l'avis au public et toutes les informations relatives à l'enquête publique.

- en informant de l'ouverture de l'enquête publique sur les panneaux lumineux de la ville et dans le journal d'information municipal « L'Athégien ».

En foi de quoi le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Athis-Mons, le 17 novembre 2023

Jean-Jacques GROUSSEAU
Maire d'Athis-Mons
Conseiller Départemental

Mairie d'ATHIS-MONS 91200 (Essonne)

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 1/93

Ville d'Athis-Mons

Grand Orlyseine bièvre

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons

Courriers et actes administratifs

PLU approuvé le 14 décembre 2005, modifié le 20 novembre 2008, le 29 juin 2011 et le 30 janvier 2013, mis à jour le 5 juillet 2013, révisé le 26 juin 2018, modifié le 23 juin 2020 et mis à jour le 17 août 2023

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

Ville d'Athis-Mons

ARRONDISSEMENT
DE PALAISEAU

N°2.1.1

REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE D'ATHIS-MONS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

-----*-----

Séance ordinaire du **10 JUILLET 2020**

----*----

L'an **DEUX MIL VINGT, LE DIX JUILLET**
à 19 heures 00

Le Conseil Municipal de la Commune d'ATHIS-MONS, légalement convoqué, s'est assemblé à l'Espace René L'HELGUEN, sous la

Présidence de Monsieur Jean-Jacques GROUSSEAU, Maire d'Athis-Mons,

PRESENTS :

M. GROUSSEAU, M. SAC, Mme HEBBADJ, M. CONAN, Mme MATTIVI, M. MIR, Mme LINEK, M. LALOUCI, Mme RIBÉRO, M. GÜNDÜZ, Mme BEAUDOIN, M. CHAMBRY, Mme DUSSON-DUTHOIT, Mme SOW, Mme MOREAU, M. ABDESSELAM, Mme VERNADE, M. TAMIN, Mme MOKHTARI, Mme SEBBAS-BOUVIER, Mme LAMOUR, M. LEBON, M. DE SOUSA ANTUNES, Mme AÏT TAYEB, M. OGER, M. TOUIZA, M. L'HELGUEN, Mme ARTIGAUD, M. NEAU, Mme DURAND, M. PETETIN, M. DUMAINE, M. FINEL

Le nombre de Conseillers Municipaux en exercice est de **39**

Le Maire d'ATHIS-MONS certifie que la convocation et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés à la Mairie conformément aux articles L2121-10 et L2121-25 du CGCT

Formant la majorité des membres en exercice

ABSENTS EXCUSES ET REPRESENTES :

M. ELBILIA	**qui donne pouvoir à**	**Mme LINEK**
M. DELAVEAU	**qui donne pouvoir à**	**M. GROUSSEAU**
Mme LUBILU MULAMBA	**qui donne pouvoir à**	**Mme MOREAU**
Mme BOUMALI	**qui donne pouvoir à**	**M. SAC**
Mme RODIER	**qui donne pouvoir à**	**M. NEAU**
Mme SILVA DE SOUSA	**qui donne pouvoir à**	**Mme ARTIGAUD**

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme LINEK

----*----

Accusé de réception en préfecture
091-219100278-20200715-211-DE
Date de télétransmission : 21/07/2020
Date de réception préfecture : 21/07/2020

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

PLU – SOLLICITATION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIEVRE AFIN D'ENGAGER UNE NOUVELLE PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU D'ATHIS-MONS

RAPPORT DE PRESENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Athis-Mons a été approuvé le 14 décembre 2005. Il a été modifié successivement le 20 novembre 2008, le 29 juin 2011 et le 30 janvier 2013 puis a fait l'objet d'une révision allégée le 26 septembre 2016 et d'une révision générale le 26 juin 2018. Une modification simplifiée, approuvée par le conseil territorial le 23 juin 2020, doit entrer en vigueur au mois d'aout 2020.

Le PLU révisé de 2018 modifié en juin 2020 a, dans sa mise en œuvre, produit un certain nombre de constructions non conformes aux exigences de la nouvelle municipalité. La densification de l'avenue François Mitterrand (RN7/RD7) marquée par des immeubles collectifs en R+6, le besoin d'intégrer avec plus de détermination les éléments écologiques des projets de constructions ou la nécessité de créer des emplacements réservés destinés à accueillir de nouveaux équipements publics telles que des écoles, sont autant d'exemple montrant la nécessité de venir modifier le document actuellement en vigueur.

Afin d'adapter les règles d'urbanisme aux nouveaux projets d'aménagement, une procédure de modification du PLU souhaite donc être lancée.

Cette procédure est encadrée par les articles L.153-36 et suivants qui précise que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le PLU est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

De manière générale le projet de modification doit respecter les principes suivants :

a) Ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables
b) Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
c) Ne pas comporter de graves risques de nuisance

La présente modification aura pour principes de :

- Mettre en place des contraintes de construction élevées
- Limiter la hauteur des constructions
- Renforcer le nombre de places de stationnement
- Mettre en place les règles permettant de garantir un cadre de vie agréable des habitants résidants dans le tissu pavillonnaire afin d'en limiter la densification (en restreignant les divisions parcellaires par exemple)
- Intégrer les projets de construction dans l'environnement et affirmer la recherche de solutions écologiques et durables.

De fait, les modifications réglementaires restent mineures. Elles sont réalisées en compatibilité avec le PADD défini dans le PLU approuvé en 2005 révisé en 2018.

La modification ne remettant pas en cause les grandes orientations du plan [illegible] réglementaires, elle ne nécessite pas la mise en place d'une concertation préalable. Le projet de modification

Accusé de réception en préfecture
091-219100278-20200715-211-DE
Date de télétransmission : 21/07/2020
Date de réception préfecture : 21/07/2020

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

ouverture de l'enquête publique, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, appelées à émettre un avis sur le projet de PLU (Préfets, Présidents des Conseils Régionaux et Départementaux, Présidents de l'EPCI, organismes consulaires, autorités compétentes en matière de transports urbains et de gestion des Parcs Naturels Régionaux, etc.).

Le projet de modification sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'EPCI s'il a pour effet de :

- 1° Soit majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (mise en compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH).

Il est proposé au Conseil Municipal d'Athis-Mons de solliciter le lancement d'une procédure de modification de son PLU par l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

DELIBERATION

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 à L153-40 et L153-41 à L153-44

VU le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine :

VU les statuts de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons approuvé le 14 décembre 2005 modifié le 20 novembre 2008, le 29 juin 2011 et le 30 janvier 2013, mis à jour le 5 juillet 2013, révisé le 26 juin 2018 et modifié le 23 juin 2020 ;

VU l'exposé des motifs rappelant la nécessité de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons ;

CONSIDERANT la nécessité de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons ;

CONSIDERANT que les modifications apportées respectent les principes édictés aux articles L.153-36 et suivants 123-13 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que le projet sera soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) conformément aux articles L. 132-7 et L. 132-9 avant l'ouverture d'une enquête publique ;

CONSIDERANT que l'Établissement Public Territorial est compétent pour engager la procédure de modification du PLU de la Commune d'Athis-Mons.

LE CONSEIL MUNICIPAL

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

SOLLICITE avec 32 Voix Pour et 7 Abstentions (Mme RODIER (par procuration), M. L'HELGUEN, Mme ARTIGAUD, M. NEAU, Mme DURAND, M. PETETIN, Mme SILVA DE SOUSA (par procuration) l'ouverture d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Athis-Mons par l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Accusé de réception en préfecture
091-219100278-20200715-211-DE
Date de télétransmission : 21/07/2020
Date de réception préfecture : 21/07/2020

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

DIT avec 32 Voix Pour et 7 Abstentions (Mme RODIER (par procuration), M. L'HELGUEN, Mme ARTIGAUD, M. NEAU, Mme DURAND, M. PETETIN, Mme SILVA DE SOUSA (par procuration) que la présente délibération sera :

- Transmise au représentant de l'État dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité,

- Affichée en Mairie pendant une durée d'un mois minimum,

Le Maire :

- certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cette délibération,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa date de validité.

Fait en séance, les jour, mois et an que dessus et ont signé au registre tous les membres présents.

Pour Extrait Conforme,
ATHIS-MONS, le 15 juillet 2020



Accusé de réception en préfecture
091-219100278-20200715-211-DE
Date de télétransmission : 21/07/2020
Date de réception préfecture : 21/07/2020

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

Etablissement Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 13 octobre 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2020-10-13_1994

Athis-Mons – Prescription de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

L'an deux mille vingt, le 13 octobre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 7 octobre 2020.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	M. BENETEAU	P
Viry-Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	M. GUILLAUMOT	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Présent		P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Représenté	M. TAUPIN	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	Mme AMKIMEL	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	Monsieur VIELHESCAZE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M.DELORT Daniel	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Yvry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	M. DEFREMONT	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme ABDOURAHAMANE	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M.GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	Mme BEN CHEIKH	P

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
L'Haÿ-les-Roses	M. JEANBRUN Vincent	Représenté	M. DECROUY	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Absente		-
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme DELAHAIE	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BELL-LLOCH	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Absente		-
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	Mme MORIN	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme EBODE ONDOBO	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. GUILLAUME	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M. BOUYSSOU	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	M. MARCHAND	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry-Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	M. BOURDON	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Présent		P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente	M. AGGOUNE (1)	P
Viry-Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	Mme LORAND	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry-Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représentée	Mme SPANO	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. BERENGER	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Présent		P

(1) A partir de la délibération n° 1993

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	**Présents**	**Représentés**	**Votants**
1970 à 1993	78	20	98
1994 à 2044	77	21	98

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 8/93

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Athis-Mons a été approuvé le 14 décembre 2005, modifié les 28 novembre 2008, 29 juin 2011, 30 janvier 2013 et 23 juin 2020, mis à jour le 5 juillet 2013 et révisé le 26 juin 2018.

Le PLU révisé de 2018, modifié en juin 2020, a, dans sa mise en œuvre, produit un certain nombre de constructions non conformes aux exigences de la nouvelle municipalité.

La densification incohérente de l'avenue François Mitterrand (RN7/RD7) marquée par des immeubles collectifs en R+6 créent de fortes ruptures urbanistiques avec le tissu pavillonnaire environnant et l'essentiel des constructions récentes développées le long de cet axe généralement dans un gabarit en R+4+A ou R+3+2A.

Le besoin d'intégrer avec plus de détermination les éléments écologiques des projets de constructions ou la nécessité de créer des emplacements réservés destinés à accueillir de nouveaux équipements publics tels que des écoles, générées, notamment par les nouvelles constructions, sont autant d'exemples montrant la nécessité de venir modifier le document actuellement en vigueur.

Afin d'adapter les règles d'urbanisme aux nouveaux projets d'aménagement, une procédure de modification du PLU doit donc être réalisée.

Cette procédure est encadrée par les articles L.153-36 et suivants qui précisent que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le PLU est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

De manière générale le projet de modification doit respecter les principes suivants :

a) Ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables ;

b) Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne pas comporter de graves risques de nuisance.

La présente modification aura pour principes de :

- Mettre en place les règles permettant de garantir un cadre de vie agréable des habitants résidant dans le tissu pavillonnaire,
- Améliorer la réponse apportée aux besoins des habitants en matière de mobilité et de stationnement,
- Permettre la restructuration des espaces urbanisés,
- Assurer la mise en harmonie architecturale des constructions, notamment pour les secteurs d'entrées de ville et ce conformément à l'article L 101-2 du code de l'Urbanisme,
- Pour les axes de transit majeurs, harmoniser la qualité architecturale afin de retrouver une échelle plus adaptée aux piétons,
- Favoriser le développement de la biodiversité et lutter contre les inondations par ruissellement urbain et les ilots de chaleur urbains par une augmentation des espaces verts,
- Intégrer les projets de construction dans l'environnement et affirmer la recherche de solutions écologiques et durables.

De fait, les modifications réglementaires restent mineures. Elles sont réalisées en compatibilité avec le PADD défini dans le PLU approuvé en 2005 et révisé en 2018.

La modification ne remettant pas en cause les grandes orientations du plan et ses principales dispositions réglementaires, elle ne nécessite pas la mise en place d'une concertation préalable. Le projet de modification doit toutefois être notifié, avant ouverture de l'enquête publique, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, appelées à émettre un avis sur le projet de PLU (Préfets, Présidents des Conseils Régionaux et Départementaux, Présidents d'EPCI, organismes consulaires, autorités compétentes en matière de transports urbains et de gestion des Parcs Naturels Régionaux, etc.).

Le projet de modification sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'EPCI s'il a pour effet de :

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- 2° Soit diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (mise en compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH).

Le Conseil Municipal d'Athis-Mons a, par délibération n°2.1.1 du 10 juillet 2020, sollicité l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre afin d'engager la procédure de modification n°5 de son PLU.

Le Conseil territorial est invité à en délibérer pour engager cette procédure de modification n°5 du PLU d'Athis-Mons.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants, L. 153-36 et suivants, L.153-41 et suivants et R 151-1 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu la délibération n° 2020-07-15_1863 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, en date du 15 juillet 2020 élisant son Président,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons approuvé le 14 décembre 2005 modifié le 20 novembre 2008, le 29 juin 2011, le 30 janvier 2013 et le 23 juin 2020, mis à jour le 5 juillet 2013, révisé le 26 juin 2018 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Athis-Mons en date du 10 juillet 2020 sollicitant l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour qu'il engage une nouvelle procédure de modification du PLU de la ville d'Athis-Mons ;

Vu l'exposé des motifs rappelant la nécessité de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons ;

Considérant la nécessité de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons ;

Considérant que, conformément aux articles L.153-36 et suivants qui précisent que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le PLU est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Considérant que la présente modification :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
b) Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance

Considérant que la présente modification a pour objectifs de :

- Mettre en place les règles permettant de garantir un cadre de vie agréable des habitants résidants dans le tissu pavillonnaire,
- Améliorer la réponse apportée aux besoins des habitants en matière de mobilité et de stationnement
- Permettre la restructuration des espaces urbanisés,
- Assurer la mise en harmonie architecturale des constructions, notamment pour les secteurs d'entrées de ville et ce conformément à l'article L 101-2 du code de l'Urbanisme,
- Pour les axes de transit majeurs, harmoniser la qualité architecturale afin de retrouver une échelle plus adaptée aux piétons,

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 10/93

nt de la biodiversité et lutter contre les inondations par ruissellement urbain et les ilots de chaleur urbains par une augmentation des espaces verts,

- Intégrer les projets de construction dans l'environnement et affirmer la recherche de solutions écologiques et durables.

Considérant que la présente modification ne remettra pas en cause les grandes orientations du plan et ses principales dispositions réglementaires, elle ne nécessite pas la mise en place d'une concertation préalable. Le projet de modification sera toutefois être notifié, avant ouverture de l'enquête publique, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, appelées à émettre un avis sur le projet de PLU (Préfets, Présidents des Conseils Régionaux et Départementaux, Présidents de l'EPCI, organismes consulaires, autorités compétentes en matière de transports urbains et de gestion des Parcs Naturels Régionaux, etc.).

Considérant que conformément au principe de coopérative des villes, le Conseil Municipal d'Athis-Mons a, par délibération n°2.1.1 du 10 juillet 2020, sollicité l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre afin d'engager la procédure de modification n°5 de son PLU.

Entendu le rapport de M. Camille Vielhescaze;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la prescription de la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme d'Athis-Mons.

2. Approuve les objectifs de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme d'Athis-Mons.

3. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
   - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
   - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie d'Athis-Mons pour une durée d'un mois.

4. Transmet ampliation de la présente délibération à :
   - Monsieur le Préfet du Val-de-Marne,
   - Monsieur le Préfet de l'Essonne,
   - Monsieur le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Equipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France – Unité départementale du Val-de-Marne,
   - Monsieur le Maire d'Athis-Mons.

5. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).

6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 98

A Vitry-sur Seine, le 21 octobre 2020
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 24 octobre 2020 ayant été affichée le 23 octobre 2020

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

Ville d'Athis-Mons

ARRONDISSEMENT
DE PALAISEAU

N°2.1.1

REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE D'ATHIS-MONS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

-----*-----

Séance ordinaire du **10 JUILLET 2020**

----*----

L'an **DEUX MIL VINGT, LE DIX JUILLET**
à 19 heures 00

Le Conseil Municipal de la Commune d'ATHIS-MONS, légalement convoqué, s'est assemblé à l'Espace René L'HELGUEN, sous la

Présidence de Monsieur Jean-Jacques GROUSSEAU, Maire d'Athis-Mons,

PRESENTS :

M. GROUSSEAU, M. SAC, Mme HEBBADJ, M. CONAN, Mme MATTIVI, M. MIR, Mme LINEK, M. LALOUCI, Mme RIBÉRO, M. GÜNDÜZ, Mme BEAUDOIN, M. CHAMBRY, Mme DUSSON-DUTHOIT, Mme SOW, Mme MOREAU, M. ABDESSELAM, Mme VERNADE, M. TAMIN, Mme MOKHTARI, Mme SEBBAS-BOUVIER, Mme LAMOUR, M. LEBON, M. DE SOUSA ANTUNES, Mme AÏT TAYEB, M. OGER, M. TOUIZA, M. L'HELGUEN, Mme ARTIGAUD, M. NEAU, Mme DURAND, M. PETETIN, M. DUMAINE, M. FINEL

Le nombre de Conseillers Municipaux en exercice est de **39**

Le Maire d'ATHIS-MONS certifie que la convocation et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés à la Mairie conformément aux articles L2121-10 et L2121-25 du CGCT

Formant la majorité des membres en exercice

ABSENTS EXCUSES ET REPRESENTES :

M. ELBILIA	**qui donne pouvoir à**	**Mme LINEK**
M. DELAVEAU	**qui donne pouvoir à**	**M. GROUSSEAU**
Mme LUBILU MULAMBA	**qui donne pouvoir à**	**Mme MOREAU**
Mme BOUMALI	**qui donne pouvoir à**	**M. SAC**
Mme RODIER	**qui donne pouvoir à**	**M. NEAU**
Mme SILVA DE SOUSA	**qui donne pouvoir à**	**Mme ARTIGAUD**

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme LINEK

----*----

Accusé de réception en préfecture
091-219100278-20200715-211-DE
Date de télétransmission : 21/07/2020
Date de réception préfecture : 21/07/2020

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

PLU – SOLLICITATION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIEVRE AFIN D'ENGAGER UNE NOUVELLE PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU D'ATHIS-MONS

RAPPORT DE PRESENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Athis-Mons a été approuvé le 14 décembre 2005. Il a été modifié successivement le 20 novembre 2008, le 29 juin 2011 et le 30 janvier 2013 puis a fait l'objet d'une révision allégée le 26 septembre 2016 et d'une révision générale le 26 juin 2018. Une modification simplifiée, approuvée par le conseil territorial le 23 juin 2020, doit entrer en vigueur au mois d'aout 2020.

Le PLU révisé de 2018 modifié en juin 2020 a, dans sa mise en œuvre, produit un certain nombre de constructions non conformes aux exigences de la nouvelle municipalité. La densification de l'avenue François Mitterrand (RN7/RD7) marquée par des immeubles collectifs en R+6, le besoin d'intégrer avec plus de détermination les éléments écologiques des projets de constructions ou la nécessité de créer des emplacements réservés destinés à accueillir de nouveaux équipements publics telles que des écoles, sont autant d'exemple montrant la nécessité de venir modifier le document actuellement en vigueur.

Afin d'adapter les règles d'urbanisme aux nouveaux projets d'aménagement, une procédure de modification du PLU souhaite donc être lancée.

Cette procédure est encadrée par les articles L.153-36 et suivants qui précise que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le PLU est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

De manière générale le projet de modification doit respecter les principes suivants :

a) Ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables
b) Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
c) Ne pas comporter de graves risques de nuisance

La présente modification aura pour principes de :

- Mettre en place des contraintes de construction élevées
- Limiter la hauteur des constructions
- Renforcer le nombre de places de stationnement
- Mettre en place les règles permettant de garantir un cadre de vie agréable des habitants résidants dans le tissu pavillonnaire afin d'en limiter la densification (en restreignant les divisions parcellaires par exemple)
- Intégrer les projets de construction dans l'environnement et affirmer la recherche de solutions écologiques et durables.

De fait, les modifications réglementaires restent mineures. Elles sont réalisées en compatibilité avec le PADD défini dans le PLU approuvé en 2005 révisé en 2018.

La modification ne remettant pas en cause les grandes orientations du plan [illegible] réglementaires, elle ne nécessite pas la mise en place d'une concertation préalable. Le projet de modification

Accusé de réception en préfecture
091-219100278-20200715-211-DE
Date de télétransmission : 21/07/2020
Date de réception préfecture : 21/07/2020

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

ouverture de l'enquête publique, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, appelées à émettre un avis sur le projet de PLU (Préfets, Présidents des Conseils Régionaux et Départementaux, Présidents de l'EPCI, organismes consulaires, autorités compétentes en matière de transports urbains et de gestion des Parcs Naturels Régionaux, etc.).

Le projet de modification sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'EPCI s'il a pour effet de :

- 1° Soit majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (mise en compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH).

Il est proposé au Conseil Municipal d'Athis-Mons de solliciter le lancement d'une procédure de modification de son PLU par l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

DELIBERATION

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 à L153-40 et L153-41 à L153-44

VU le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine :

VU les statuts de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons approuvé le 14 décembre 2005 modifié le 20 novembre 2008, le 29 juin 2011 et le 30 janvier 2013, mis à jour le 5 juillet 2013, révisé le 26 juin 2018 et modifié le 23 juin 2020 ;

VU l'exposé des motifs rappelant la nécessité de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons ;

CONSIDERANT la nécessité de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons ;

CONSIDERANT que les modifications apportées respectent les principes édictés aux articles L.153-36 et suivants 123-13 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que le projet sera soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) conformément aux articles L. 132-7 et L. 132-9 avant l'ouverture d'une enquête publique ;

CONSIDERANT que l'Établissement Public Territorial est compétent pour engager la procédure de modification du PLU de la Commune d'Athis-Mons.

LE CONSEIL MUNICIPAL

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

SOLLICITE avec 32 Voix Pour et 7 Abstentions (Mme RODIER (par procuration), M. L'HELGUEN, Mme ARTIGAUD, M. NEAU, Mme DURAND, M. PETETIN, Mme SILVA DE SOUSA (par procuration) l'ouverture d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Athis-Mons par l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Accusé de réception en préfecture
091-219100278-20200715-211-DE
Date de télétransmission : 21/07/2020
Date de réception préfecture : 21/07/2020

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

DIT avec 32 Voix Pour et 7 Abstentions (Mme RODIER (par procuration), M. L'HELGUEN, Mme ARTIGAUD, M. NEAU, Mme DURAND, M. PETETIN, Mme SILVA DE SOUSA (par procuration) que la présente délibération sera :

- Transmise au représentant de l'État dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité,

- Affichée en Mairie pendant une durée d'un mois minimum,

Le Maire :

- certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cette délibération,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa date de validité.

Fait en séance, les jour, mois et an que dessus et ont signé au registre tous les membres présents.

Pour Extrait Conforme,
ATHIS-MONS, le 15 juillet 2020



Accusé de réception en préfecture
091-219100278-20200715-211-DE
Date de télétransmission : 21/07/2020
Date de réception préfecture : 21/07/2020

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 15/93

GRAND PARIS GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP748
94398 Orly aérogare cedex

Le

DRIEE
Philippe Schmit, Président
12 Cours Louis Lumière
Service Développement Durable des Territoires & des Entreprises
Evaluation environnementale des documents d'urbanisme
CS 70027
94307 VINCENNES CEDEX

Nos réf. : DTE / PU / ZA / NI / VB- D2202089
Affaire suivie par : Nicolas Iacobelli, Chef de missions Aménagement et Urbanisme (EPT) Adrien Lale (Athis-Mons)
alale@mairie-athis-mons.fr/nicolas.iacobelli@grandorlyseinebievre.fr
01.69.57.83.14/07.72.31.08.23

Objet : Saisine de l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas au titre du code de l'urbanisme dans le cadre de la modification n°5 du PLU d'Athis-Mons.
PJ : Formulaire pour examen au cas par cas.

Monsieur le Président,

Conformément au chapitre IV du titre préliminaire du livre Ier de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, je vous consulte dans le cadre de mon projet de modification du PLU d'Athis-Mons afin de déterminer l'éligibilité à évaluation environnementale.

Je joins à cette saisine le formulaire renseigné pour un examen au cas par cas tel qu'il figure dans votre site internet :

https://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/examen-au-cas-par-cas-r683.html

Selon l'article R.104-31 du code de l'urbanisme, vous disposez de deux mois afin de me notifier votre décision. L'absence de réponse de votre part au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Monsieur Lale Adrien, Directeur Urbanisme et Aménagement de la commune d'Athis-Mons, dont les ccordonnées figurent en en-tête, se tient à votre disposition pour toutes questions que vous jugeriez utiles.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, mes plus sincères salutations.

Michel Leprêtre

Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Copie : Mairie d'Athis-Mons

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 16/93

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Conseil général de l'Environnement et du développement durable

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

Décision portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n° 5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons (91) après examen au cas par cas

N° MRAe DKIF-2022-131
du 11/08/2022

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 17/93

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégialement le 11 août 2022, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

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

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

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

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

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

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Athis-Mons approuvé le 14 décembre 2005 et ayant connu plusieurs évolutions par la suite ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la modification n° 5 du PLU de Athis-Mons, reçue complète le 13 juillet 2022 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France le 19 juillet 2022 et sa réponse en date du 25 juillet 2022 ;

Sur le rapport de Philippe Schmit, coordonnateur,

Considérant que l'évolution du plan local d'urbanisme, telle que présentée dans le dossier de saisine et dont les principales caractéristiques sont consultables sur le site internet de la MRAe, a principalement pour objet de :

- « *Encadrer davantage les différents sites à enjeux de la commune, en proposant de nouveaux secteurs d'OAP, enrichis de certaines dispositions réglementaires, permettant d'incarner localement les principes du PADD, en accord avec les dynamiques actuelles ;*
- *Veiller à protéger la qualité des secteurs pavillonnaires, afin de préserver leurs spécificités morphologiques, essentiels à l'attractivité athégienne, sans pour autant contraindre leur mutation ;*
- *Renforcer la place de la nature en ville, à travers un rehaussement ponctuel des surfaces végétalisées au sein du règlement graphique et littéral, et en veillant à introduire des dispositifs réglementaires ambitieux ;*
- *Encadrer l'urbanisation le long de l'avenue François Mitterrand, afin d'assurer des formes urbaines cohérentes et qualitatives, à même de renforcer l'urbanité au sein de l'axe* ;
- *Apporter des modifications ponctuelles sur certaines dispositions réglementaires étant aujourd'hui sujettes à confusion, pouvant amener des difficultés d'instruction, et nuire à la qualité des tissus urbains et à la vie quotidienne des populations* ».

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 18/93

Considérant que l'OAP Bords de Seine vise à la requalification d'une zone actuellement dédiée à l'industrie et ayant accueilli de nombreuses activités polluantes afin de permettre « *l'installation d'activités innovantes, le développement de nouveaux modes de travail et la création d'espaces de loisirs* », que ce secteur est en zone inondable (aléa fort et moyen) au titre du PPRI ;

Considérant que l'OAP Avenue François Mitterrand prévoit notamment la réalisation de deux secteurs de logements, l'un d'entre eux étant implanté en front de rue (ancienne RN7) et exposé à des nuisances sonores supérieures à 75 dB(A), valeurs très supérieures à celles recommandées par l'OMS (53 dB(A), limite du bruit d'origine routière au-delà de laquelle la santé humaine peut être affectée) ;

Considérant que cette même OAP prévoit la réalisation d'un établissement scolaire à proximité de l'avenue François Mitterrand, sur un site particulièrement exposé à des pollutions atmosphériques (notamment en raison d'une qualité de l'air dégradée au voisinage de cet axe de circulation) et susceptible d'avoir fait l'objet de pollution des sols ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3-1 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n° 5 du PLU d'Athis-Mons est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Décide :

Article 1er

La modification n° 5 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Athis-Mons , telle que présentée dans le dossier de demande **est soumise** à évaluation environnementale.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification n° 5 du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ils concernent notamment :
- l'analyse des incidences potentielles de l'évolution du PLU sur la santé humaine, en particulier celle de populations sensibles, compte tenu du risque d'inondation, des pollutions des sols, sonores et atmosphériques notamment dans les secteurs des bords de Seine et de l'Avenue François Mitterrand ;
- la définition de solutions de substitution raisonnables ou, à défaut, de mesures d'évitement et de réduction adaptées de ces incidences.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification du PLU d'Athis-Mons peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n° 5 du PLU d'Athis-Mons est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière à créer un impact notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 19/93

Article 3

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

Fait et délibéré en séance le 11/08/2022 où étaient présents :
Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*,

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président



Philippe SCHMIT

Voies et délais de recours

Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.
La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du IV de l'article R. 122-18 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Où adresser votre recours gracieux ?
Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé par voie postale à :

Monsieur le président de la mission régionale d'Autorité environnementale
DRIEAT d'Île-de-France
Service connaissance et développement durable
Département évaluation environnementale
12, Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94 307 Vincennes cedex

par voie électronique à l'adresse suivante : ae-urba.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr

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

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise
2-4 Boulevard de l'Hautil
BP 30 322
95 027 Cergy-Pontoise CEDEX

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 20/93

Grand Orlyseine bièvre

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP748
94398 Orly aérogare cedex

Le

Monsieur Philippe Schmit
Président DRIEE
Service du Développement Durable des Territoires et des Entreprises Évaluation environnementale des documents d'urbanisme
12 Cours Louis Lumiere
CS 70027
94304 VINCENNES CEDEX

DTE_PU / ZA/ EJ / NI / CA / D2203410
Affaire suivie par :
Adrien Lale (Athis-Mons)
alale@mairie-athis-mons.fr
Nicolas Iacobelli (EPT)
nicolas.iacobelli@grandorlyseinebievre.fr

Objet : Deuxième saisine de l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas au titre du code de l'urbanisme dans le cadre de la modification n°5 du PLU d'Athis-Mons

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 11/08/2022, vous avez décidé de soumettre la procédure de modification n°5 du PLU d'Athis-Mons à évaluation environnementale.
La commune d'Athis-Mons a souhaité modifier son dossier initial afin de consolider son analyse des incidences potentielles liées à l'évolution du PLU et renforcer ses dispositions réglementaires en vue de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et de santé humaine.

Ainsi, conformément à l'article n° 2 de l'avis susmentionné, la Ville est tenue de procéder à une nouvelle demande d'examen au cas par cas, étant donné les évolutions apportées au projet de manière à créer un impact notable sur l'environnement et la santé publique.

Dès lors, conformément au chapitre IV du titre préliminaire du livre Ier de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, et en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, je vous consulte dans le cadre dudit projet de modification du PLU d'Athis-Mons, afin de déterminer l'éligibilité à évaluation environnementale.

Je joins à cette saisine le formulaire renseigné pour un examen au cas par cas tel qu'il figure dans votre site internet, ainsi que l'ensemble des annexes obligatoires :

https://www.ecologie.gouv.fr/saisine-lautorite-environnementale-avis-sur-decision-ne-pas-realiser-evaluation-environnementale#scroll-nav_6

Selon l'article R.104-31 du code de l'urbanisme, vous disposez d'un délai de deux mois afin de me notifier votre décision, étant entendu que l'absence de réponse, au terme du délai précité, vaudra obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Monsieur Lale Adrien, Directeur Urbanisme et Aménagement de la commune d'Athis-Mons, dont les coordonnées figurent en en-tête, se tient à votre disposition pour toutes questions que vous jugeriez utiles.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, mes plus sincères salutations.

Michel Leprêtre
Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Copie : Mairie d'Athis-Mons

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 21/93

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Inspection générale
de l'Environnement et
du Développement durable

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

Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification n° 5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons (91) après examen au cas par cas

N° MRAe AKIF-2022-016
du 22/12/2022

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 22/93

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégialement le 22 décembre 2022, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

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

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 6 octobre 2020, 20 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 novembre 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

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

Vu la décision n°MRAe DKIF-2022-131 du 11 août 2022 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons (91) après examen au cas par cas ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 26 octobre 2022, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n° 5 du PLU d'Athis-Mons, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé (ARS) d'Île-de-France et sa réponse en date du 18 novembre 2022 ;

Sur le rapport de Noël Jouteur, coordonnateur,

Considérant que l'évolution du plan local d'urbanisme, telle que présentée dans le dossier de saisine et dont les principales caractéristiques sont consultables sur le site internet de l'autorité environnementale, a principalement pour objets de :

- « *Encadrer davantage les différents sites à enjeux de la commune, en proposant de nouveaux secteurs d'OAP, enrichis de certaines dispositions réglementaires, permettant d'incarner localement les principes du PADD, en accord avec les dynamiques actuelles ;*
- *Veiller à protéger la qualité des secteurs pavillonnaires, afin de préserver leurs spécificités morphologiques, essentiels à l'attractivité athégienne, sans pour autant contraindre leur mutation ;*

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 23/93

- *Renforcer la place de la nature en ville, à travers un rehaussement ponctuel des surfaces végétalisées au sein du règlement graphique et littéral, et en veillant à introduire des dispositifs réglementaires ambitieux ;*
- *Encadrer l'urbanisation le long de l'avenue François Mitterrand, afin d'assurer des formes urbaines cohérentes et qualitatives, à même de renforcer l'urbanité au sein de l'axe* ;
- *Apporter des modifications ponctuelles sur certaines dispositions réglementaires étant aujourd'hui sujettes à confusion, pouvant amener des difficultés d'instruction, et nuire à la qualité des tissus urbains et à la vie quotidienne des populations* ».

Considérant qu'un précédent projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons a fait l'objet de la décision de l'Autorité environnementale du 11 août 2022 susvisée portant obligation de réaliser une évaluation environnementale, et qu'ensuite cette procédure a été interrompue ;

Considérant que le projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons, tout en s'inscrivant dans les mêmes objectifs précités, ne prévoit plus d'OAP des Bords de Seine, au motif, selon le dossier, que « *Conformément aux points soulevés par la MRAe, et pour s'assurer de ne pas exposer les populations à des risques naturels et des pollutions trop importantes, l'OAP a été supprimée. Celle-ci ne figure donc plus dans le projet de modification n°5.* » ;

Considérant toutefois que le projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons confirme à travers l'OAP Avenue François Mitterrand, la prévision de la réalisation d'un établissement scolaire et de deux secteurs de logements, le secteur pressenti pour l'offre d'habitat collectif étant implanté en front de l'Avenue François Mitterrand (ancienne RN7) ;

Considérant que l'auto-évaluation réalisée par la collectivité indique que « *l'équipement scolaire prend place sur des secteurs pour lesquels les niveaux sont de 55 à 65 dB(A), tandis que le secteur pressenti pour l'offre d'habitat individuel connaît des niveaux allant de 60 à 65 dB(A), et celui pressenti pour l'offre d'habitat collectif connaît des niveaux allant de 70 à 75 dB(A)* », valeurs supérieures à celles recommandées par l'OMS (53 dB(A), limite du bruit d'origine routière au-delà de laquelle la santé humaine peut être affectée) et que, en matière de pollution atmosphérique « *Pour le dioxyde d'azote, la moyenne annuelle se situe de 35 à 45 µg /m^3, avec une valeur limite fixée à 40µg/m^3. Pour les particules fines, les valeurs s'échelonnent de 10 à 15 µg /m^3, soit moins que la valeur limite fixée à 25 µg/m^3, mais légèrement plus que l'objectif de qualité, fixé à 10 µg /m^3* », soit des valeurs, là encore, potentiellement supérieures aux valeurs-limites recommandées par l'OMS (10 µg /m^3 pour le dioxyde d'azote, 5 à 10 µg /m^3 pour les particules fines) ;

Considérant qu'à travers le projet d'OAP Avenue François Mitterrand, tel que transmis en cours d'instruction et présenté dans le dossier, des mesures de réduction de l'exposition des populations aux pollutions sonores et atmosphériques sont envisagées notamment en matière d'organisation des bâtiments et de conception des logements et d'isolation, mais qu'il n'est pas démontré que des mesures visant à éviter cette exposition ont été examinées ni que les mesures de réduction ainsi prévues seront suffisantes pour limiter celle-ci dans une proportion satisfaisante ;

Considérant par ailleurs que, d'après le dossier, le secteur couvert par l'OAP Avenue François Mitterand est concerné par un site répertorié en tant que BASOL (ancien site industriel et d'activité de services), que l'auto-évaluation indique que « *si la pollution du site n'est pas attestée, il apparaît néanmoins nécessaire de s'assurer que le site est bel et bien propice à l'accueil d'un établissement scolaire* » ;

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 24/93

Considérant que, globalement, le projet communal confirme le développement résidentiel dans des secteurs (le long de la RN7, en PEB, sur les secteurs Cité de l'air ou Avenue François Mitterrand) exposés à des pollutions importantes et que le dossier ne permet pas de garantir, au travers des dispositions relevant du champ de compétence du PLU, l'absence d'incidences notables sur la santé des futurs habitants ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n° 5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent doit être soumise à évaluation environnementale par la commune d'Athis-Mons

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

Ils concernent notamment :
- l'analyse des incidences potentielles de l'évolution du PLU sur la santé humaine, en particulier celle de populations sensibles, compte tenu du risque d'inondation, des pollutions des sols, sonores et atmosphériques notamment dans le secteur de l'Avenue François Mitterrand ;
- la définition de solutions de substitution raisonnables ou, à défaut, de mesures d'évitement et de réduction adaptées de ces incidences.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune d'Athis-Mons rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait et délibéré en séance le 22/12/2022 où étaient présents :
Éric ALONZO, Noël JOUTEUR,
Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président



Philippe SCHMIT

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 25/93

Accusé de réception en préfecture
094-200058014-20230523-2023-05-23_3157-DE
Date de télétransmission : 30/05/2023
Date de réception préfecture : 30/05/2023

Etablissement Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 23 mai 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2023-05-23_3157

Athis-Mons – Réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

L'an deux mille vingt-trois, le 23 mai à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 17 mai 2023. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	Mme MORIN	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Orly	M. BAGÉ Jinny	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	Mme BENSARSA REDA	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. VILAIN	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	M. VIC	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Représentée	M. LEPRETRE	P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. SAC	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent (1)	M. LIPIETZ (2)	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. LERUDE	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Représenté	M. BEUCHER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	M. MARCHAND	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Représentée	M. DELORT	P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Présent		P
Athis-Mons	M.GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent (4)	M. CONAN (3)	P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Représenté	M. ID ELOUALI	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme PIERON	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	Mme AZZOUG	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent (1)	M. BELL-LLOCH (2)	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	M. GRILLON	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Absente		-
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. BOUYSSOU	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme EBODE ONDOBO	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. LESSELINGUE	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Absente		-
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme OSTERMEYER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	M. MOUALHI	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Absent		-
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Absent		-
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	Mme CAPELO	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	Mme LEURIN-MARCHEIX	P
Orly	Mme SOUID-BEN CHEIKH Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. DECROUY	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Représenté	Mme AMKIMEL	P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	Mme GAULIER	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M AGGOUNE	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	MME CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M KENNEDY	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme SOW	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	Mme SPANO	P

(1) Jusqu'à la délibération 3140 - (2) A partir de la délibération 3141 – (3) Jusqu'à la délibération 3141 – (4) A partir de la délibération 3142

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	**Présents**	**Représentés**	**Votants**
3134 à 3140	63	33	96
3141	61	35	96
3142 à 3166	62	34	96

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 27/93

Exposé des motifs

La commune d'Athis-Mons et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ont souhaité engager une procédure de modification du plan local d'urbanisme de la commune afin de :

- Mettre en place les règles permettant de garantir un cadre de vie agréable des habitants résidants dans le tissu pavillonnaire,
- Améliorer la réponse apportée aux besoins des habitants en matière de mobilité et de stationnement
- Permettre la restructuration des espaces urbanisés,
- Assurer la mise en harmonie architecturale des constructions, notamment pour les secteurs d'entrées de ville et ce conformément à l'article L 101-2 du code de l'Urbanisme,
- Pour les axes de transit majeurs, harmoniser la qualité architecturale afin de retrouver une échelle plus adaptée aux piétons,
- Favoriser le développement de la biodiversité et lutter contre les inondations par ruissellement urbain et les ilots de chaleur urbains par une augmentation des espaces verts,
- Intégrer les projets de construction dans l'environnement et affirmer la recherche de solutions écologiques et durables.

Ainsi, une procédure de modification du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Territorial n°2020-10-13_1994 du 13 octobre 2020.

Dans le cadre de la directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, les documents de planification sont soumis à évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration ou leurs évolutions.

Au titre des articles R.104-30 et suivants du code de l'urbanisme, une demande d'examen au cas par cas, le tableau d'analyse des incidences et le dossier de modification du plan local d'urbanisme doivent être transmis à l'autorité environnementale en vue d'être exempté ou non d'évaluation environnementale.

C'est alors à la personne publique responsable de la procédure (en l'espèce, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre compétent en matière de plan local d'urbanisme pour le compte des communes) de saisir l'autorité environnementale pour indiquer, sur la base d'un exposé détaillé, si elle estime que les incidences sur l'environnement de la procédure ne justifient pas de réaliser une évaluation environnementale. A l'issue de cette saisine, l'Autorité Environnementale se prononce en rendant un avis conforme (exprès ou tacite) dans un délai de 2 mois. Enfin, et c'est une nouveauté introduite par la loi ASAP, **une fois l'avis rendu, il appartient à la personne publique responsable de prendre une décision (article R104-33 du code de l'urbanisme) de réaliser ou de ne pas réaliser une évaluation environnementale conformément à la réponse formulée par l'Autorité Environnementale.** Cette décision est prise par délibération (article R104-36 du code de l'urbanisme) et motivée (article R104-37 du code de l'urbanisme), notamment en reprenant l'exposé initial et les éléments issus de l'avis de l'Autorité Environnementale. La décision de la personne publique responsable est publiée dans les conditions prévues à l'article R143-15 du code de l'urbanisme (affichée pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et en mairie et publiée au recueil des actes administratifs sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial).

Dans le cadre de la modification n°5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a saisi la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE). A l'appui de cette demande, un dossier détaillant l'objet de la procédure, son caractère d'intérêt général, et l'analyse de la sensibilité environnementale du site du projet a été fourni.

La MRAE a rendu un premier avis conforme N°MRAe DKIF-2022-131 le 11 août 2022 et établi que la modification n°5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, et par conséquent doit être soumise à évaluation environnementale par l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre

La MRAE a rendu un second avis conforme N°MRAe AKIF-2022-016 le 22 décembre 2022 et établi que la modification n°5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, et par conséquent doit être soumise à évaluation environnementale par l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 28/93

Dans ce contexte, il est proposé au Conseil Territorial :

- De décider de procéder à l'évaluation environnementale de la procédure de modification n°5 du PLU d'Athis-Mons
- De préciser que cette évaluation environnementale poursuivra notamment les objectifs suivants :
  - l'analyse des incidences potentielles de l'évolution du plan local d'urbanisme sur la santé humaine, en particulier celle de populations sensibles, compte tenu du risque d'inondation, des pollutions des sols, sonores et atmosphériques notamment dans le secteur de l'avenue François Mitterrand ;
  - la définition de solutions de substitution raisonnables ou, à défaut, de mesures d'évitement et de réduction adaptées de ces incidences.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-6, L153-54 à L153-59, R151-14, R104-14, R.104-33 à R.104-37

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles R122-17 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

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

Vu délibération du Conseil Territorial n°2020-10-13_1994 du 13 octobre 2020 prescrivant la procédure de modification n° 5 du Plan local d'Urbanisme d'Athis-Mons ;

Vu l'avis conforme N°MRAe DKIF-2022-131 du 11 août 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France ;

Vu l'avis conforme N°MRAe AKIF-2022-016 le 22 décembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France établissant que la modification n°5 du plan local d'Athis-Mons doit être soumise à évaluation environnementale par l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu le plan local d'urbanisme d'Athis-Mons ;

Vu la demande de Monsieur le Maire d'Athis-Mons en date du 19 avril 2023 ;

Considérant la nécessité de préciser les éléments d'impact sur l'environnement et notamment sur :

- l'analyse des incidences potentielles de l'évolution du plan local d'urbanisme sur la santé humaine, en particulier celle de populations sensibles, compte tenu du risque d'inondation, des pollutions des sols, sonores et atmosphériques notamment dans le secteur de l'avenue François Mitterrand ;
- la définition de solutions de substitution raisonnables ou, à défaut, de mesures d'évitement et de réduction adaptées de ces incidences.

Considérant la nécessité de répondre aux observations de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sur la modification n°5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons en menant une évaluation environnementale

Vu l'avis de la commission permanente "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 29/93

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Décide de procéder à l'évaluation environnementale de la modification n°5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons, annexée à la présente.

2. Précise que cette évaluation environnementale poursuivra notamment les objectifs suivants d'analyser les effets du projet de plan local d'urbanisme modifié et la définition des mesures d'évitement et de réduction relevant du champ de compétence du plan local d'urbanisme, en ce qui concerne :

- l'analyse des incidences potentielles de l'évolution du plan local d'urbanisme sur la santé humaine, en particulier celle de populations sensibles, compte tenu du risque d'inondation, des pollutions des sols, sonores et atmosphériques notamment dans le secteur de l'avenue François Mitterrand ;
- la définition de solutions de substitution raisonnables ou, à défaut, de mesures d'évitement et de réduction adaptées de ces incidences.

3. Précise qu'ampliation de la présente sera adressée à Monsieur le Maire d'Athis-Mons et à l'Unité Départementale de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports dans le Val-de-Marne (UD-DRIEAT)

4. Précise que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes, conformément à l'article R153-21 du Code de l'urbanisme :

- Affichage au siège de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie d'Athis-Mons pour une durée d'un mois,
- Publication sur le site internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : www.grandorlyseinebievre.fr

5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne, à Monsieur le Préfet de l'Essonne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.

6. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).

7. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 96

A Vitry-sur-Seine, le 30 mai 2023
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 30/93

Grand Orly seine bièvre

Le 30/06/2023

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP748
94398 Orly aérogare cedex

A l'attention des personnes publiques associées et consultées

Nos réf. : CB/ ZA/ EJ/ NI/ CA - D2301962
Affaire suivie par : Adrien LALE (Ville) / Nicolas IACOBELLI (EPT)
alale@mairie-athis-mons.fr / nicolas.iacobelli@grandorlyseinebievre.fr

Objet : modification n° 5 du PLU de la commune d'Athis-Mons- Notification pour avis des PPA et des PPC
PJ : Dossier de modification (lien de téléchargement)

Madame, Monsieur,

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a, par délibération n°2020-10-13_1994 du 13 octobre 2020, engagé la procédure de modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Athis-Mons.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, ce courrier vaut notification pour avis.

Vous trouverez en pièces jointes l'arrêté engageant la procédure.

La notice de présentation de la modification du PLU ainsi que les pièces modifiées sont téléchargeables sur le lien suivant : http://mairie-athis-mons.fr/ cadre-de-vie/urbanisme/plu/modification-n5-PPA/

Je vous remercie de bien vouloir me faire connaître sous 3 mois vos observations éventuelles sur ce dossier afin qu'elles soient jointes au dossier d'enquête publique qui se déroulerait courant octobre.

Je vous précise que le dossier sera suivi par le service de la commune d'Athis-Mons et plus particulièrement par Monsieur Lale Adrien, Directeur de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la commune d'Athis-Mons dans le cadre de sa mise à disposition à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Michel Leprêtre

Président

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 31/93

PRÉFET DU VAL-DE-MARNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Unité départementale du Val-de-Marne

Signalé

Créteil, le 19 SEP. 2023

SERVICE	Mr Senisse
SUITE A DONNER	Réponse suivie Réponse administrative Accusé de réception Pas de réponse attendue
DATE	22 SEP. 2023
POUR INFO	le Maire Cabinet
COMMENTAIRES	A. Dandi

Affaire suivie par : Olivier Dekeister
Direction Départementale des Territoires de l'Essonne
Service territoires et prospective
Bureau planification territoriale Nord
Tél. : 01 60 76 33 58
Courriel : olivier.dekeister@essonne.gouv.fr

SPAT N° D 2023 - 95

Monsieur le Président,

Par délibération du 13 octobre 2020, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a engagé la modification n°5 du PLU d'Athis-Mons, que vous m'avez transmise pour avis le 30 juin 2023, en vue de sa mise à l'enquête publique prévue en octobre.

Après lecture de votre projet de modification, vous trouverez ci-dessous mes remarques sur le document présenté.

- **Secteur Renouvellement Urbain en zone C du PEB d'Orly**

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de l'avenue François Mitterrand prévoit de créer une nouvelle offre résidentielle. Nous attirons votre attention sur la présence de l'ancienne zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et sur la nécessaire création d'un Secteur de Renouvellement Urbain pour y permettre la réhabilitation du secteur et une augmentation modérée de la population soumise au bruit, par arrêté préfectoral. Les services de la DDT91 restent à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre du dispositif SRU.

Monsieur Michel LEPRETRE
Président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre
Bâtiment Askia
11 avenue Henri Farman
BP748
94 398 Orly aérogare Cedex

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

- **Projet de logement sur la Cité de l'Air**

L'OAP Cité de l'Air mentionne une « préservation de l'identité architecturale et paysagère de la Cité de l'Air et la réhabilitation des pavillons dégradés » tandis que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) mentionne de « Maintenir et encourager une diversité d'offre de logements au sein des nouveaux projets urbains tels que la Cité de l'Air ... ».
De plus, les discussions sur l'avenir du site étant en cours entre les différents acteurs, il s'agira de ne pas bloquer les possibles solutions qui naîtront de ces échanges, pour concilier les objectifs de chacun, et les orientations du PADD comme de l'OAP, dans un projet de quartier qui ne pourra pas se limiter à « des formes pavillonnaires peu denses ».

- **OAP François Mitterrand**

L'OAP de l'avenue François Mitterrand pose question, car certains espaces avec l'aplat nommé « espaces libres végétalisés avec une part de pleine terre » sont occupés par du bâti principalement commercial qui nécessite une réhabilitation. Il serait intéressant d'étayer les explications quant au choix de cette programmation et à la réalisation de celle-ci, qui implique une transformation importante de ce site.

Les autres points de la modification n'appellent pas d'observation de ma part.

Les Services de l'État, en particulier la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne, sont à votre disposition pour tout complément ou précision qui vous semblerait nécessaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération la plus distinguée.

Très cordialement

Sophie THIBAULT

Copie :
Monsieur le Préfet de l'Essonne
Monsieur le Maire d'Athis-Mons
Monsieur le Directeur départemental des territoires de l'Essonne

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 33/93

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence Régionale de Santé Île-de-France

Service Santé Environnement
Délégation de L'Essonne

Affaire suivie par : Anne-Laure CHRISTIAEN
Courriel : anne-laure.christiaen@ars.sante.fr
Téléphone : 01 69 36 71 53
Télécopie : 01 69 36 71 99
N/Réf : A-2023-0258
V/Réf : CB/ZA/EJ/NI/CA – D2301692
P.J. : courriers des 14 mars et 13 décembre 2019 et courrier du 11 aout 2017

Objet : Annule et remplace – Avis sur la modification n°5 du PLU d'Athis-Mons (91)

Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial Orly Seine Bièvre

Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP748
94398 ORLY Aérogare Cedex

A l'attention de Adrien LALE et Nicolas IACOBELLI

Evry-Courcouronnes, le 07 AOUT 2023

Monsieur le Président,

Ce courrier annule et remplace mon précédent courrier du 12 juillet 2023 suite à échange avec vos services ayant apporté des précisions sur l'OAP Cité de l'air.

Par courrier du 30 juin 2023, vous avez sollicité mon avis sur la demande mentionnée en objet. Mes services ont également été consultés sur ce projet par l'Autorité environnementale. Par ailleurs, le dossier a fait l'objet d'un examen au cas par cas auquel mes services ont contribué par courriers des 25 juillet et 18 novembre 2022. Il avait été relevé des enjeux sanitaires nécessitant la réalisation d'une évaluation environnementale. En effet, les éléments transmis étaient incomplets et non exhaustifs sur l'analyse de l'état initial et futur (bruit, air, trafic, sol). En particulier, l'OAP Cité de l'air devait faire l'objet d'une évaluation considérant que le projet prévoyait la démolition de 300 logements pour créer 1400 logements.

Dans ce cadre, l'ARS est vigilante à la prise en compte des enjeux sanitaires sur les territoires concernés pour la réalisation des projets d'aménagement urbain. A cet effet, la collectivité pourra s'appuyer sur le guide ISadOrA (**Intégration de la Santé dans les Opérations d'Aménagement)** disponible sur le site internet de l'Ecole des Hautes Etudes de Santé Publiques (EHESP), sur le lien suivant : https://www.ehesp.fr/wp-content/uploads/2020/06/001-Guide-entier-ISadOrA-version-web.pdf

Le guide ISadOrA répond aux besoins des acteurs de l'aménagement opérationnel pour mieux prendre en compte les enjeux de santé et de bien-être dans les documents d'urbanisme et projets d'aménagement. Il comprend à la fois un volet conceptuel permettant d'appréhender les liens existants entre différentes thématiques de l'aménagement (ambiance urbaine, nature en ville, espaces publics, mobilités, etc.) et la santé ; et un volet opérationnel pour prendre en compte les enjeux de santé à chaque étape de l'élaboration du projet d'aménagement urbain.

De plus, afin de compléter l'état initial du PLU, j'invite la collectivité à prendre connaissance de la fiche commune de l'ORS sur le site internet : https://www.ors-idf.org/profils-socio-sanitaires-des-communes.html

1. Introduction

1.1. Présentation du projet

La modification n°5 du PLU d'Athis-Mons consiste à :

- Créer 2 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : Cité de l'air et Avenue François Mitterrand,
- Modifier le règlement : règles d'implantation, surface de plaine terre, aspect des constructions, emprise au sol, hauteur maximale,
- Convertir une partie de la zone UAb en zone UZa et UHe,
- Créer 2 espaces verts à conserver.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

Ces changements impliquent la modification des OAP, du règlement écrit et du règlement graphique (notice p6).

1.2. Remarques générales sur le dossier

Le résumé non technique est clair et présente sous forme de tableaux un parallèle entre l'état initial et les enjeux qui en découlent à l'échelle de la commune et à l'échelle des 2 secteurs concernés par les OAP (Rapport environnemental, RE p6 et suivantes).

Les incidences de la mise en œuvre de la modification n°5 du PLU ont été analysées pour chaque thématique et comparées avec un scénario « fil de l'eau » (mise en œuvre du PLU en vigueur). Pour chaque incidence négative potentielle relevée, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation ont été suggérées (RE p28 et suivantes).

Les modifications du règlement et les dispositions des OAP (RE p33 et suivantes) permettront notamment de limiter l'effet d'ilot de chaleur urbain (maintien des espaces végétalisés existants, création de nouvelles zones de pleine terre, réduction de l'exposition aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique...).

2. L'OAP Avenue François Mitterrand

L'OAP vise à en faire un axe de circulation plus apaisé, en profitant de l'arrivée de la ligne 7 du Tramway (prévue pour l'horizon 2030). L'OAP porte sur la partie Nord de l'axe et fixe des principes de constructions et des éléments paysagers (notice p8).

La partie Sud de l'avenue François Mitterrand fait l'objet de la création d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) ; les nouvelles constructions sont interdites (hors rénovation) dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble (notice p25).

2.1. Etat initial et enjeux

L'alimentation en eau potable est décrite (RE p141).

D'après le rapport environnemental, aucune installation classée pour la protection de l'environnement n'est située dans le périmètre de l'OAP (RE p21 et 164). Quatre sites sont en revanche recensés dans l'inventaire Casias des anciens sites industriels, dont l'un des emplacements est destiné à accueillir l'équipement scolaire (ancienne station-service). Ainsi, l'enjeu de l'identification de la pollution des sols avant les projets d'aménagement est relevé dans le dossier (RE p22 et 167).

Le site de l'OAP est impacté par des niveaux sonores compris entre 50 et plus de 75 dB(A) et aucune zone calme n'est relevée (OAP p3, RE p24 et 176). De plus, le secteur de l'OAP est compris dans la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, ce qui limite fortement la création de logements (OAP p4). En conséquence, son aménagement est conditionné à la création d'un secteur de renouvellement urbain. Mes services ont été saisis sur cette demande et ont émis un avis réservé (courriers des 14 mars et 13 décembre 2019), en particulier du fait que le projet d'implantation de logements paraissait peu adapté à son environnement (nuisances sonores, pollution atmosphérique) et que les dispositions de réduction des impacts proposées étaient d'ordre général demandant à être étayées.
Les enjeux identifiés concernent ainsi la création de zones calmes et l'adaptation des logements aux nuisances sonores (isolation acoustique). Un point de vigilance est noté concernant l'implantation du groupe scolaire dans une zone fortement exposée au bruit (RE p24 et 178).

La qualité de l'air est impactée localement par le trafic routier (concentration annuelle moyenne de dioxyde d'azote de 35 à 45 µg /m³, 10 à 15 µg /m³ pour les particules fines, OAP p3). La qualité de l'air est globalement dégradée le long de l'avenue et meilleure au sein des tissus résidentiels (RE p25 et 184). Ainsi, la valeur limite réglementaire de 40 µg/m³ pour le dioxyde d'azote est dépassée à certains endroits. L'objectif de qualité de 30 µg/m³ pour les PM_{10} et la valeur cible de 20 µg/m³ pour les $PM_{2,5}$ sont respectées. Cependant, les recommandations de l'OMS sont dépassées pour le dioxyde d'azote (10 µg/m³) et les $PM_{2,5}$ (5 µg/m³). Les recommandations de l'OMS sont respectées pour les PM_{10} (15 µg/m³).
Les enjeux sont donc notamment de concevoir une urbanisation favorisant une bonne circulation de l'air et facilitant la dispersion des polluants (épannelage des constructions) et de réduire l'exposition des publics sensibles (RE p26 et 185).

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

plusieurs arrêts de bus et il sera traversé par la ligne 7 du Tramway. Toutefois, il n'y a aucun aménagement cyclable (RE p13 et 121). Ainsi, la requalification de la RN7 et le développement des transports en commun sont identifiés comme un enjeu de ce secteur (RE p14 et 122).

Le secteur est assez minéral et donc sensible à l'effet d'ilot de chaleur urbain (RE p15 et 130). Ainsi, la végétalisation de l'espace et l'intégration de formes favorisant la circulation de l'air sont des enjeux de l'OAP (RE p131).

2.2. Impacts et mesures d'évitement, réduction, compensation (ERC)

Dans le cadre de l'implantation du groupe scolaire sur un site recensé dans l'inventaire Casias, le dossier évoque la possibilité de prescrire une étude des sols (RE p56). Il est rappelé que l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles doit être évitée sur les sites impactés par des pollutions de sol, conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués (circulaires du 8 février 2007). De plus, il appartient à l'aménageur du site de s'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec l'usage projeté. Aussi, du fait de l'usage sensible prévu, **il apparaît indispensable de fournir une étude des sols avant l'implantation du groupe scolaire sur le site retenu**, d'autant plus que le principe de la cours oasis est évoqué et qu'il implique la présence d'espaces de pleine terre accessible aux enfants.
Le dossier évoque des sites alternatifs pour implanter le groupe scolaire (RE p225). L'exposition aux nuisances sonores est équivalent pour les 3 sites. Cependant, l'un des sites n'est pas recensé dans l'inventaire Casias. Aussi, **il convient de justifier la raison pour laquelle ce site n'a pas été retenu**.

Il est prévu l'implantation d'une frange arborée entre l'avenue François Mitterrand et les constructions afin de réduire les nuisances. Il est appréciable que les espèces sélectionnées ne seront pas allergènes (OAP p6). Cependant, **si la marge de recul végétalisée créée pourra avoir un effet de masque vis-à-vis du bruit du trafic routier, elle ne pourra pas atténuer le niveau sonore, contrairement à ce qui est mentionné dans le dossier** (RE p235).
Par ailleurs, en 2018, l'OMS a publié des lignes directrices concernant le bruit dans l'environnement dont le principal objectif est d'apporter des recommandations en vue de protéger la santé humaine de l'exposition au bruit provenant de diverses sources environnementales (trafic routier, ferroviaire et aérien). Il est rappelé que, d'après l'OMS, dans les zones résidentielles, une altération de l'état de santé est observée au-delà de 55 dB(A) en extérieur le jour et l'objectif de qualité est de 30 dB(A) la nuit en extérieur. Différents effets sanitaires sont en effet relatés : insomnies (au-delà de 42 dB(A)), hypertension et infarctus du myocarde (au-delà de 50 dB(A)).

Les entrées d'air neuf dans les bâtiments seront positionnées sur les façades ou les toitures les moins exposées à la pollution atmosphérique (OAP p7). Des principes d'aménagement intérieurs des bâtiments sont fixés afin de réduire l'exposition aux nuisances (logements traversants, a minima bi-orientés permettant une aération facilitée, OAP p7). Des espaces extérieurs privatifs sont prévus pour les logements (OAP p8). Cependant, afin que leur présence soit profitable, **il conviendra de les positionner de manière à ce qu'ils soient le moins exposés possibles aux nuisances du trafic routier** (évoqué dans le dossier, RE p135).
L'OAP prévoit une forte isolation vis-à-vis de l'extérieur, ainsi que l'utilisation de matériaux faiblement émissifs pour préserver la qualité de l'air intérieur (OAP p8). Cependant, la dégradation de la qualité de l'air intérieur est aussi liée au comportement des usagers des bâtiments. Ainsi, **une ventilation suffisante des locaux doit être assurée**.
Une mixité fonctionnelle est prévue au sein des bâtiments situés en front d'avenue, permettant l'accueil d'activités économiques et de commerces dans les niveaux des bâtiments les plus exposés aux nuisances (rez-de-chaussée et premiers étages, OAP p9). **Il convient cependant de veiller à ce que les activités ne soient pas elles-mêmes à l'origine de nuisances pour les logements**.

Certaines modifications du règlement visent à lutter contre l'abattage des arbres et à augmenter les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre afin de créer une trame verte secondaire et de participer à la lutte contre les ilots de chaleur urbains (notice p19).

L'atténuation des nuisances issues du trafic routier est essentiellement liée à la projection de la requalification de la RN7 en boulevard urbain et à l'arrivée de la ligne 7 du Tramway qui devrait inciter au report modal. Cependant, **dans l'intervalle, du fait de la construction de logements, davantage d'habitants seront exposés aux nuisances**.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

3. L'OAP Cité de l'air

L'OAP vise à encadrer le réaménagement de ce quartier (démolition de logements existants et reconstruction, notice p11). Ce quartier a fait l'objet de la création d'une ZAC, qui a été soumise à étude d'impact et sur laquelle mes services ont été consultés (courrier du 11 aout 2017). L'étude transmise était globalement peu claire.
Après échange avec vos services, il a été précisé que le nombre de logements initialement prévus (1400) a été revu à la baisse, ce qui permettra de conserver le caractère paysager du quartier. **Aussi, il conviendrait d'ajouter ces informations dans les documents.**

3.1. Etat initial et enjeux

L'alimentation en eau potable est décrite (RE p141).

Le secteur est proche d'un site classé Seveso seuil haut, mais il n'est pas dans l'emprise de son plan de prévention des risques technologiques. Deux sites recensés dans l'inventaire Casias sont localisés dans le Sud du périmètre de l'OAP. Cependant, le tissu pavillonnaire n'est pas concerné (RE p22 et 165). Le dossier mentionne l'identification des pollutions de sols comme un enjeu du secteur (RE p23 et 167).

Le secteur de l'OAP est exposé au bruit routier et aérien, avec des niveaux sonores compris entre 65 et 70 dB(A) le long des axes routiers longeant la zone. La partie Nord est davantage concernée par le bruit aérien, avec des niveaux sonores compris entre 55 et 65 dB(A). Des zones calmes sont relevées dans la partie Sud, notamment au niveau du cimetière municipal (RE p24 et 176). Ainsi les enjeux sont de limiter l'évolution de la partie Nord du site et de préserver la présence du végétal et des espaces verts qui assurent des zones de calme (RE p25 et 178).

La qualité de l'air est satisfaisante pour l'ensemble de la zone, avec des teneurs proches des valeurs cibles (autour des 20 µg/m^3) grâce au report de la circulation sur les grands axes hors du secteur résidentiel et la présence d'une importante végétation (RE p25 et 184). L'enjeu du secteur est donc de conserver le couvert végétal (RE p26 et 185).

Le secteur de l'OAP ne dispose d'arrêt de transport en commun qu'en périphérie et il ne comprend pas d'aménagement cyclable. Aussi, il reste axé sur l'utilisation de la voiture (RE p13 et 121). L'accompagnement aux mobilités décarbonées est ainsi identifié comme un enjeu du secteur (RE p14 et 122).

Le secteur est constitué d'habitats peu denses, avec une couverture végétale importante. Aussi, l'enjeu est de les maintenir (RE p16, 130 et 131).

3.2. Impacts et mesures d'évitement, réduction, compensation (ERC)

Dans le cadre du réaménagement du secteur, **les anciens sites industriels et d'activités devront être pris en compte**.

Depuis le 29 novembre 2018, le département de l'Essonne est inscrit sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé des populations. Il est classé au niveau albopicticus 1 du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole. Un arrêté préfectoral a été pris explicitant les mesures et responsabilités de chacun dans cette lutte antivectorielle (Arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019). **Ce risque devra être pris en compte dans le cadre de la gestion des espaces verts afin de limiter les possibilités de propagation de ce vecteur**.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

Les éléments transmis sont globalement satisfaisants pour caractériser les incidences des modifications apportées au PLU de la commune d'Athis-Mons, bien que les données relatives à l'OAP Cité de l'air restent assez succinctes. Aussi, dans le cadre de la mise en œuvre de ce réaménagement, des informations plus détaillées devront être fournies et l'étude d'impact devra être actualisée.
Cependant, les modifications du PLU visent notamment à mieux encadrer l'aménagement des secteurs des OAP Avenue François Mitterrand et Cité de l'air. En conséquence, j'émets un **avis favorable** à la modification n°5 du PLU de la commune d'Athis-Mons.

Restant à votre entière disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur de la délégation départementale de l'Essonne –
ARS Ile-de-France

Directeur Adjoint
Délégation départementale
de l'Essonne

Julien GALL Julien DELIE

Immeuble France-Evry - Tour Lorraine
6/8 rue Prométhée
91000 – Evry
www.iledefrance.ars.sante.fr

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

GROUPE ADP
DES HORIZONS À PARTAGER

ENGINEERING AND CAPITAL PROJECTS
Origination Department

Affaire suivie par :
Alba DESMAREST
T 01 70 03 60 32
alba.desmarest@adp.fr

Monsieur Michel Leprêtre
Président
Grand Orly Seine Bièvre
Immeuble Askia
11 Avenue Henri Farman
BP 748
94398 ORLY Aérogare
Cedex

ECP.OR/2023/027

Paris-Orly, le 14 septembre 2023

V/Réfs : CB/ZA/EJ/NI/CA – D2301962

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 30 juin, vous avez fait parvenir au Groupe ADP le dossier de modification n°5 du PLU de la commune d'Athis-Mons pour avis et je vous en remercie

Je vous informe que le Groupe ADP n'a pas de remarque sur le contenu du dossier notifié tant en ce qui concerne les OAP nouvellement portées au PLU que les modifications règlementaires qui rejoignent les orientations portées par le Groupe ADP dans ses projets de développement notamment en ce qui concerne la prise en compte des enjeux environnementaux et le pourcentage de pleine terre.

Par ailleurs, nous souhaiterions profiter de l'engagement de cette procédure pour apporter une modification à l'article 15 du règlement de la zone UZa du PLU pour supprimer l'interdiction d'installer des panneaux photovoltaïques. En effet, les prescriptions de la DGAC ont évolué pour prendre en compte les évolutions technologiques apportées aux panneaux et rendre leur installation possible aux abords des aéroports, sous conditions. Je vous joins la dernière note d'information technique rédigée par la DGAC à ce sujet.

Je vous remercie de la suite donnée à ma demande et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

V. Mériaux

Violaine MERIAUX
Responsable du Pôle Urbanisme
Règlementaire et Environnement

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 39/93

SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE ILE-DE-FRANCE
PÔLE DEVELOPPEMENT ET PLANIFICATION
Urbanisme
10 rue Camille Moke – CS20012
93212 La Plaine Saint-Denis
TÉL. : +33 (0)1 85 58 25 52

EPT Grand Orly Seine Bièvre
Bât. Askia
11, rue Henri Farman
BP748
94398 Orly aérogare cedex

Objet : Commune d'Athis-Mons – Modification n°5 du PLU

- Affaire suivie par : Nicolas IACOBELLI
- ----------
- N/Réf. : DIIDF/URBA/ATHIS-MONS
- Affaire suivie par : Ali LOUNI / Urbane LEDESERT
  - Email : ali.louni@sncf.fr / Tél : 01 85 58 25 70
  - Email : urbane.ledesert@sncf.fr / Tél : 01 85 58 25 98

La Plaine Saint-Denis, le 10/08/2023 :

Monsieur,

Par courrier en date du 30 juin 2023, vous m'avez consulté afin de connaître les remarques de SNCF, pour ce qui la concerne et au nom de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, sur le projet de modification n°5 du PLU pour la commune d'Athis-Mons.

Après consultation du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que SNCF n'a pas de remarque particulière à formuler sur ces modifications.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Urbane LEDESERT
Chargée de l'urbanisme

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 40/93

ACADÉMIE
DE VERSAILLES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction des services départementaux
de l'éducation nationale
de l'Essonne

EPT 12
KDK A2304997 KFK
Reçu le 30/08/2023

EPT Grand Orly Seine Bièvre
Courrier arrivé le :
30 AOUT 2023

	ATTRIB.	INFO
Président		
Cabinet		
DG		
SG		
DGA RHFCP		
DGA ECSPB		
DGA DTE		
DGA EPUB		
Elus / Autres destinataires :		

Evry-Courcouronnes, le 19 juillet 2023.

Cellule d'appui aux établissements
Affaire suivie par :
JTB/DSDEN91
Tél : 01.69.47.84.53
Mél : ce.ia91.celjurid@ac-versailles.fr
Boulevard de France
91012 Evry-Courcouronnes Cedex

Monsieur le président,

Par courrier du 30 juin 2023, vous m'avez transmis pour avis, conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le dossier relatif à la modification n° 5 du plan local d'urbanisme de la commune d'Athis-Mons, initiée par son conseil municipal le 10 juillet 2020.

Après étude des documents adressés, il s'avère que les modifications apportées restent mineures et ne remettent pas en cause les grandes orientations ainsi que les dispositions réglementaires du plan actuel.

Ceci permet aux services académiques de l'éducation nationale, d'approuver ces nouvelles dispositions sans observations particulières.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur académique adjoint,
Chargé de l'intérim des fonctions de
Directeur académique des services
De l'Education nationale de l'Essonne

Olivier DELMAS

Monsieur LEPRETRE
Président
Etablissement public territorial
Grand Orly Seine Bièvre
Bâtiment Askia
11, rue Henri Farman
BP 748
94398 Orly aérogare cedex

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 41/93

Grand Orly seine bièvre

Le 30/06/2023

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP748
94398 Orly aérogare cedex

A l'attention des personnes publiques associées et consultées

Nos réf. : CB/ ZA/ EJ/ NI/ CA - D2301962
Affaire suivie par : Adrien LALE (Ville) / Nicolas IACOBELLI (EPT)
alale@mairie-athis-mons.fr / nicolas.iacobelli@grandorlyseinebievre.fr

Objet : modification n° 5 du PLU de la commune d'Athis-Mons- Notification pour avis des PPA et des PPC
PJ : Dossier de modification (lien de téléchargement)

Madame, Monsieur,

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a, par délibération n°2020-10-13_1994 du 13 octobre 2020, engagé la procédure de modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Athis-Mons.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, ce courrier vaut notification pour avis.

Vous trouverez en pièces jointes l'arrêté engageant la procédure.

La notice de présentation de la modification du PLU ainsi que les pièces modifiées sont téléchargeables sur le lien suivant : http://mairie-athis-mons.fr/ cadre-de-vie/urbanisme/plu/modification-n5-PPA/

Je vous remercie de bien vouloir me faire connaître sous 3 mois vos observations éventuelles sur ce dossier afin qu'elles soient jointes au dossier d'enquête publique qui se déroulerait courant octobre.

Je vous précise que le dossier sera suivi par le service de la commune d'Athis-Mons et plus particulièrement par Monsieur Lale Adrien, Directeur de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la commune d'Athis-Mons dans le cadre de sa mise à disposition à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Michel Leprêtre

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Président

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 42/93

SYNDICAT DE L'ORGE

SERVICE	urba	
SUITE A DONNER	Réponse suivie	
	Réponse administrative	
	Accusé de réception	
	Pas de réponse attendue	
DATE	25 SEP. 2023	
POUR INFO		
COMMENTAIRES		

Viry-Châtillon, le 18 SEP. 2023

Monsieur Jean-Jacques GROUSSEAU
Maire d'Athis-Mons
HOTEL DE VILLE
91200 ATHIS-MONS

N/Réf : CDM/MP/FBO/JMB/FC/ N° 2023/1892
Affaire suivie par Cassandre Dume
☎ 01 69 12 25 74
✉ cassandre.dume@syndicatdelorge.fr

Objet : Avis du Syndicat de l'Orge sur le projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons

Monsieur le Maire,

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a arrêté le projet de modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Athis-Mons.

Le Syndicat de l'Orge a été consulté en tant que Personne Publique Associée en date du 6 juillet 2023 afin d'émettre un avis sur ce projet au titre des compétences suivantes : transport et traitement des eaux usées, gestion des effluents non domestiques et assimilés domestiques, assainissement non collectif, gestion des milieux aquatiques, prévention des inondations (GEMAPI) et missions associées, milieux naturels et accueil du public.

À ce titre, le Syndicat vous fait part de notre avis *favorable*.

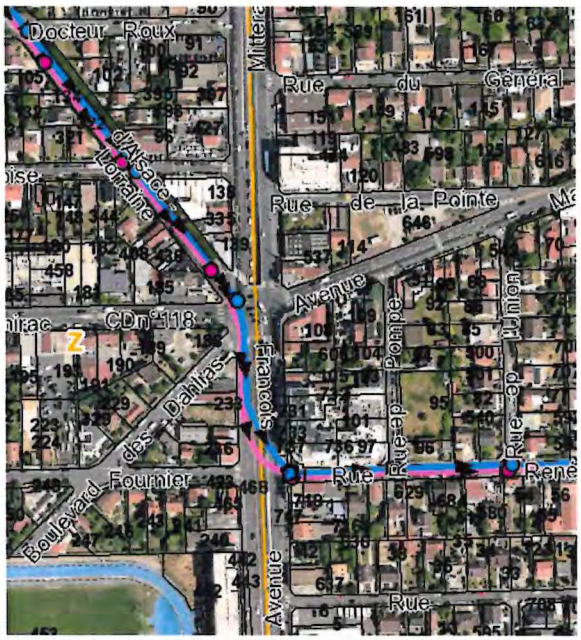
Les zones concernées par la modification ne se trouvent pas dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la Seine, ni les abords des cours d'eau.

- Assainissement

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) située sur la partie nord de l'avenue François Mitterrand est concerné par le passage de canalisations intercommunales eaux usées et d'eaux pluviales gérés par le Syndicat (voir ci-dessous). Le projet ne devra pas remettre en question l'intégrité et la pérennité de ces ouvrages, notamment les arbres. Ainsi, le Syndicat devra

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 43/93

être associé le plus en amont possible du projet d'aménagement. Mme Angélique POTY-SVAY (01 69 12 15 38) se tient à la disposition du porteur du projet.



- Trame verte et bleue

Le Syndicat note que l'OAP située avenue François Mitterrand et l'OAP de la Cité de l'air permettent l'intégration de la trame verte au sein du tissu urbain. Par ailleurs, le zonage prévoit le passage de zones urbaines en zone naturelle et/ou en espace vert à préserver.

Le règlement prévoit, pour les zones AU, la plantation de « *au moins un arbre de haute tige moyen à grand développement pour 200 m² de terrain, pour 100m² d'espace de pleine terre* ». La rédaction peut amener des confusions.

Le règlement prévoit un principe de compensation des arbres abattu par la plantation d'essence similaire. Une vigilance est à avoir sur la nature des arbres existant et à replanter, qui n'est pas forcément adaptée (espèces allergènes, espaces exotiques…).

Le Syndicat note que le pourcentage de pleine terre obligatoire pour les zones UA, UD, UH, UI et Uz a été augmentée. De plus, l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone UAc a été réduite.

Le Syndicat rappelle l'importance de mettre en place des clôtures ajourées permettant le passage de la petite faune et l'écoulement des eaux en milieu urbain. Cela participe au développement de la trame verte et bleue urbaine.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 44/93

SYNDICAT DE L'ORGE

- Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Le Syndicat note la mise en place d'un PAPAG sur la portion sud de l'avenue François Mitterrand. Au sud du secteur se trouve une canalisation intercommunale d'eaux pluviales gérée par le Syndicat. Ainsi, le Syndicat devra être associé le plus en amont possible du projet d'aménagement. Mme Angélique POTY-SVAY (01 69 12 15 38) se tient à la disposition du porteur du projet.

Le Syndicat vous remercie de bien vouloir lui transmettre, après son approbation, la version définitive du PLU de votre commune.

Par ailleurs, afin de pouvoir intégrer la version approuvée de votre PLU sur notre logiciel de système d'information géographique (SIG) WebOrge, le Syndicat vous demande également de lui transmettre les données de votre PLU au format CNIG.

Le service urbanisme du Syndicat de l'Orge, en la personne de Madame Cassandre DUME (01 69 12 25 74 – cassandre.dume@syndicatdelorge.fr), reste à votre disposition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président

François Cholley

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 45/93

PT Grand-Orly Seine Bièvre
Courrier arrivé le :
24 JUIL. 2023

	ATTRIB.	INFO
Président		X
Cabinet		X
DG		X
SG		
DGA RHFCP		
DGA ECSPB		
DGA DTE	X	
DGA EPUB		
Elus / Autres destinataires :		

CHAMBRE D'AGRICULTURE
DE RÉGION ILE-DE-FRANCE

Service Territoires
Adresse postale :
19 rue d'Anjou
75008 PARIS
Tél. : 01 39 23 42 31
territoires@idf.chambagri.fr

Paris, le 11 juillet 2023

EPT 12
KDK A2304381 KFK
Reçu le 24/07/2023

Monsieur le Président
Michel LEPRETRE
EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE
Bâtiment Askia
11 rue Henry FARMAN
BP 748
94398 ORLY AEROGARE CEDEX

N/ Réf. : 2023_ST_203_DH_LB

Objet : Modification n°5 du PLU de ATHIS-MONS
Avis de la Chambre d'agriculture

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme d'ATHIS-MONS.

Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 7 juillet dernier.

Cette modification n°5 a pour objet :

- D'encadrer davantage les différents sites à enjeux de la commune, en proposant de nouveaux secteurs d'OAP,
- De protéger la qualité des secteurs pavillonnaires,
- De renforcer la place de la nature en ville,
- D'encadrer l'urbanisation le long de l'avenue François Mitterrand,
- D'apporter des modifications ponctuelles sur certaines dispositions réglementaires pouvant entrainer des difficultés d'instruction.

En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le Président,

Signé par Christophe HILLAIRET
Signed and certified by yousign

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 46/93

les Vignes
9 Allée Debussy
91200 – Athis-Mons
lesamisducoteaudesvignes@gmail.com

Modification PLU ATHIS-MONS 2023

Suggestions de notre association

Lot 468

Le Syndicat de l'Orge est propriétaire de ce lot situé à l'arrière du 27 rue du Docteur Calmette.
Il fait partie intégrante du site du Coteau des Vignes. Le Syndicat de l'Orge l'entretient à ce titre, de longue date, en espace naturel.
Situé en zone rouge du PPRI, il est inconstructible.
Nous demandons la modification de son classement en N zone naturelle au lieu de UH.

Zones de fraîcheur

Nous suggérons l'accès pour la population à une zone de fraîcheur à moins de 300 m de leur habitation, principalement dans les secteurs d'habitat collectif.

Notre association est particulièrement préoccupée par le secteur de la RD7, soit une distance de 1,5 km situé entre la Pyramide et le Centre Commercial Carrefour. Première solution :

Quartier de la Pyramide :
Nous proposons l'ouverture d'un accès au Site classé du Coteau des Vignes par la parcelle cadastrale N°637 située au carrefour de la rue de la Pyramide et de la rue Marcelle Henry, avec la création d'un cheminement rejoignant le « Grand Sentier ».
Cette liaison verte bénéficierait plus largement aux habitants :

- entre les quartiers haut et bas de la ville
- entre le Centre Ville et le quartier clinique Vallès/Pyramide grâce au cheminement déjà existant dans la Parc d'Avaucourt en direction du « Grand Sentier

Nous souhaitons une réflexion pour la recherche de solutions dans les secteurs Gravilliers – Stade – Future école.

Opération « + 3000 arbres en un mandat municipal«.
Nous demandons :

Plantation d'arbres en surface bitumée principalement sur zone « surchauffée » l'été, notamment aux arrêts de bus ou tout point chaud à repérer.

Perméabilisation des sols

Afin de réduire les zones de chaleur et favoriser l'écoulement des eaux en cas d'inondation nous suggérons d'augmenter la part de surface perméable des sols lors de la création ou la réhabilitation de voieries.
Exemples : élargissement des carrés de pleine terre en pied d'arbre, création de parterres végétalisés, sols mixtes concernant les places de parking.

Construction en retrait de la voierie

La ville bénéficie peu de larges trottoirs. La construction en retrait favoriserait la « ventilation » et la qualité de vie du piéton notamment sur les grands axes.
Exemple RD7: un retrait des immeubles est indispensable compte tenu de la suppression de la voie de stationnement des véhicules qui rapprochera le piéton des émissions de gaz carbonique à l'issue des travaux du tramway.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 47/93

Végétalisation des façades en collectif

Le point le plus chaud d'un axe routier encadré d'immeubles se situe à l'angle de la base du bâtiment de du trottoir.

Nous suggérons la végétalisation des façades à hauteur R+1 pour toute construction neuve sur la RD7 et les grands axes. Dans cette limite d'un étage le coût et l'entretien seront limités grâce à la plantation de simples plantes grimpantes.

Obligation plantation 3 arbres pour 1 arbre abattu

Il s'agit actuellement du minimum recommandé dans tous les cas d'abattage d'arbres.

Obligation surface végétalisée minimum pour toute construction neuve

La population réside sur notre ville seulement entre 1 à 9 ans. La qualité de vie nécessite des améliorations sur tous les points.
Nous demandons :

Une surface de pleine terre minimum de 30% en habitat collectif sans construction de second bâtiment en fond de parcelle.

Une surface de pleine terre minimum de 45% en habitat pavillonnaire.

Limitation nombre d'étages en habitat collectif

Pour le même motif de qualité de vie à offrir aux habitants nous espérons une limitation de la densification principalement le long des grands axes. Nous demandons des constructions de :

4 étages maximum RD7 et grands axes
2 étages maximum en secteur pavillonnaire

Fait à Athis-Mons, le 29-06-2023.

Françoise MARTRAIX
Présidente

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 48/93

Grand Orly seine bièvre

Le 23/06/2023

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP748
94398 Orly aérogare cedex

Monsieur Philippe SCHMIT
Président
Service du Développement Durable des Territoires et des Entreprises Évaluation environnementale des documents d'urbanisme

27 rue Leblanc
Ponant 2
CS 70027
75015 PARIS

Nos réf. : CB/ ZA/ EJ/ NI/ CA - D2301770
Affaire suivie par : Adrien LALE (Ville) / Nicolas IACOBELLI (EPT)
alale@mairie-athis-mons.fr / nicolas.iacobelli@grandorlyseinebievre.fr

Objet : Consultation pour avis de l'autorité environnementale à la suite de la réalisation de l'évaluation environnementale, dans le cadre de la modification n°5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons
PJ : Dossier d'évaluation environnementale

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Athis-Mons, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a saisi la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), dans le cadre d'un formulaire d'examen dit « au cas par cas ». A l'appui de cette demande, un dossier détaillant l'objet de la procédure, son caractère d'intérêt général, et l'analyse de la sensibilité environnementale du site du projet a été fourni.

La MRAe a rendu un premier avis conforme N°MRAe DKIF-2022-131 le 11 août 2022, soumettant la procédure à évaluation environnementale. Après modification du dossier, et une nouvelle saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'un formulaire d'examen dit « au cas par cas », en date du 10 octobre 2022, un second avis conforme N°MRAe AKIF-2022-016 du 22 décembre 2022 a établi que la modification n°5 du PLU d'Athis-Mons était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, et par conséquent devait être soumise à évaluation environnementale par l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre.
Ainsi, par délibération n°2023-05-23_3157 du 23 mai 2023, l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a voté la réalisation de cette évaluation environnementale dont vous trouverez ci-joint le dossier réalisé.

Conformément au code de l'urbanisme, je vous soumets pour avis ce dossier dont un envoi dématérialisé est parallelement effectué sur la plate-forme ministérielle melanissimo, à l'adresse suivante : AE-urba.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr

Selon les articles R104-23 et R104-25 du Code de l'Urbanisme, vous disposez d'un délai de trois mois afin de me formuler votre avis.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 49/93

Orlyseine bièvre

Monsieur Lale Adrien, Directeur Urbanisme et Aménagement de la commune d'Athis-Mons, dont les coordonnées figurent en en-tête, se tient à votre disposition pour toutes questions que vous jugeriez utiles.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, mes plus sincères salutations.

Michel Leprêtre

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Président

Copie : Mr Jean-Jacques GROUSSEAU, Maire, Mairie d'Athis-Mons

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 50/93

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Inspection générale de l'Environnement et du Développement durable

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

Avis délibéré sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Athis-Mons (91) à l'occasion de sa modification n° 5

N°MRAe APPIF-2023-074
en date du 27/09/2023

v23PPDUD

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 51/93

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme d'Athis-Mons, porté par l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dans le cadre de sa modification n° 5 et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté de juin 2023.

Cette modification n° 5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons vise à créer deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles : l'OAP « François Mitterrand » située le long d'une partie de la RN7 et à vocation mixte (activités et logements) ; et l'OAP « Cité de l'Air » pour la rénovation des logements existants

Cette modification vise également à :

- créer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (Papag) au sud de l'avenue François Mitterrand afin de « *veiller à la mise en place d'un projet cohérent pour la portion sud de l'avenue* » ;
- modifier le règlement écrit, en particulier les règles d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et les obligations de pleine terre.

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

- l'exposition des occupants futurs aux risques sanitaires causés par la pollution des sols ;
- l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions sonores et atmosphériques.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- compléter le résumé non technique avec une présentation succincte des évolutions projetées pour le PLU et, a minima, avec une carte présentant les secteurs à enjeux ;
- réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté, pour évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores ;
- mieux évaluer les niveaux de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers, en particulier sur les lots situés le long des axes routiers et démontrer l'efficacité des dispositions du projet de PLU pour éviter ou réduire les niveaux d'exposition à cette pollution par référence aux valeurs-guides actualisées de l'OMS ;
- renoncer à une localisation du groupe scolaire dans un environnement très exposé à des niveaux élevés de pollutions atmosphériques et sonores ;
- prévoir notamment dans l'OAP des orientations précises et adaptées aux résultats de la modélisation effectuée pour éviter ou, à défaut, réduire les impacts sanitaires du projet liés au bruit, en tenant compte des valeurs-seuils de l'OMS ainsi que l'exposition à ces impacts dans les espaces de vie extérieurs et à l'intérieur des locaux lorsque les fenêtres sont ouvertes ;
- préciser le nombre de logements construits depuis la création du secteur 4 du PEB d'Orly, évaluer le nombre d'habitants accueillis dans ces constructions sur la commune d'Athis-Mons et justifier la possibilité d'accroître le nombre d'habitants dans ce secteur au regard des règles applicables.

L'Autorité environnementale a également adressé une recommandation au préfet de l'Essonne afin de dénombrer le nombre de constructions érigées depuis 2012 dans le secteur 4 du PEB de l'aéroport Orly.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis. La liste des sigles présents dans cet avis est située page 6. Il est rappelé à l'autorité compétente (le président de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre) que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, 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.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 52/93

Sommaire

Synthèse de l'avis....2
Sommaire....3
Préambule....4
Sigles utilisés....6
Avis détaillé....7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme....7
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme....7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme....11
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale....11
2. L'évaluation environnementale....12
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale....12
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....15
3.1. Exposition des occupants futurs aux risques sanitaires causés par la pollution des sols....15
3.2. Exposition des populations actuelles et futures aux pollutions sonores et atmosphériques....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

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 53/93

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'environnement[1] et sur la directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

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

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme d'Athis-Mons (91) à l'occasion de sa modification n° 5 et sur son rapport de présentation daté de juin 2023.

Le plan local d'urbanisme d'Athis-Mons (91) est soumis, à l'occasion de sa modification n° 5, 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 avis conforme de la MRAe n°MRAe AKIF-2022-016 du 22/12/2022.

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 27 juin 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 03 juillet 2023.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 27 septembre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme d'Athis-Mons (91) à l'occasion de sa modification n° 5 .

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Jean SOUVIRON 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.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : 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).

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 54/93

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

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

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

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 55/93

Sigles utilisés

Casias	Carte des anciens sites industriels et activités de services
EPT	Établissement public territorial
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
GOSB	Grand-Orly Seine Bièvre
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MGP	Métropole du Grand Paris
MOS	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PAPAG	Périmètre d'attente de projet d'aménagement global. Il sert à instaurer une servitude d'inconstructibilité au sein du périmètre, pour une durée de cinq ans à partir de l'approbation du PLU.
PCAET	Plan climat-air-énergie territorial
PEB	Plan d'exposition au bruit
PDUIF	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
PGRI	Plan de gestion des risques d'inondation
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUI	Plan local d'urbanisme intercommunal
PPBE	Plan de prévention du bruit dans l'environnement
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 56/93

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

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

Contexte communal

Située dans le département de l'Essonne (91), à une dizaine de kilomètres au sud-est de Paris, la commune d'Athis-Mons accueille 35 641 habitants (Insee, 2020) et s'étend sur 861 hectares. Elle fait partie de l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB), qui regroupe 24 communes du Val-de-Marne et de l'Essonne, et plus de 700 000 habitants. La limite est de la commune est matérialisée par la Seine, tandis qu'au nord s'étend l'aéroport d'Orly.

Athis-Mons est une commune très urbanisée où les espaces artificialisés représentent près de 94 % de la surface communale (MOS, 2021). Elle est traversée par la ligne D du RER et desservie par une gare de la ligne C du RER (« Athis-Mons ») ainsi que par la ligne 7 du tramway (arrêt « Athis-Mons Porte de l'Essonne »). Le réseau viaire est constitué de la route nationale 7 (avenue François Mitterrand), qui permet au nord de rejoindre l'A106 puis l'A6A, et au sud de rejoindre la Francilienne et la route départementale 118 qui traverse la commune d'est en ouest. Plusieurs routes départementales composent un réseau secondaire (RD29, RD25, RD931 et RD118A).

Historique de la modification n°5 du PLU

La modification n° 5 du PLU d'Athis-Mons a fait l'objet de deux demandes d'examen au cas par cas successives : une première en juillet 2022 (examen au cas par cas dans le cadre d'une demande de décision de droit commun) et une seconde en octobre 2022 (examen cas par cas dans le cadre d'une demande d'avis conforme). Ces deux demandes ont toutes deux donné lieu à une obligation de réaliser une évaluation environnementale (respectivement aux termes de la décision[2] n° MRAe DKIF-2022-131 du 11/08/2022 et de l'avis conforme[3] n° MRAe AKIF-2022-016 du 22/12/2022). Le projet a évolué entre ces deux procédures, du fait de l'abandon du projet d'OAP « Bords de Seine », soumis aux risques d'inondation.

Dans sa décision du 11 août 2022, l'Autorité environnementale soulevait la question d'éventuels risques d'inondation, la commune d'Athis-Mons étant concernée par un risque par débordement de la Seine et remontée de nappe[4].

Le projet d'OAP Bords de Seine, concernée par ce risque d'inondation, ayant été abandonné dans la nouvelle version du projet de modification, et les deux autres secteurs d'OAP, objet de la modification n°5 du PLU d'Athis-Mons, étant localisés sur le plateau, le risque d'inondation ne présente plus un risque majeur.

Objectifs du projet de modification n°5 du PLU

Le PLU d'Athis-Mons a été approuvé le 14 décembre 2005 et a depuis subi plusieurs évolutions.

L'objectif affiché de la modification n° 5 du PLU d'Athis-Mons est « *d'assurer un développement urbain maîtrisé, cohérent, en accord avec les spécificités de la commune et les aspirations des habitants* » (Notice, p.5).

2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/decision_2022-08-11_athis-mons_91_modif_no5_du_plu_delibere_soumission.pdf.

3 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022-12-22_athis-mons_modif5_avis_delibere.pdf.

4 Le territoire communal est inclus dans deux PPRI : « Orge et Sallemouille » et « Vallée de la Seine ». Seul ce dernier induit un zonage réglementaire sur le territoire communal.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 57/93

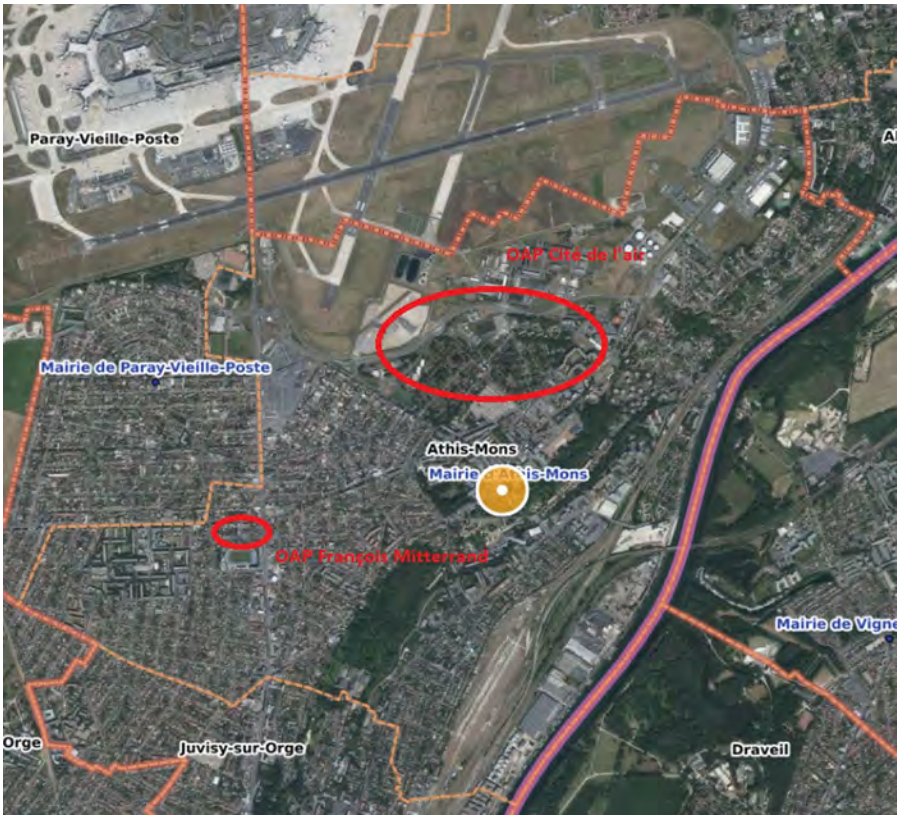


Figure 1: Vue aérienne de la commune d'Athis-Mons (source : Geoportail). Les secteurs des OAP ont été approximativement reportés par la MRAe, pour visualiser leur situation au sein de la commune.

La modification projetée consiste notamment à procéder aux évolutions suivantes :

- créer deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- créer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (Papag) au sud de l'avenue François Mitterrand ;
- modifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives dans la zone UH ;
- augmenter les surfaces libres de pleines terres dans les zones UA, UAa, UAb, UAc, UAd, UD, UH, UI et Uzb ;
- modifier le règlement général concernant l'aspect des constructions ;
- modifier la réglementation de l'emprise au sol des constructions en zone UA, UD, UI et UH ;
- modifier les règles de hauteur maximale des constructions ;
- modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ;
- convertir une partie de la zone UAb en zone UZa et UHe ;
- créer deux espaces verts à conserver.

Présentation de l'OAP François Mitterand

L'OAP Avenue François Mitterrand, à vocation mixte, comprend des logements collectifs et de l'habitat individuel groupé, une école maternelle et une école élémentaire, des commerces.

L'Autorité environnementale souligne que le schéma de l'OAP et l'emprise du secteur de l'OAP telle que représentée dans l'évaluation environnementale n'ont pas le même périmètre et qu'il convient de corriger cette discordance (cf figures 3 et 4, page suivante).

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 58/93



Figure 2: Situation actuelle de l'emprise de l'OAP François Mitterrand (source : Évaluation environnementale, p. 101).

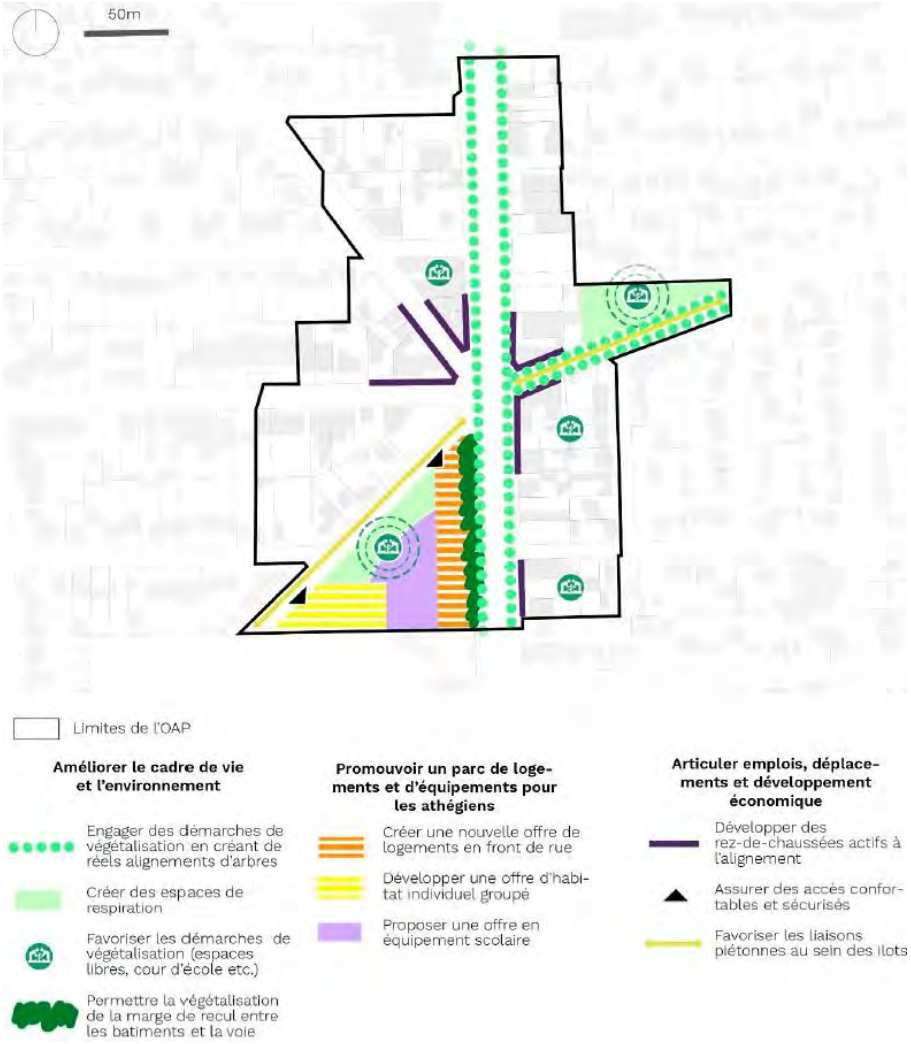


Figure 3: Schéma de l'OAP François Mitterrand (source : Orientations d'Aménagement et de Programmation, p. 10).

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 59/93

Présentation de l'OAP Cité de l'air

L'OAP Cité de l'Air, à vocation d'habitat, vise « *notamment à préserver les qualités morphologiques des pavillons actuels dans le cadre de la mutation future du quartier, ainsi que sa trame verte et arborée* » (p. 11). L'Autorité environnementale souligne également que le schéma et l'emprise du secteur de l'OAP telle que représentée dans l'évaluation environnementale n'ont pas le même périmètre et qu'il convient de corriger cette discordance (Figures 4 et 5).



Figure 4: Situation actuelle de l'emprise de l'OAP Cité de l'Air (source : Évaluation environnementale, p. 102)

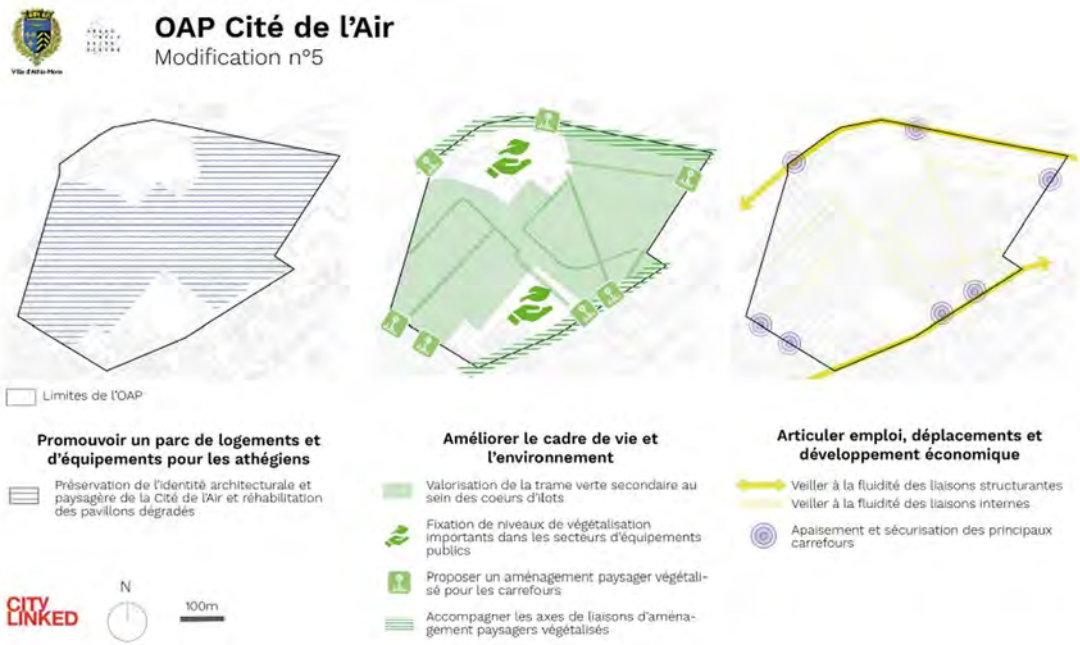


Figure 5: Schéma de l'OAP Cité de l'Air (source : Orientations d'Aménagement et de Programmation, p. 14).

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 60/93

Présentation du Papag

En relation avec l'OAP au nord de l'avenue François Mitterand, le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (Papag) au sud de cette même avenue est destiné à « *veiller à la mise en place d'un projet cohérent pour la portion sud de l'avenue* » (Notice, p. 22). L'instauration de ce Papag se fait également dans la perspective d'un projet de tramway à horizon 2030 et permet d'anticiper sur les travaux à venir en interdisant, « *sur le périmètre figurant au sein du règlement graphique* », « *toute nouvelle construction d'une surface supérieure à 20 m², hormis pour les opérations de rénovation de l'existant* » (Notice, p. 22).



Figure 6: Périmètre du Papag (source : Notice, p. 25).

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

Le dossier ne présente pas de modalités d'association du public en amont de la procédure de modification n° 5 du PLU d'Athis-Mons.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- l'exposition des occupants futurs aux risques sanitaires causés par la pollution des sols ;
- l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions sonores et atmosphériques.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 61/93

2. L'évaluation environnementale

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

Le dossier comporte principalement une notice de présentation des évolutions du PLU prévues dans le cadre de la modification et un rapport d'évaluation environnementale, dont la première partie constitue le résumé non technique. L'Autorité environnementale souligne qu'il convient de mettre en concordance les différents éléments du dossier (comme mentionné ci-dessus, le périmètre des OAP n'est pas le même dans tous les documents).

(1) L'Autorité environnementale recommande de mettre en cohérence les différents documents constituant le dossier, en particulier les documents graphiques présentant le périmètre des OAP.

Le résumé non technique se présente principalement sous forme de tableaux de synthèse, avec une présentation tout d'abord à l'échelle de la commune puis à l'échelle des deux secteurs à enjeux retenus : les OAP « François Mitterrand » et « Cité de l'Air ». Cependant les évolutions apportées au projet de PLU ne sont pas mentionnées et aucune carte n'est présentée. L'Autorité environnementale rappelle la vocation pédagogique du résumé non technique, qui constitue un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné à permettre au public de prendre connaissance, de manière simple et lisible, du contenu du projet d'évolution du PLU et de ses effets sur l'environnement.

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique avec une présentation succincte des évolutions projetées pour le PLU et, a minima, avec une carte présentant les secteurs à enjeux.

L'analyse de l'état initial de l'environnement présente un descriptif suivi d'une synthèse des enjeux pour chaque thématique environnementale, tout d'abord à l'échelle de la commune, puis à l'échelle des secteurs à enjeux.

L'analyse des incidences prévisibles et les mesures de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) sont présentées pour chacun des deux secteurs à enjeux et classées par thématique environnementale, décrite dans l'état initial.

Le dispositif de suivi (p. 303-312) repose sur des indicateurs qui ne sont pas dotés de valeur initiale permettant de suivre leur évolution dans le temps. L'absence de valeur cible ne permet pas non plus de vérifier l'atteinte des objectifs poursuivis, ni de déclencher d'éventuelles mesures correctives.

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi en dotant les indicateurs de valeurs initiales et de valeurs cibles, afin d'apprécier les effets du projet de PLU et de déclencher des mesures correctives en cas d'écart constaté.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de modification n° 5 du PLU d'Athis-Mons avec les autres documents de planification et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence.

Cette étude doit donc identifier, au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, puis présenter comment les dispositions du PLU répondent à ces dispositions, de manière à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 62/93

En application des articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme, le PLU de la commune d'Athis-Mons doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la métropole du Grand Paris (adopté le 26 juin 2023), le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie 2022-2027, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Orge-Yvette, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le plan climat-air-énergie métropolitain (PCAEM) de l'établissement public territorial GOSB, le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly et le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).

L'analyse de l'articulation (pages 247 à 302 de l'évaluation environnementale) est présentée sous forme de tableau qui associe aux objectifs du document de planification concerné « *la traduction au sein du PLU* ». De manière générale, l'analyse de l'articulation du projet avec les documents de planification n'est pas assez développée ; elle se limite à rappeler les dispositions de ces documents et affirme la compatibilité du projet avec ceux-ci, sans analyse précise permettant de justifier cette affirmation.

(4) L'Autorité environnementale recommande de mieux justifier la compatibilité du projet avec les documents de planification.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que 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 PLU.

L'étude d'impact présente le scénario au fil de l'eau et ses impacts et les compare à ceux du projet de PLU retenu. L'étude d'impact indique que le projet retenu et faisant l'objet du présent avis a été modifié après la réalisation de l'évaluation environnementale pour en minimiser les incidences sur l'environnement et la santé humaine. Le dossier indique aussi que deux autres emplacements (tous situés près de la route nationale 7) pour l'implantation du nouveau groupe scolaire dans le périmètre de l'OAP François Mitterrand ont été étudiés. Selon l'étude d'impact, les trois sites présentent « *un niveau d'exposition aux nuisances environnementales équivalent* » (Évaluation environnementale, p. 225).

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 63/93

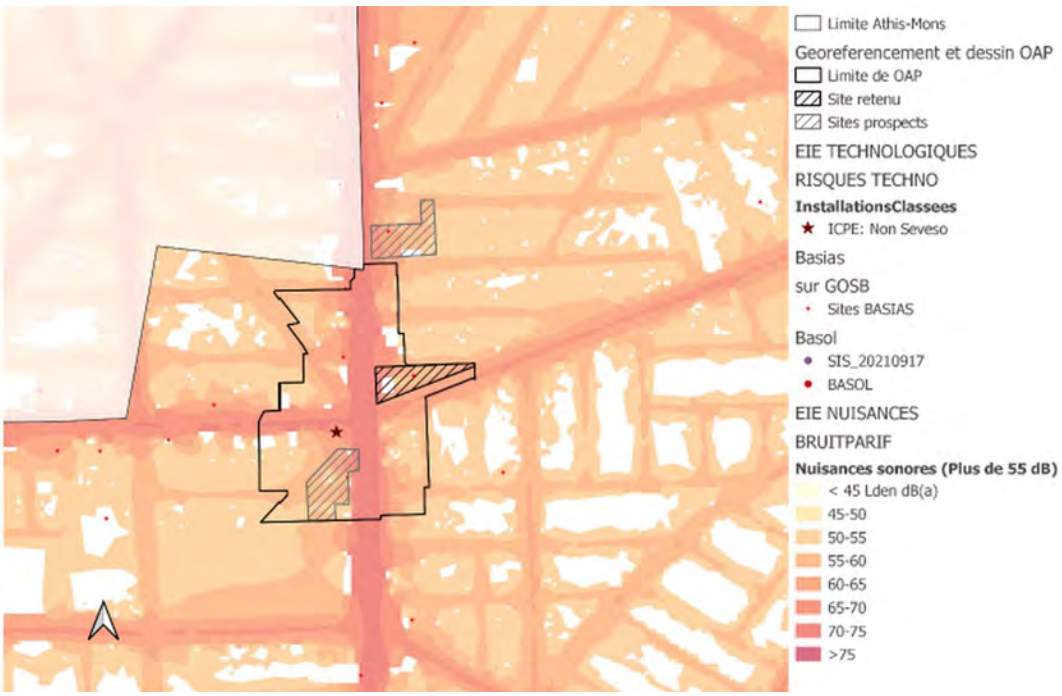


Figure 7: risques et nuisances du secteur François Mitterrand et localisation des sites étudiés pour l'implantation du groupe scolaire (source : Évaluation environnementale, p. 225)

Pour l'Autorité environnementale, cette présentation ne répond pas de manière satisfaisante à l'exigence de l'article L. 122-3 du code de l'environnement prévoyant une description des solutions de substitution raisonnables examinées par le maître d'ouvrage, permettant une analyse des avantages et inconvénients de chacune d'entre elles au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine. En l'état, les choix ayant conduit à élaborer ce projet dans une zone où les pollutions pour la santé sont documentées ne sont pas suffisamment justifiés.

De plus, pour l'Autorité environnementale, des solutions alternatives à la localisation du groupe scolaire dans le secteur de l'avenue François Mitterrand, impacté par les nuisances engendrées par la circulation routière et par un risque de pollution des sols (cf infra), auraient mérité d'être étudiées.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :
- présenter des solutions de substitution raisonnables à celle retenue dans le cadre du projet, en réalisant une analyse comparative de leurs avantages et inconvénients au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine ;
- renoncer à une localisation du groupe scolaire dans un environnement très exposé à des niveaux élevés de pollutions atmosphériques et sonores.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale note qu'une partie de l'OAP François Mitterrand est située dans le secteur 4 du PEB de l'aéroport d'Orly. Ce secteur autorise le renouvellement urbain mais n'admet pas de dérogations permettant un accroissement important de population dans une zone qui relève de la réglementation générale afférente à la zone C d'un plan d'exposition au bruit. Si la loi a permis au préfet d'accorder des dérogations, celles-ci doivent être limitées pour ne pas dénaturer l'objectif conféré à la zone C, c'est-à-dire une limitation du nombre de constructions nouvelles et une vigilance sur le nombre de personnes exposées aux nuisances.

Or, le secteur 4 du PEB a permis l'octroi de nombreuses dérogations depuis le 21 décembre 2012 (date de mise en application du PEB). C'est pourquoi, il apparaît nécessaire de présenter un bilan du nombre de logements créés à Athis-Mons (en l'absence de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI)) dans le périmètre du secteur 4 afin de respecter le cadre posé par le législateur pour l'urbanisation en zone C (ici en secteur de renou-

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 64/93

vellement urbain n°4 du PEB d'Orly) et de compléter cet inventaire par l'analyse de la production de logements dans l'ensemble du secteur 4.

(6) L'Autorité environnementale recommande de préciser le nombre de logements construits depuis la création du secteur 4 du PEB d'Orly, d'évaluer le nombre d'habitants accueillis dans ces constructions sur la commune d'Athis-Mons et de justifier la possibilité d'accroître le nombre d'habitants dans ce secteur au regard des règles applicables.

(7) L'Autorité environnementale recommande au préfet de l'Essonne de préciser par commune incluse dans le secteur 4 du PEB d'Orly l'évolution du nombre de constructions et du nombre d'habitants depuis l'approbation du PEB de l'aéroport d'Orly le 21 décembre 2012.

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

Le présent avis reprend les enjeux identifiés dans l'avis conforme de l'Autorité environnementale (n° AKIF-2022-016 en date du 22/12/2022) concluant à la nécessité de soumettre la modification n°5 du PLU d'Athis-Mons à évaluation environnementale, sans prétendre à l'exhaustivité dans son analyse du dossier transmis.

3.1. Exposition des occupants futurs aux risques sanitaires causés par la pollution des sols

Dans son avis conforme du 22 décembre 2022 précité, l'Autorité environnementale soulevait la question d'éventuels risques de pollutions de sols dans le périmètre de l'OAP « François Mitterrand ». Sur ce secteur, trois anciens sites industriels (ou Casias[5]) sont recensés, dont un sur le site du futur groupe scolaire :

- « Ancienne station-service (friche entre l'avenue François Mitterrand et le boulevard des Dahlias) Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage) » (SSP3881073) ;
- « *Ancienne station-service ELF (friche entre avenue Marcel Sembat et rue de la Pointe). Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)* » sur le site d'accueil du futur groupe scolaire (SSP3881112) ;
- « *Ancien dépôt de liquides inflammables Renault, actuel garage Renault (angle François Mitterrand et rue Ambroise Croizat)* » (SSP3881074).

5 Carte des Anciens sites industriels et activités de services (Casias)

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 65/93



Figure 8: sites Casias sur le secteur de l'OAP François Mitterrand (source :site internet Géorisques)

Sur le secteur de l'OAP Cité de l'Air, aucun site Casias[6] n'est identifié.

Le projet de PLU intègre ce risque avec l'obligation de réalisation des études géotechniques. Il est précisé dans les principes de l'OAP François-Mittérand que « *l'aménagement du site prévoit donc des dispositifs à même de réduire l'exposition des populations à la potentielle pollution du sol, et ne pourra être effectué que suite à des études plus poussées, permettant de mesurer le niveau réel de pollution et de cibler les mesures compensatoires les plus pertinentes* » (OAP, p,3) et qu'il convient de « *développer des solutions de phytoremédiation pour lutter contre la pollution des sols, si celle-ci s'avère confirmée par les études spécialisées préalables à l'aménagement du site* » (OAP, p. 6).

Cependant, pour l'Autorité environnementale, ces principes restent trop généraux et l'étude d'impact se limite à renvoyer aux études de sol et aux mesures de dépollution incombant aux maîtres d'ouvrage. Or, il incombe au PLU, dans le cadre de son évaluation environnementale, de proposer un état complet des données disponibles concernant les risques considérés, de justifier ses évolutions au regard de ces risques et de prévoir précisément les mesures nécessaires que les maîtres d'ouvrage devront respecter pour les éviter ou les limiter. Le choix d'implantation du groupe scolaire doit particulièrement répondre à l'exigence d'une recherche de toutes solutions alternatives à celle d'une localisation sur un site potentiellement pollué.

(8) L'Autorité environnementale recommande de prévoir et renforcer les dispositions du PLU destinées à prévenir et limiter l'exposition des populations aux risques sanitaires causés par la pollution des sols, en complément ou en encadrement de celles qui incombent aux maîtres d'ouvrage des projets futurs.

6 La base de données numériques et d'information géographique Casias (Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services) constitue un inventaire des sites pollués. https://www.georisques.gouv.fr/donnees/bases-de-donnees/inventaire-historique-de-sites-industriels-et-activites-de-service.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 66/93

3.2. Exposition des populations actuelles et futures aux pollutions sonores et atmosphériques

Dans son avis conforme du 22 décembre 2022 précité, l'Autorité environnementale constatait que l'OAP « François Mitterrand » va exposer de nouveaux habitants (dont une population sensible, avec la création du groupe scolaire élémentaire) à des pollutions atmosphériques et sonores. Elle estimait donc qu'il convenait de démontrer *« que des mesures visant à éviter cette exposition ont été examinées… » et « que les mesures de réduction ainsi prévues seront suffisantes pour limiter celle-ci dans une proportion satisfaisante* ».

■ Pollutions sonores

La commune d'Athis-Mons est concernée par une multi-exposition au bruit :

- l'ancienne RN7 classée en catégories 2 et 3 du classement sonore des infrastructures de transport terrestre selon les tronçons ;
- la voie du RER C (qui accueille aussi le transport de marchandises) classée en catégorie 2 ;
- la proximité immédiate avec la plateforme aéroportuaire d'Orly. Le site de l'OAP « François Mitterrand » est inscrit dans l'ex zone C du plan d'exposition au bruit (PEB) Paris-Orly.

Selon l'évaluation environnementale (page 171), *« sur le territoire communal, les axes routiers sont l'une des principales sources de bruit. Selon une étude de Bruitparif réalisée en 2019, entre 80 et 85 % de la population communale serait exposée à des dépassements du seuil OMS en termes de bruit du trafic routier. Parmi les axes exposés à des dépassements de la valeur limite réglementaire de 68 dB (75 dB estimés), on compte l'ancienne Nationale 7, sur tout son linéaire* ». Elle rappelle aussi que « *pour le trafic routier, l'OMS recommande vivement de réduire les niveaux de bruit moyens au-dessous de 53 décibels (dB)* [pour une exposition diurne]. *Pour une exposition nocturne, il est recommandé de les maintenir en dessous de 45 dB* ».



Figure 9: carte de bruit montrant une très forte exposition des populations, le secteur de l'OAP a été détouré en noir par la MRAe (source Bruitparif)

Il est précisé que l'OAP comporte certains principes de protection contre le bruit, notamment en matière de formes urbaines, de retrait par rapport à la route, d'implantation (en peigne vis-a-vis de la voie), de végétalisation en front de rue ou encore d'isolation acoustique des façades.

Pour l'Autorité environnementale, ces mesures devaient faire l'objet d'une présentation précise et d'une évaluation argumentée de leur efficacité. Aucune simulation des niveaux de bruit auxquels seront exposés les futurs

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 67/93

habitants et usagers de l'OAP « *François Mitterrand* » n'est réalisée. En l'absence de dispositions permettant d'assurer une très forte réduction du bruit dans le périmètre de l'OAP, il est attendu que le dossier identifie les niveaux sonores prévisionnels compte tenu du cumul de sources de bruit. L'objectif est de mieux qualifier l'enjeu et d'adapter en conséquence les mesures d'évitement et de réduction à envisager dans le champ de compétence du PLU (ayant vocation à encadrer ou compléter les mesures mises en œuvre dans le cadre des projets).

En outre, comme il est rappelé par le dossier, l'Organisation mondiale de la santé (OMS) a défini des valeurs de référence indiquant au-dessus de quels seuils le bruit a un effet délétère sur la santé humaine. Il convient donc de justifier le site d'implantation au regard de ces valeurs.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :
- réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté, pour évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores ;
- prévoir notamment dans l'OAP des orientations précises et adaptées aux résultats de la modélisation effectuée pour éviter ou, à défaut, réduire les impacts sanitaires du projet liés au bruit, en tenant compte des valeurs-seuils de l'OMS ainsi que l'exposition à ces impacts dans les espaces de vie extérieurs et à l'intérieur des locaux lorsque les fenêtres sont ouvertes ;
- justifier du lieu d'implantation du groupe scolaire et des nouvelles habitations prévues au regard des valeurs définies par l'OMS pour déterminer les effets délétères du bruit sur la santé.

■ Pollutions atmosphériques

L'analyse de l'état initial proposée par la collectivité présente les principales données de référence et des éléments permettant de caractériser assez précisément la situation d'exposition des différents secteurs de projet de développement urbain aux pollutions atmosphériques.

Selon l'évaluation environnementale (p. 179), « *en 2019, le trafic routier représente 39 % des émissions d'oxyde d'azote (NOx) et 21 % de celles de particules fines PM10* » et « *l'apaisement du trafic routier, y compris dans les axes moins fréquentés, devient alors un objectif nécessaire, tout comme la préservation des grandes zones de calme* ».

Les mesures proposées pour éviter ou, le cas échéant, réduire les risques relatifs à la pollution atmosphérique consistent à mettre en place des principes de ventilation pour un apport d'air sain, une implantation en peigne vis-à-vis de la voie à travers un linéaire bâti discontinu permettant la circulation de l'air, une bi-orientation des logements, ou alors qu'ils soient traversants, afin de permettre une bonne ventilation des pièces. Ces mesures sont inscrites comme principes dans l'OAP. Par ailleurs, le nombre de places de stationnement automobile obligatoires pour les nouveaux logements est diminué, afin d'inciter à un report modal vers les transports en commun et la création de liaisons douces au sein des îlots a pour objectif de favoriser les mobilités alternatives.

Pour l'Autorité environnementale, comme en matière de pollutions sonores, il est nécessaire d'évaluer les niveaux de pollution atmosphérique auxquels seront exposés les habitants et usagers, en particulier le long des axes routiers et après la réalisation du prolongement en cours de la ligne du tramway T7. Il convient ensuite de démontrer le caractère suffisant des dispositions du projet de PLU et, le cas échéant, de présenter des mesures pour réduire cette exposition en la ramenant à des niveaux proches des valeurs-seuils actualisées (2021) de l'OMS.

(10) L'Autorité environnementale recommande de :
- mieux évaluer les niveaux de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers, en particulier sur les lots situés le long des axes routiers ;
- démontrer l'efficacité des dispositions du projet de PLU pour éviter ou réduire les niveaux d'exposition à cette pollution, par référence aux valeurs-guides actualisées de l'OMS.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 68/93

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 modification n°5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons 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 l'autorité compétente (le président de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre) que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, 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 27 septembre 2023

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR,

Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 69/93

ANNEXE

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 70/93

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) L'Autorité environnementale recommande de mettre en cohérence les différents documents constituant le dossier, en particulier les documents graphiques présentant le périmètre des OAP.. .12

(2) L'Autorité environnementale recommande De compléter le résumé non technique avec une présentation succincte des évolutions projetées pour le PLU et, a minima, avec une carte présentant les secteurs à enjeux.....12

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi en dotant les indicateurs de valeurs initiales et de valeurs cibles, afin d'apprécier les effets du projet de PLU et de déclencher des mesures correctives en cas d'écart constaté.....12

(4) L'Autorité environnementale recommande de mieux justifier la compatibilité du projet avec les documents de planification.....13

(5) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter des solutions de substitution raisonnables à celle retenue dans le cadre du projet, en réalisant une analyse comparative de leurs avantages et inconvénients au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine ; - renoncer à une localisation du groupe scolaire dans un environnement très exposé à des niveaux élevés de pollutions atmosphériques et sonores.....14

(6) L'Autorité environnementale recommande de préciser le nombre de logements construits depuis la création du secteur 4 du PEB d'Orly, d'évaluer le nombre d'habitants accueillis dans ces constructions sur la commune d'Athis-Mons et de justifier la possibilité d'accroître le nombre d'habitants dans ce secteur au regard des règles applicables.....15

(7) L'Autorité environnementale recommande au préfet de l'Essonne de préciser par commune incluse dans le secteur 4 du PEB d'Orly l'évolution du nombre de constructions et du nombre d'habitants depuis l'approbation du PEB de l'aéroport d'Orly le 21 décembre 2012.....15

(8) L'Autorité environnementale recommande De prévoir et renforcer les dispositions du PLU destinées à prévenir et limiter l'exposition des populations aux risques sanitaires causés par la pollution des sols, en complément ou en encadrement de celles qui incombent aux maîtres d'ouvrage des projets futurs.....16

(9) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté, pour évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores ; - prévoir notamment dans l'OAP des orientations précises et adaptées aux résultats de la modélisation effectuée pour éviter ou, à défaut, réduire les impacts sanitaires du projet liés au bruit, en tenant compte des valeurs-seuils de l'OMS ainsi que l'exposition à ces impacts dans les espaces de vie extérieurs et à l'intérieur des locaux lorsque les fenêtres sont ouvertes ; - justifier du lieu d'implantation du groupe scolaire et des nouvelles habitations prévues au regard des valeurs définies par l'OMS pour déterminer les effets délétères du bruit sur la santé.....18

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 71/93

(10) L'Autorité environnementale recommande de : - mieux évaluer les niveaux de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers, en particulier sur les lots situés le long des axes routiers ; - démontrer l'efficacité des dispositions du projet de PLU pour éviter ou réduire les niveaux d'exposition à cette pollution, par référence aux valeurs-guides actualisées de l'OMS.....18

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

Grand Orly seine bièvre

Ville d'Athis-Mons

MÉMOIRE EN RÉPONSE À L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAe) D'ILE-DE-FRANCE SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE D'ATHIS-MONS A L'OCCASION DE SA MODIFICATION N° 5

Dans le cadre de la procédure de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Athis-Mons et tel que prévu à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, la MRAe, l'autorité environnementale, a été saisie en date du 27/06/2023 par le Président de l'Établissement Public Grand-Orly Seine Bièvre afin qu'elle rende un avis.

La MRAe s'est réunie le 27 septembre 2023 et a rendu son avis (N° MRae APPIF-2023-074) sur le projet de plan local d'Urbanisme d'Athis-Mons porté par l'Établissement Public Grand-Orly Seine Bièvre dans le cadre de sa modification n°5 et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté de juin 2023.

Le présent mémoire a pour objectif d'apporter des réponses aux recommandations émises par la MRAe.

Pour rappel : Pour tous les plans et programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

La liste des recommandations de la MRAe est la suivante :

(1) L'Autorité environnementale recommande de :
● mettre en cohérence les différents documents constituant le dossier, en particulier les documents graphiques présentant les périmètres des OAP.

(2) L'Autorité environnementale recommande de :
● compléter le résumé non technique avec une présentation succincte des évolutions projetées pour le PLU et, a minima, avec une carte présentant les secteurs à enjeux.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :
● compléter le dispositif de suivi en dotant les indicateurs de valeurs initiales et de valeurs cibles, afin d'apprécier les effets du projet de PLU et de déclencher des mesures correctives en cas d'écart constaté.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

(4) L'Autorité environnementale recommande de :
● mieux justifier la compatibilité du projet avec les documents de planification.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :
● présenter des solutions de substitution raisonnables à celle retenue dans le cadre du projet, en réalisant une analyse comparative de leurs avantages et inconvénients au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine ;
● renoncer à une localisation du groupe scolaire dans un environnement très exposé à des niveaux élevés de pollutions atmosphériques et sonores.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :
● préciser le nombre de logements construits depuis la création du secteur 4 du PEB d'Orly, d'évaluer le nombre d'habitants accueillis dans ces constructions sur la commune d'Athis-Mons et de justifier la possibilité d'accroître le nombre d'habitants dans ce secteur au regard des règles applicables.

(7) L'Autorité environnementale recommande :
● au Préfet de l'Essonne de préciser par commune incluse dans le secteur 4 du PEB d'Orly l'évolution du nombre de constructions et du nombre d'habitants depuis l'approbation du PEB de l'aéroport d'Orly le 21 décembre 2012.

(8) L'Autorité environnementale recommande :
● de prévoir et renforcer les dispositions du PLU destinées à prévenir et limiter l'exposition des populations aux risques sanitaires causés par la pollution des sols, en complément ou en encadrement de celles qui incombent aux maîtres d'ouvrage des projets futurs.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :
● réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté, pour évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores ;
● prévoir notamment dans l'OAP des orientations précises et adaptées aux résultats de la modélisation effectuée pour éviter ou, à défaut, réduire les impacts sanitaires du projet liés au bruit, en tenant compte des valeurs seuils de l'OMS ainsi que l'exposition à ces impacts dans les espaces de vie extérieurs et à l'intérieur des locaux lorsque les fenêtres sont ouvertes ;
● justifier du lieu d'implantation du groupe scolaire et des nouvelles habitations prévues au regard des valeurs définies par l'OMS pour déterminer les effets délétères du bruit sur la santé.

(10) L'Autorité environnementale recommande de :
● mieux évaluer les niveaux de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers, en particulier sur les lots situés le long des axes routiers ;
● démontrer l'efficacité des dispositions du projet de PLU pour éviter ou réduire les niveaux d'exposition à cette pollution, par référence aux valeurs-guides actualisées de l'OMS.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Recommandation n° 1 de la MRAe : Mettre en cohérence les différents documents constituant le dossier, en particulier les documents graphiques présentant les périmètres des OAP.

REPONSE

Il s'agit d'une légère erreur matérielle qui sera rectifiée dans le rapport d'évaluation environnementale.



Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

de la MRAe : Compléter le résumé non technique avec une présentation succincte des évolutions projetées pour le PLU et, a minima, avec une carte présentant les secteurs à enjeux.

REPONSE

Une carte présentant les secteurs à enjeux sera ajoutée au début du résumé non technique de l'évaluation environnementale.



Recommandation n° 3 de la MRAe : Compléter le dispositif de suivi en dotant les indicateurs de valeurs initiales et de valeurs cibles, afin d'apprécier les effets du projet de PLU et de déclencher des mesures correctives en cas d'écart constaté.

REPONSE

Le chapitre dédié aux indicateurs de suivi va être modifié pour mieux correspondre aux attentes de la MRAe. Les présents indicateurs repartent des incidences pressenties lors de l'évaluation environnementale et visent à pouvoir quantifier leur occurrence suite à l'approbation de la modification, tout comme l'effet attendu des mesures E-R-C retenues.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

Indicateurs de suivi	Type de données	Sources	Date état 0	Date contrôle	Secteurs concernés
Paysages et patrimoine					
Nombre d'arbres d'alignement total	Valeur	Commune	2023	2026	OAP François Mitterrand
Nombre d'arbres d'alignement coupés	Valeur	Commune	2023	2026	OAP François Mitterrand
Nombre d'arbres d'alignement plantés	Valeur	Commune	2023	2026	OAP François Mitterrand
Nombre de réhabilitations	Valeur	Commune (permis de construire)	2023	2026	OAP Cité de l'Air
Nombre de divisions pavillonnaires par an	Valeur	Commune (permis de construire)	2020	2026	Commune (zone UH en particulier)
TVB et nature en ville					
Part de pleine terre	Ratio	IPR (MOS), APUR (Hauteur végétation)	2023	2026	Commune
Nombre de cœur d'ilots végétalisés	Valeur	IPR (MOS), APUR (Hauteur végétation)	2023	2026	OAP François Mitterrand
Part des autorisations d'urbanisme créant une clôture par rapport à l'existant	Valeur	Commune	2023	2026	OAP Cité de l'Air
Risques et nuisances					
Nombre d'habitants exposés au risque d'aléas fort de retrait gonflement des argiles	Valeur	INSEE, Géorisques	2023	2026	Commune
Nombre d'autorisations d'urbanismes sur des sites BASOL ou BASIAS	Valeur	Commune	2023	2026	Commune
Nombre d'habitants exposés à un bruit > 53 dB	Valeur	INSEE (IRIS), BruitParif	2023	2026	OAP François Mitterrand
Nombre de logements exposés à un bruit > 53 dB	Valeur	Sytadel, BruitParif	2023	2026	OAP François Mitterrand
Score multi-expositions environnementales	Valeur	ORS - IPR - INERIS	2023	2026	OAP François Mitterrand, OAP Cité de l'Air
Ressource en eau, transition énergétique et gestion des déchets					
Nombre de nouveaux bâtiments atteignant un label de performance environnementale	Valeur	Commune (permis de construire)	2023	2026	OAP François Mitterrand
Part des logements dans les classes F et G du DPE	Valeur	Observatoire nationale du bâtiment	2023	2026	Commune
Part des logements dans les classes A et B du DPE	Valeur	Observatoire nationale du bâtiment	2023	2026	Commune

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

documents de planification existants

Recommandation n° 4 de la MRAe : Mieux justifier la compatibilité du projet avec les documents de planification.

REPONSE

Le chapitre dédié explicite déjà le lien de compatibilité avec les orientations des documents cadres et mentionne quelles pièces de la modification n°5 du PLU y répondent. Comme indiqué dans le résumé non technique, pour une modification d'un document d'urbanisme, l'évaluation environnementale porte sur les incidences et les mesures prises pour éviter, réduire et compenser les incidences de cette modification. Il en va de même pour l'analyse du rapport de compatibilité qui se concentre sur la modification n°5 et non sur l'ensemble des pièces du PLU d'Athis-Mons.

Justification des choix retenus et solutions alternatives

Recommandation n° 5 de la MRAe : Présenter des solutions de substitution raisonnables à celle retenue dans le cadre du projet, en réalisant une analyse comparative de leurs avantages et inconvénients au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine ;

Renoncer à une localisation du groupe scolaire dans un environnement très exposé à des niveaux élevés de pollutions atmosphériques et sonores.

REPONSE

Le choix de l'emplacement de l'école a été réalisé non seulement en raison des besoins, assis sur une **étude de prospectives scolaire** réalisée entre mai 2021 et janvier 2022, mais aussi car les abords immédiats de cet emplacement vont muter rapidement dans les prochaines années.

En effet, ce **processus long et réfléchi** s'appuie sur une étude qui, compte tenu du fort développement urbain de l'axe de la RN7, a logiquement révélé que 20 à 110 élèves supplémentaires en maternelle (3 classes) et 40 à 90 élèves supplémentaires en élémentaire (9 classes) étaient à prévoir pour les années futures autour de l'axe nord de l'avenue François Mitterrand.

A la lecture des conclusions de cette étude, la ville, soucieuse **d'objectiver sa démarche**, s'est adossée une assistance à maitrise d'ouvrage dans la conduite du projet d'école avec pour mission d'identifier plusieurs sites à proximité des besoins exprimés par l'étude et de procéder à une analyse comparative.

Cette dernière a conclu, pour des considérations foncières et d'accès au site notamment, que le terrain situé à l'angle de la rue de la Pointe et des avenues Marcel Sembat et François Mitterrand, était le plus à même d'accueillir cet équipement. Son implantation à l'Est de l'axe répond à la nécessité de permettre aux enfants athégiens du quartier du Plateau d'accéder au site (école des 300 mètres).

Par ailleurs, la réalisation du Tramway T7, dont la mise en service devrait être effective à horizon 2029, avec l'implantation de la station dite Delaune située quasiment au pied de l'école, va créer une rupture dans l'environnement immédiat de la future école. Il va non seulement **faire mécaniquement baisser le nombre de véhicules qui vont circuler sur la N7 mais aussi permettre d'obtenir sur cet axe des taux de pollution, qu'ils soient sonores ou atmosphériques, bien inférieurs à la situation actuelle.**

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

Cette **mutation en boulevard urbain apaisé et partagé** sera rendue possible par une mixité des mobilités (véhicules, tramway etc.), sa réappropriation par les piétons, mais aussi par la diminution et le ralentissement du trafic routier (les études du T7 prévoient une réduction de 20% du trafic global).

Ainsi, si on se réfère à des mesures de suivi de qualité de l'air et sonores de type « avant/après » dans le cadre de la réalisation d'un tramway dans différentes agglomérations, on note systématiquement une diminution des niveaux pour tous les polluants. Cela s'avère être également vrai quand la baisse des niveaux de circulations est moindre que ce qui avait été imaginé dans les études projetées, **le tramway faisant baisser la pollution « de fond », dans tous les cas de figures.**

Aussi, **la France et l'Europe sont guidées par l'Accord de Paris sur la « Stratégie Nationale bas-carbone », feuille de route de chacun des secteurs d'émission en France**. Concernant les véhicules thermiques particuliers, cette feuille de route impose des objectifs chiffrés d'amélioration de la performance énergétique des véhicules légers et lourds dès 2030, et la **décarbonation complète à échéance 2050**.

La future école sera un équipement public qui aura vocation à fonctionner pour plusieurs dizaines d'années, comme l'autre école déjà à proximité immédiate de la RN7, Jules Ferry. **Le lieu choisi pour implanter cette future école résulte non seulement des besoins de la ville et de ses habitants**, confirmés lors de la concertation, **mais aussi de l'amélioration des conditions de vie** dues à la mutation profonde des abords du lieu choisi à très courte, puis à plus longue, échéance.

Plus largement, dans un contexte de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et pour répondre aux objectifs de renouvellement urbain, il semble pertinent de faire muter un axe d'ores et déjà habité et dense, vers **une programmation vertueuse répondant aux besoins scolaires, résidentiels et de nature en ville**.

Par ailleurs**, l'Agence Régionale de Santé (ARS),** Personne Publique Associée (PPA) au même titre que la MRAe, et consultée dans le cadre de la procédure de modification du PLU, **a rendu un avis favorable** au projet, attestant d'une prise en compte satisfaisante des enjeux de santé publique.

Recommandation n° 6 de la MRAe : Préciser le nombre de logements construits depuis la création du secteur 4 du PEB d'Orly, d'évaluer le nombre d'habitants accueillis dans ces constructions sur la commune d'Athis-Mons et de justifier la possibilité d'accroître le nombre d'habitants dans ce secteur au regard des règles applicables.

REPONSE

Au préalable, il convient de rappeler que l'OAP François Mitterrand se situe en majeure partie dans la zone C du PEB d'Orly. Au sein de cette zone, considérée comme une zone de bruit modéré, les logements individuels non groupés sont autorisés, à condition d'être situés dans un secteur déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et dès lors qu'ils n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil du secteur.

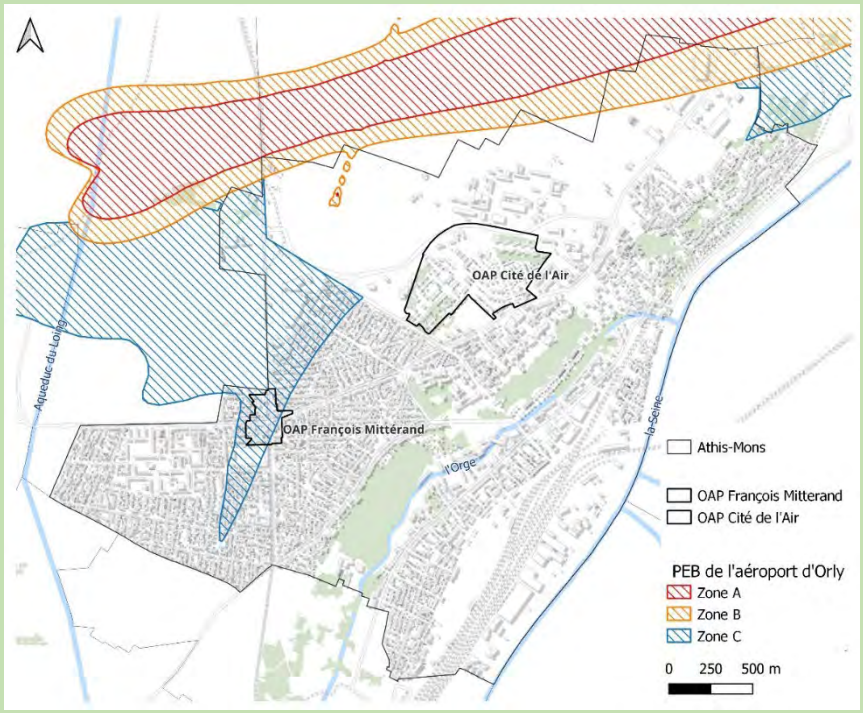
Les logements collectifs sont eux interdits. Toutefois les opérations de réhabilitation mais aussi de démolition-reconstruction sont admises lorsqu'elles n'entrainent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.

Également en zone C, le renouvellement urbain des quartiers existants est admis s'il n'a pas pour conséquence d'augmenter le nombre de personnes exposées aux nuisances sonores de l'aéroport. Si tel est le cas et par exception, la création de secteurs doit être demandée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme. Elle est approuvée par arrêté préfectoral et après enquête publique.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

C’est le cas du secteur 4 situé à l’entrée nord de la ville (site Barran).

ZONES DU PEB D’ORLY



Depuis l’arrêt du Plan d’Exposition au Bruit (PEB) de l’aérodrome de Paris-Orly en décembre 2012, la commune d’Athis-Mons a connu **une hausse démographique particulièrement intense durant la dernière période censitaire** : + 4 200 habitants entre 2014 et 2021, soit +2,1% par an (tant portée par le solde naturel que migratoire), qui s’explique par une très forte construction de logements (+ 1 695). **Il apparaît qu’une part conséquente de la croissance démographique a été portée par l’avenue François Mitterrand**, concentrant, pour la période 2013-2019, 28% des nouveaux habitants (+ 1 570 habitants) et 29% des nouveaux logements (562 logements). Les données disponibles à l’échelle des quartiers limitrophes de l’avenue n’offrent pas de visibilité après 2019, année marquée par une **accélération des projets immobiliers neufs**, permise par d’importants droits à construire donnés dans le cadre de la révision du PLU en 2018. Plusieurs opérations d’ampleur, souvent très compactes, ont accentué la dynamique résidentielle le long de l’avenue François Mitterrand.

L’intense développement résidentiel de l’avenue François Mitterrand, durant la période 2013-2019, s’inscrivait dans le cadre des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France de 2013 (SDRIF), faisant de cet l’axe un secteur à fort potentiel de densification. Dans ce contexte, la ville connaît alors une augmentation importante du nombre de logements collectifs sur ce secteur dont la part atteint le taux de 11% pour l’IRIS recouvrant le secteur d’OAP.

Si Athis-Mons a connu une logique de densification et de sobriété foncière, cette dynamique doit nécessairement s’inscrire dans le cadre **d’un urbanisme maîtrisé et favorable à la qualité de vie des habitants.**

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

Il est donc apparu un **besoin d'encadrer l'urbanisation de l'axe de l'avenue François Mitterrand, sans pour autant la stopper complètement,** car résultant d'une forte demande citoyenne et de besoins localisés. En effet, à l'occasion des ateliers de concertation visant à présenter le projet de modification du PLU, menés entre mai et septembre 2023, **les athégiens et athégiennes se sont montrés favorables** à l'ouverture d'un nouvel équipement scolaire dans le secteur de l'OAP, en plus d'adhérer à l'objectif de maîtrise de l'urbanisation le long de l'avenue François Mitterrand.

Jouant un **rôle d'équilibriste** entre les orientations supra-communales visant la densification des axes majeurs, la réponse aux besoins en logements et en équipements scolaires, ainsi qu'une nécessaire maîtrise du développement urbain, **la commune d'Athis-Mons a fait de l'avenue François Mitterrand l'axe majeur de la procédure de modification**, en mobilisant différents outils :

- **Instauration d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)** sur la partie sud du site, soumise à une très forte pression foncière avec de nombreux opérateurs sollicitant la commune et les propriétaires, afin de « geler » les constructions, dans l'attente de l'arrivée du tramway et d'une stratégie résidentielle globale à l'échelle de la RN7.

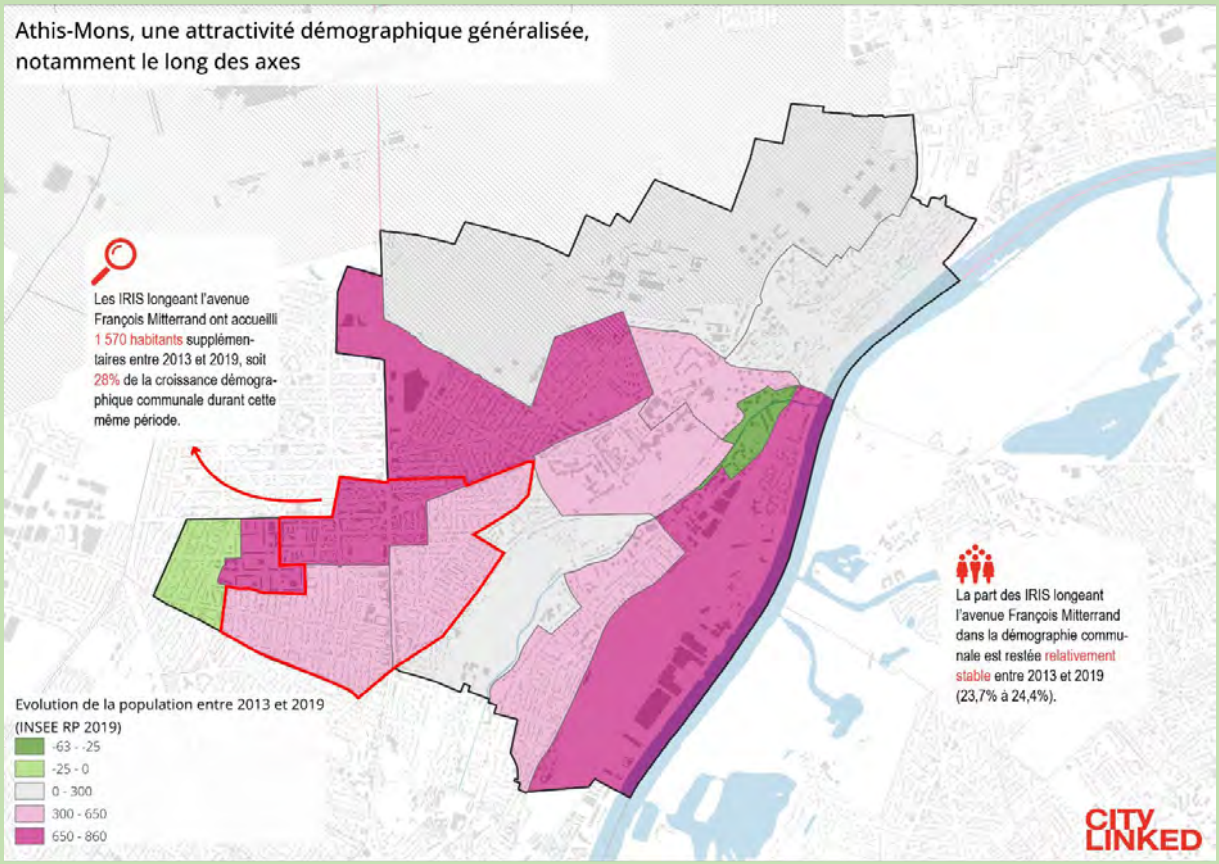
- **Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la partie nord** de l'avenue, particulièrement stratégique (parcelles sous optimisées et souvent peu qualitatives), soumise à la plus forte pression sur les équipements scolaires, et maîtrisée foncièrement majoritairement par la puissance publique (Commune ou son partenaire l'EPFIF). Avec cette OAP, il s'agit d'accompagner le renouvellement urbain de ce secteur par le biais de nouvelles prescriptions urbaines et architecturales portant une attention particulière aux enjeux de santé publique et d'amélioration de la qualité de vie des habitants. Une place prépondérante est également accordée aux enjeux de nature en ville et de biodiversité, avec pour exemples : le renforcement du coefficient de pleine terre, l'extension de zones naturelles protégées, ou bien encore la promotion d'îlots de fraicheur végétalisés en milieu dense.

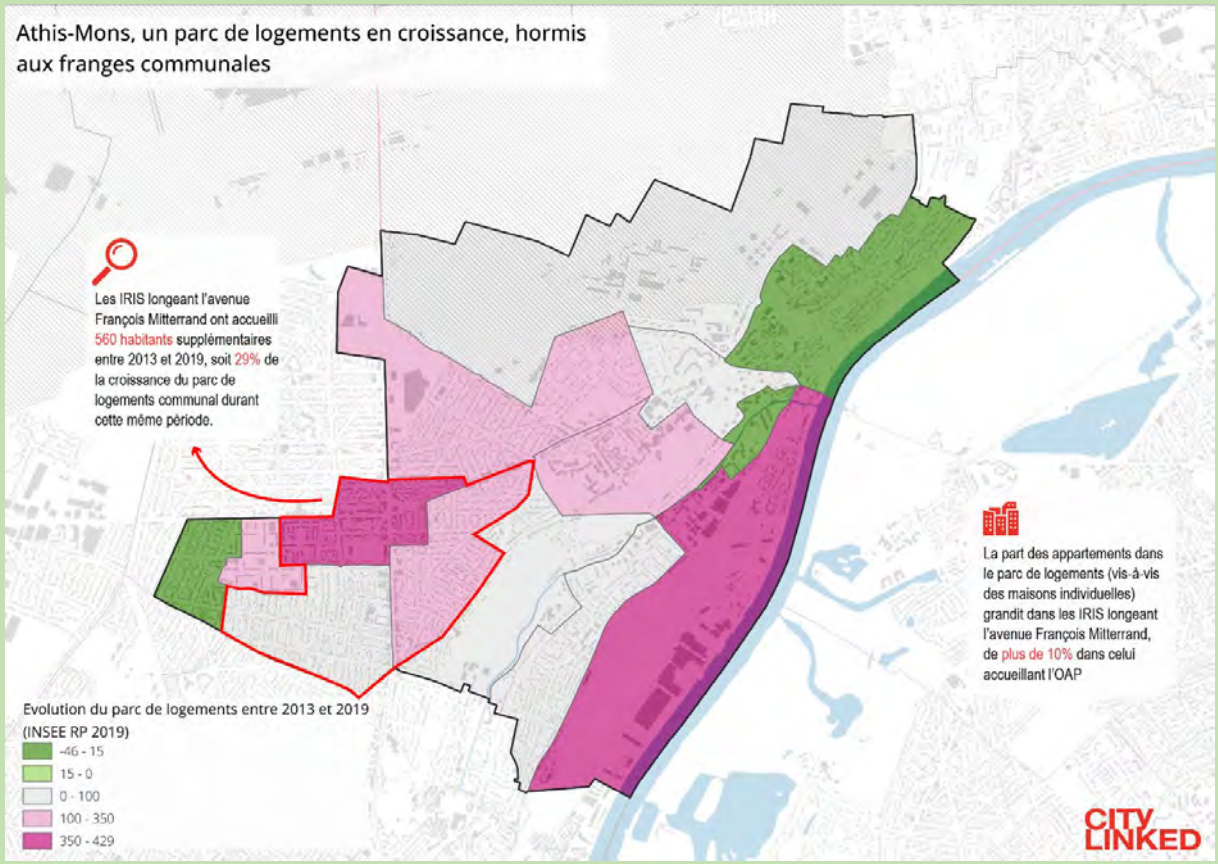
- **Encadrement des droits à construire par une évolution des règles** de morphologie sur l'ensemble de l'axe, afin de pallier la situation de trop forte densité résultant des opérations récentes, dans un souci de qualité urbaine et architecturale.

Appelée à être transformée et requalifiée par les documents cadre et à connaître un regain d'attractivité avec l'arrivée du tramway, l'avenue François Mitterrand sera amenée, dans les années à venir et dès lors que la ville sera en capacité d'accueillir de nouveaux habitants, à incarner le secteur le plus stratégique de la N7 en matière de mutations foncières. Dans une **logique de péréquation**, cet état de fait se traduit notamment dans le cadre de cette modification du PLU communal par la **baisse de constructibilité sur d'autres zones de la ville, n'ayant pas vocation à accueillir de l'habitat collectif.**

Dans un objectif de juste équilibre entre l'exigence d'un développement urbain au niveau local et la nécessité d'une prise en compte des enjeux environnementaux, ce travail de modification s'accompagne donc de la mise en place de nombreuses prescriptions propices à la qualité urbaine et architecturale, ainsi que de la création de nouveaux outils de planification (PAPAG).

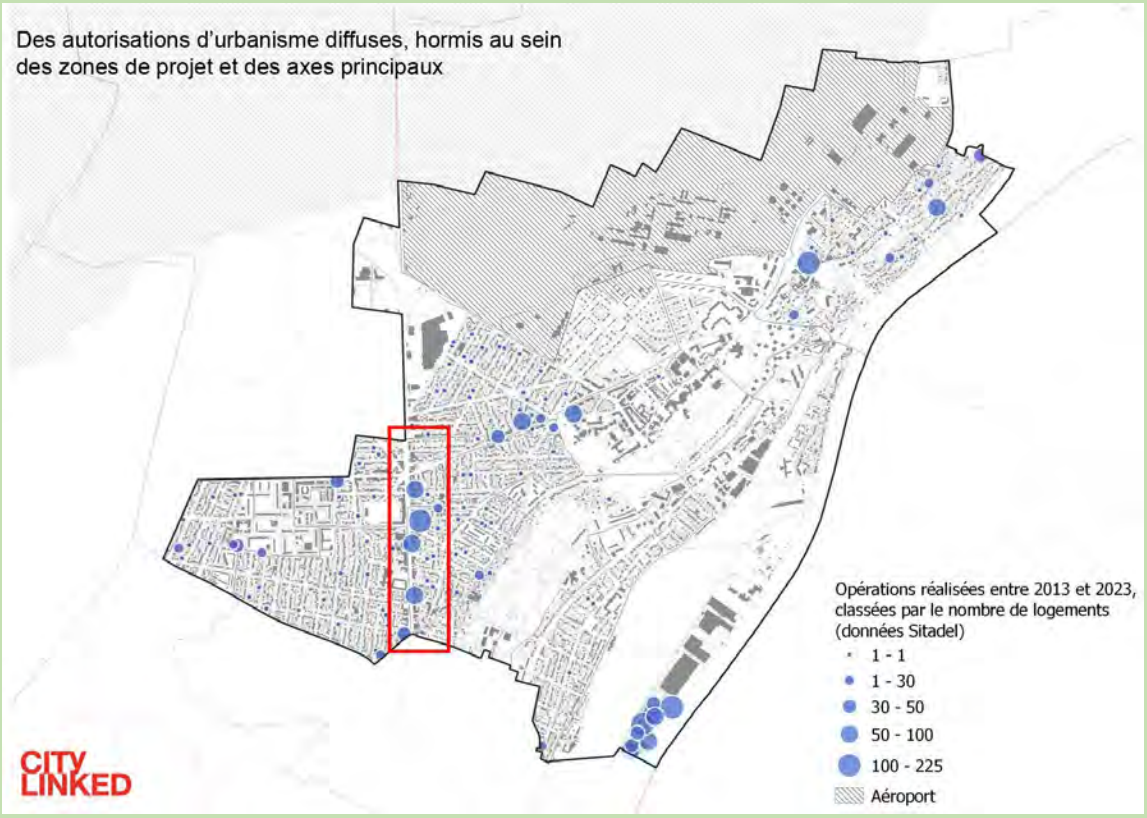
Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833





* Afin d'apprécier les évolutions démographiques et résidentielles à l'échelle des différents quartiers, les données IRIS sont utilisées, le millésime le plus récent étant celui de 2019.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833



Non disponibles après 2019, les données IRIS ne donnent pas à voir combien, après la livraison de plusieurs projets d'ampleur, l'avenue François Mitterrand a continué de porter la dynamique résidentielle et démographique d'Athis-Mons.

Recommandation n° 7 de la MRAe : Au Préfet de l'Essonne de préciser par commune incluse dans le secteur 4 du PEB d'Orly l'évolution du nombre de constructions et du nombre d'habitants depuis l'approbation du PEB de l'aéroport d'Orly le 21 décembre 2012.

REPONSE

Cette demande est adressée au préfet de l'Essonne. La commune d'Athis-Mons et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne disposent pas de ces données mais ont apporté tous les éléments à leur disposition pour répondre aux attentes de la MRAe (voir réponse précédente).

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

Exposition des occupants futurs aux risques sanitaires causés par la pollution des sols

Recommandation n° 8 de la MRAe : Prévoir et renforcer les dispositions du PLU destinées à prévenir et limiter l'exposition des populations aux risques sanitaires causés par la pollution des sols, en complément ou en encadrement de celles qui incombent aux maîtres d'ouvrage des projets futurs.

REPONSE

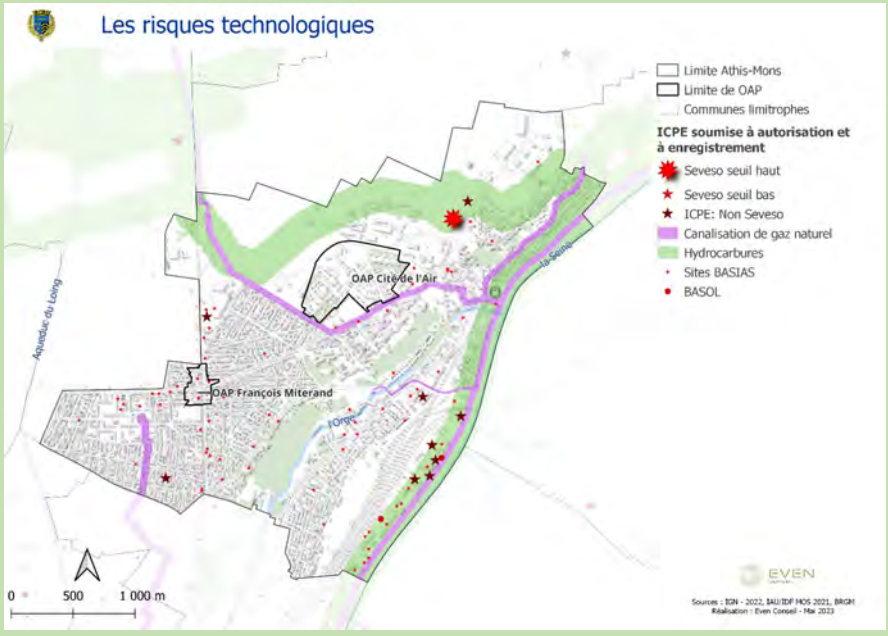
La présomption de pollution des sols est un enjeu majeur du risque sanitaire. Un chapitre a d'ailleurs été consacré à cette problématique dans le rapport d'évaluation environnementale. Il met en évidence la présence de 3 sites BASIAS dans le secteur de l'OAP François Mitterrand : 2 anciennes stations-services et un dépôt de carburant. On rappelle que la base de données BASIAS correspond à un inventaire historique des sites industriels et activités de services. Il fait état d'une présomption de pollution sans pour autant en attester l'existence.

Pour cela, deux bases de données sont mises à disposition :

- La base des sols pollués (BASOL) qui est un répertoire des sites appelant une action des pouvoirs publics ;
- Les secteurs d'informations sur les sols (SIS) qui recensent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique de l'environnement.

Plusieurs sites BASOL et un SIS sont présents sur la ville d'Athis-Mons, mais ils se concentrent tous au Sud de la ville, le long de la Seine et de la voie ferrée. Aucun ne se trouve sur le plateau athégien où les OAP François Mitterrand et Cité de l'Air, objet de la modification n°5, se situent. De plus, l'OAP contient des mesures spécifiques à la pollution des sols comme mentionné dans l'avis de la MRAe (p.16) : renvoi à des études de sols ultérieures et à un principe de phytoremédiation.

Par conséquent le rapport d'évaluation environnementale s'est conformé au I de l'article R.122-20 I du code de l'environnement qui dispose que l'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.



Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

Enfin concernant le groupe scolaire, il parait important de signaler que sa conception est régie par l'article R.556-2 du code de l'environnement. Lorsqu'un projet de construction ou un usage d'accueil de populations sensibles – ce qui est le cas d'un groupe scolaire selon le 6° de l'article D556-1 A – **une étude de sols est obligatoire et comprend un diagnostic et un plan de gestion. Dans ce cadre, la ville d'Athis-Mons, maitre d'ouvrage du groupe scolaire, s'engage à réaliser toutes les investigations nécessaires et à prendre toutes les mesures de précaution et de traitement d'une éventuelle pollution** afin de permettre l'usage futur.

On note d'ailleurs qu'il incombe souvent aux collectivités de prendre la charge, y compris sur le plan financier, de pollutions commises par des personnes morales de droit privé. Le renouvellement urbain constitue ainsi un moyen de purger de facto des pollutions d'origine industrielles qui, sans intervention publique, perduraient, au risque d'engendrer des dégâts sur l'environnement et sanitaires des décennies plus tard, notamment sur les nappes d'eaux souterraines.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

POPULATIONS ACTUELLES ET FUTURES AUX POLLUTIONS SONORES ET ATMOSPHERIQUES

Pollutions sonores

Recommandation n° 9 de la MRAe : Réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté, pour évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores ;

Prévoir notamment dans l'OAP des orientations précises et adaptées aux résultats de la modélisation effectuée pour éviter ou, à défaut, réduire les impacts sanitaires du projet liés au bruit, en tenant compte des valeurs seuils de l'OMS ainsi que l'exposition à ces impacts dans les espaces de vie extérieurs et à l'intérieur des locaux lorsque les fenêtres sont ouvertes ;

Justifier du lieu d'implantation du groupe scolaire et des nouvelles habitations prévues au regard des valeurs définies par l'OMS pour déterminer les effets délétères du bruit sur la santé.

REPONSE

S'il existe indéniablement des zones à risque au sein du territoire communal, le travail mené dans le cadre de cette modification de PLU vise à promouvoir une approche globale de l'urbanisme et de l'aménagement visant à mieux prendre en compte les enjeux de santé, sans pour autant faire obstacle au renouvellement nécessaire de la commune.

C'est dans cette perspective que des recommandations urbaines et architecturales ont été proposées au sein du projet de modification n°5 du PLU d'Athis-Mons **afin de limiter l'exposition des populations aux pollutions sonores de la RN7 notamment.**

Dans la continuité de cette démarche, **une campagne de mesures des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté, sera réalisée afin d'évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores.**

Concernant la justification de l'implantation du groupe scolaire, **se référer** aux éléments de réponse apportés **en point n°5 du présent mémoire**.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

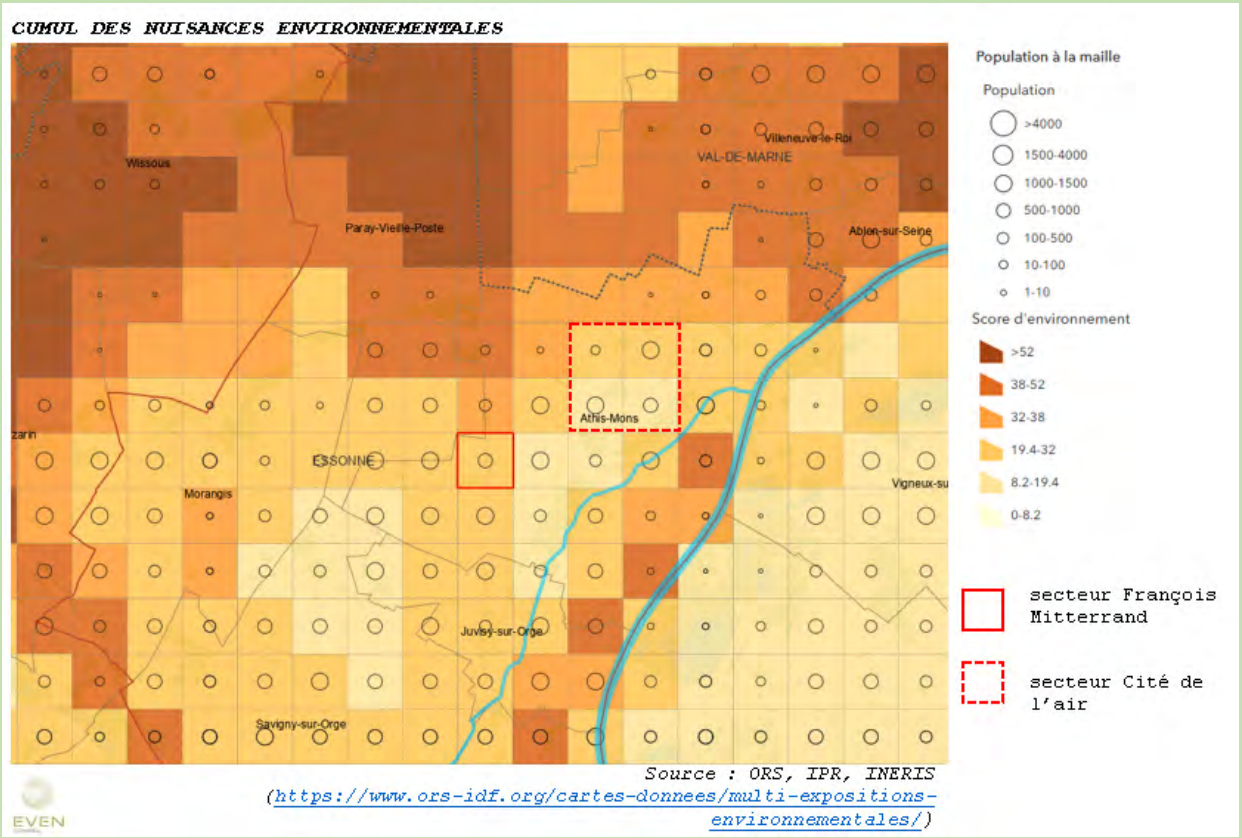
Recommandation n° 10 de la MRAe : Mieux évaluer les niveaux de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers, en particulier sur les lots situés le long des axes routiers ;

Démontrer l'efficacité des dispositions du projet de PLU pour éviter ou réduire les niveaux d'exposition à cette pollution, par référence aux valeurs-guides actualisées de l'OMS.

REPONSE

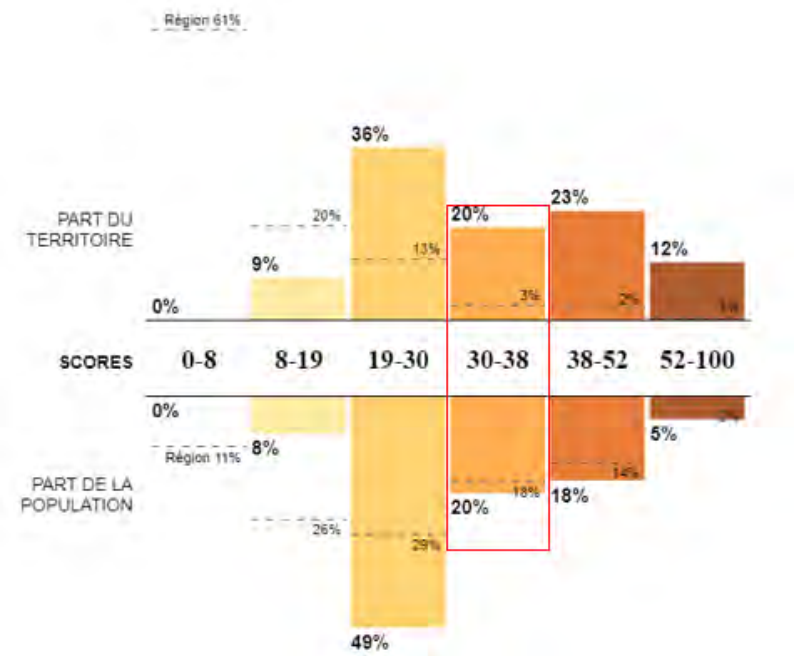
Premièrement, ce mémoire en réponse permet d'apporter un éclairage supplémentaire sur les enjeux de nuisances sonores et de pollution de l'air. On se réfère pour cela aux **indicateurs relatifs aux multi-expositions environnementales** et produites par l'Observatoire Régional de la Santé (ORS) Île-de-France, en partenariat avec l'Institut Paris Région (IPR) et l'Institut national de l'environnement industriel et des risques (INERIS). Elles résultent d'un croisement de différentes données environnementales au travers d'un score d'environnement qui s'échelonne entre 0 et 100. Plus ce score est élevé, plus la probabilité de survenue d'effets sanitaires liés à l'environnement est élevée. Le territoire francilien est alors quadrillé en une maille de 500m de côté.

Le score environnement permet de rendre compte du cumul des nuisances environnementales sur un secteur. Sont intégrées des mesures sur la qualité de l'air, le bruit des transports, la pollution des sols, la concentration de sites industriels, la qualité de l'eau et le cadre de vie (espaces verts/habitant, ilots de chaleur…).



Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

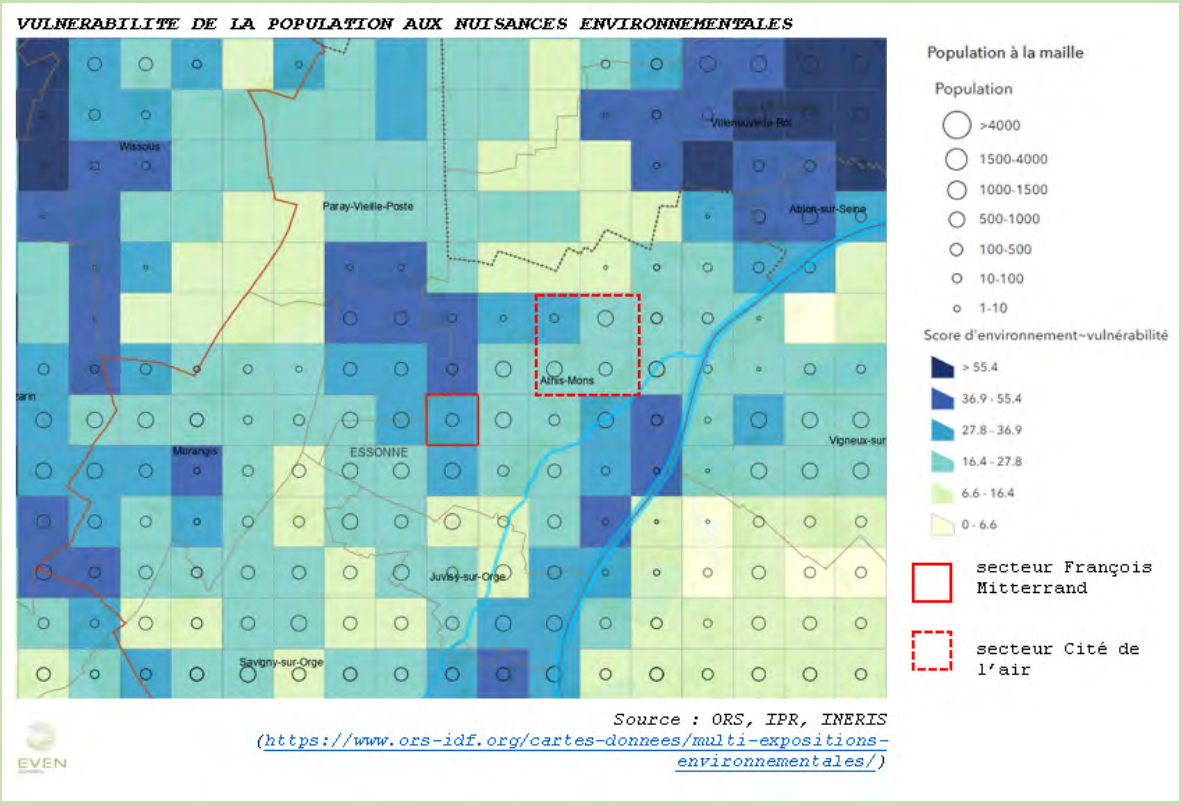
Pour le secteur de l'OAP François Mitterrand, le score environnement est de 31/100. La pollution de l'air contribue pour moitié à ce score et le bruit pour près d'un quart.



Ce score situe le secteur **à un niveau médian des nuisances environnementales**, dans la catégorie 30-38 qui recouvre :

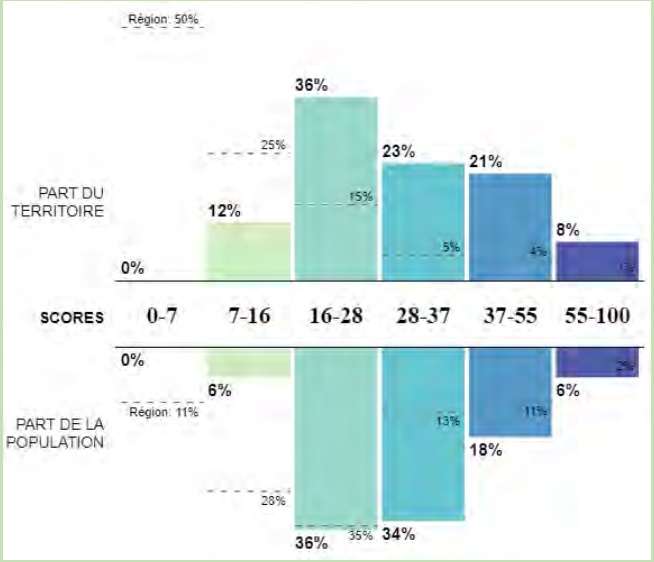
- à l'échelle de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : 20% du territoire et 20% de la population ;

En outre, un autre indicateur – le score environnement et vulnérabilité – permet de mieux qualifier la sensibilité des populations exposées aux nuisances (moins de 5 ans, plus de 65 ans, prévalence de pathologies chroniques) et la difficulté à faire face (catégorie sociale, niveau de revenus).



Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

Pour le secteur de l'OAP François Mitterrand, le score environnement et vulnérabilité est de 33/100. C'est essentiellement dû au caractère résidentiel et familial du quartier, avec la présence nombreuse d'enfants de moins de 5 ans.



Ce score place le secteur dans la médiane, la catégorie 28-37 qui recouvre :

- à l'échelle de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : 23% du territoire et 34% de la population ;

On peut donc déduire que certes, le secteur de l'OAP François Mitterrand est effectivement exposé à des nuisances environnementales qui se cumulent (pollution de l'air, bruit) et qui peuvent avoir des conséquences sanitaires pour les populations les plus fragiles, en particulier les moins de 5 ans. **Néanmoins on peut affirmer que cette exposition environnementale ne revêt pas un caractère exceptionnel ou particulièrement dangereux comparé à la situation globale de la petite couronne parisienne.**

Deuxièmement, l'évaluation environnementale a mis en exergue la diminution attendue des nuisances dans le secteur de l'OAP François Mitterrand. L'axe routier de la RN7 va connaître une pacification de ses usages (espaces dédiés aux mobilités douces, végétalisation) grâce au prolongement du tram T7, dont la mise en service est prévue pour 2030. **L'étude d'impact du prolongement T7 estime que le trafic routier sera diminué de 20% à terme.** Cela devrait générer une moindre émanation de micropolluants atmosphériques, d'autant plus avec l'électrification du parc automobile qui va s'accélérer ces prochaines années, notamment en raison du déploiement de la zone à faible émission (ZFE) de la Métropole du Grand Paris. Les effets attendus sur le bruit routier sont similaires.

De plus, il est nécessaire de rappeler que la modification n°5 du PLU d'Athis-Mons contient des mesures de réduction des impacts induits par les axes routiers du secteur François Mitterrand, sur le plan du bruit comme sur le plan de la qualité de l'air (mesures mentionnées p. 17 et 18 de l'avis MRAe).

Troisièmement, la commune d'Athis-Mons s'engage à réaliser des études complémentaires dès à présent puis en phase opérationnelle. L'OAP François Mitterrand et le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur l'avenue François Mitterrand font état d'une volonté de requalification de ce secteur. Il s'agit d'un projet d'aménagement d'ensemble au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement. A ce titre puisqu'il y aura la délivrance de plusieurs autorisations d'urbanisme (permis de construire), les incidences seront être appréciées au stade de la première d'entre elles (voir III de l'article L. 122-1-1).

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

Lors du dépôt du premier permis de construire dans le secteur, la Commune d'Athis avec l'EPT Grand Grand-Orly Seine Bièvre saisiront la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour évaluer de la nécessité de réaliser une étude d'impact, conformément à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

Dans ce cadre, une étude sur la qualité de l'air et le bruit sera réalisée en suivant les recommandations de la MRAe sur les campagnes de mesures à l'état initial et la modélisation des niveaux de pollutions à l'état projeté. Pour une meilleure efficience, l'étude air-bruit-santé pourra alors se baser sur un avant-projet détaillé (programmation architecturale et résidentielle).

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 90/93

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

25 juillet 2023

N° E23000045 /78

La vice-présidente

Décision désignation commissaire

CODE : type n° 6

Vu enregistrée le 21 juillet 2023, la lettre par laquelle l'établissement public GRAND ORLY SEINE BIEVRE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

modification n° 5 du plan local d'urbanisme (PLU) de a commune d'Athis-Mons ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Michel VALOIS est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : M. Joël RIVAULT est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à l'établissement public GRAND ORLY SEINE BIEVRE, à M. Michel VALOIS et à M. Joël RIVAULT.

Fait à Versailles, le 25 juillet 2023.

La vice-présidente,



Isabelle DELY

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 92/93

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Versailles, le 26/07/2023

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES
56, Avenue de St Cloud
78011 Versailles
Téléphone : 01.39.20.54.00
Télécopie : 01.39.20.54.87
Adresse courriel : greffe.ta-versailles@juradm.fr
Greffe ouvert du lundi au jeudi de
9h à 16h30 et de 9h à 16h le vendredi

E23000045 / 78

Monsieur le Président
GRAND ORLY SEINE BIEVRE
Bâtiment Askia
11, rue Henri Farman
BP 748
94398 ORLY AEROGARE CEDEX

Dossier n° : E23000045 / 78
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE OU COMMISSION

Objet : modification n° 5 du plan local d'urbanisme (PLU) de a commune d'Athis-Mons

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal a désigné Monsieur Michel VALOIS, Architecte DPLG Ingénieur principal au Syndicat mixte de la vallée de l'Orge Aval, demeurant 12, rue Jules Ferry, MORSANG-SUR-ORGE (91390) (portable : 07 88 45 03 67) en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Joël RIVAULT (portable : 06 43 46 68 08) en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R.123-13 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris et, en application de l'article R.123-23 du code susmentionné, lorsqu'ils auront été déposés, un exemplaire du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sous le présent timbre en ajoutant la mention " désignation des commissaires enquêteurs ".

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,

Chaîne d'intégrité du document : F7 00 57 79 9B 8C 3D B8 B8 EA 54 4A 44 ED E6 DA
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268833
Page 93/93

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Versailles, le 26/07/2023

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES
56, Avenue de St Cloud
78011 Versailles
Téléphone : 01.39.20.54.00
Télécopie : 01.39.20.54.87
Adresse courriel : greffe.ta-versailles@juradm.fr
Greffe ouvert du lundi au jeudi de
9h à 16h30 et de 9h à 16h le vendredi

E23000045 / 78

Monsieur le Président
GRAND ORLY SEINE BIEVRE
Bâtiment Askia
11, rue Henri Farman
BP 748
94398 ORLY AEROGARE CEDEX

Dossier n° : E23000045 / 78
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE OU COMMISSION

Objet : modification n° 5 du plan local d'urbanisme (PLU) de a commune d'Athis-Mons

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal a désigné Monsieur Michel VALOIS en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Joël RIVAULT en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,

Chaîne d'intégrité du document : 8D C6 D0 FD 00 23 98 F3 B3 5D 86 29 40 0B 64 34
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268834

Établissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre

Ville d'Athis-Mons

Grand Orly seine bièvre

COMMUNE DE

ATHIS-MONS

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 12 mars 2024

Le Président,

Chaîne d'intégrité du document : 8D C6 D0 FD 00 23 98 F3 B3 5D 86 29 40 0B 64 34
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268834

I. L'avenue François Mitterrand

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

> Accompagner le développement des transports en commun, dont le tramway 7

> Maitriser et./ ou accompagner le développement de l'urbanisation le long des grands axes de déplacements

> Maintenir et encourager une diversité d'offre de logements au sein des nouveaux projets urbains tels que la Cité de l'Air, avenue François Mitterrand (…)

> Anticiper et accompagner le renouvellement urbain autour des futurs arrêts du tramway : création de logements, de commerces et de stationnement etc.

> Développer l'activité commerciale, artisanale, tertiaire et de services notamment le long de l'Avenue François Mitterrand

> Adapter ou permettre l'adaptation des équipements pour répondre aux besoins des athégiens

Contexte et état initial

Contexte et état initial

Véritable axe de transit traversant la commune du nord au sud, et assurant notamment une liaison vers les pôles de Juvisy, Orly et Rungis, l'avenue François Mitterrand présente un profil routier particulièrement marqué (2x2 voies + tunnel central), en faisant une véritable autoroute urbaine peu qualitative. Prévu à horizon 2030, le tramway 7 vers le pôle multimodal de la gare de Juvisy représente une formidable piste de renouvellement pour la commune, afin de faire de la RN7 un axe apaisé, au profil urbain, et agréable à vivre pour toutes les populations.

Historiquement marquée par une activité commerciale tournée vers l'automobile, l'avenue François Mitterrand accueille le marché des Gravilliers. Présentant une vacance commerciale très importante, cette polarité est aujourd'hui inactive, et on constate un manque de qualité dans de nombreux commerces de l'axe, malgré certaines locomotives (ALDI, Biocoop) ou polarités isolées (Paul, Nicolas). L'arrivée du tramway est ainsi l'occasion d'affirmer l'attractivité commerciale sur la RN7, en privilégiant par exemple des activités davantage adaptées aux mode actifs.



Bords de la RN7 – CITY Linked

Chaîne d'intégrité du document : 8D C6 D0 FD 00 23 98 F3 B3 5D 86 29 40 0B 64 34
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268834
Page 3/14

A noter que le secteur de l'avenue François Mitterrand bénéficie aujourd'hui de plusieurs équipements (scolaires, sportifs). Néanmoins, il apparaît aujourd'hui une tension sur les équipements scolaires de la commune, et notamment autour de l'avenue pour les années à venir (20 à 110 élèves en maternelles soit 3 classes et 40 à 90 élèves en élémentaire, soit 9 classes). Il apparaît donc nécessaire, dans le cadre des futures mutations le long de l'axe, d'anticiper le renforcement de l'offre scolaire existante. La ville avait initialement identifié trois sites pour la construction du groupe scolaire. Au regard des capacités de mutation du secteur (faible densité, maîtrise foncière), des conditions d'accessibilité (en lien avec le futur tramway), et la proximité aux secteurs connaissant les besoins les plus prégnants, le site de la rue de la Pointe a été choisi.

Au sein des documents supérieurs, en premier lieu le SDRIF, la mutation de l'avenue François Mitterrand est prévue dans une logique de densification. Le PLU en vigueur prévoit ainsi une mutation vers des formes urbaines plus compactes, ce qui a permis, durant les dernières années, à des constructions particulièrement importantes de s'implanter. On constate en effet un important décalage dans les formes urbaines existantes aujourd'hui, ainsi que des ruptures de niveaux et d'alignement portant préjudice à la qualité urbaine de l'avenue.

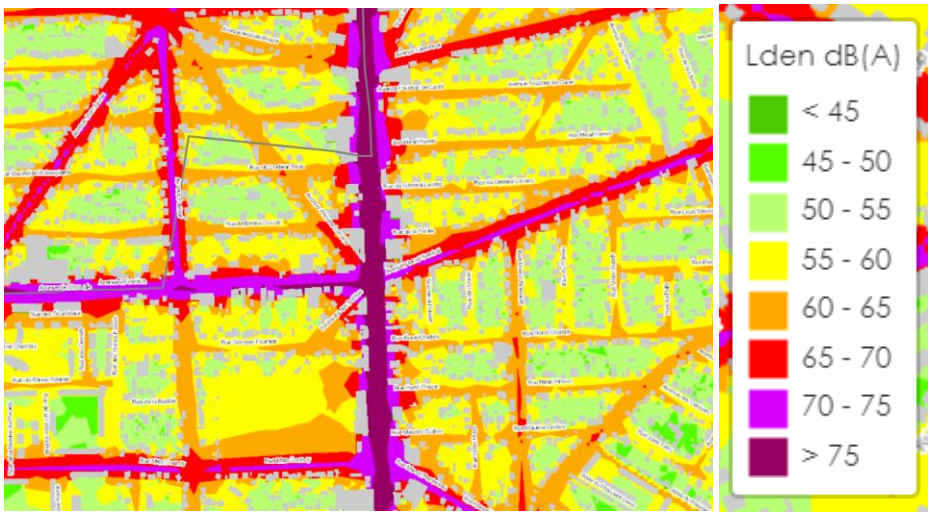
La présente OAP prévoit ainsi de maitriser le rythme de densification le long de l'axe, en recherchant davantage de cohérence urbaine et en permettant, par un traitement multiscalaire, de permettre des aérations ponctuelles des tissus, ainsi que la création d'une offre résidentielle diversifiée.



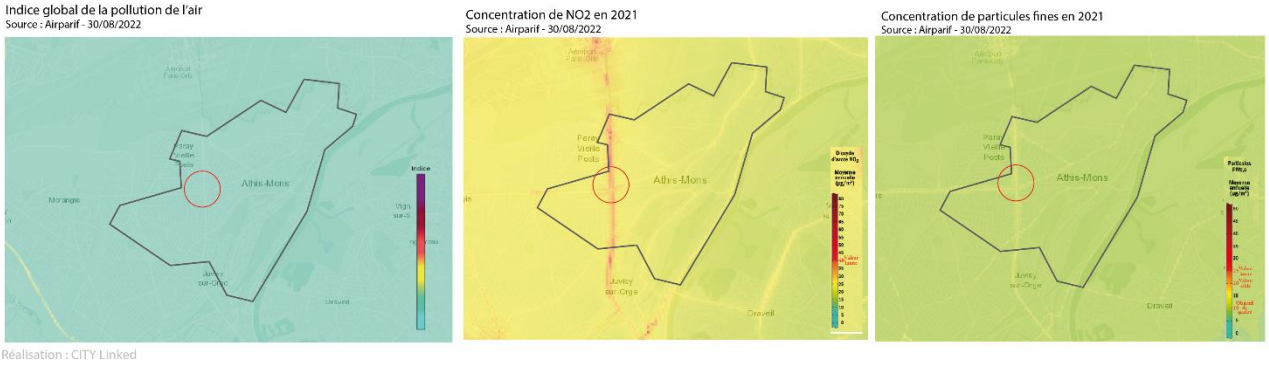
Bords de l'avenue François Mitterrand – CITY Linked

L'avenue François Mitterrand connaît des enjeux de pollutions divers, notamment liés à l'intensité du trafic routier. En effet, l'axe apparaît comme particulièrement bruyant (les niveaux s'échelonnant entre 50 et plus 75 dB(A)), amenant à des enjeux de pollution atmosphérique plus importants que sur le reste de la commune, bien que relativement limités (concentration annuelle moyenne de dioxyde d'azote de 35 à 45 µg /m^3, 10 à 15 µg /m^3 pour les particules fines, soit un indice global de qualité de l'air moyen). Prévoyant une nouvelle offre résidentielle ainsi que la constitution d'un équipement scolaire, l'ensemble de l'OAP entend mettre en œuvre différents dispositifs à même de limiter l'exposition des populations aux pollutions issues du trafic routier.

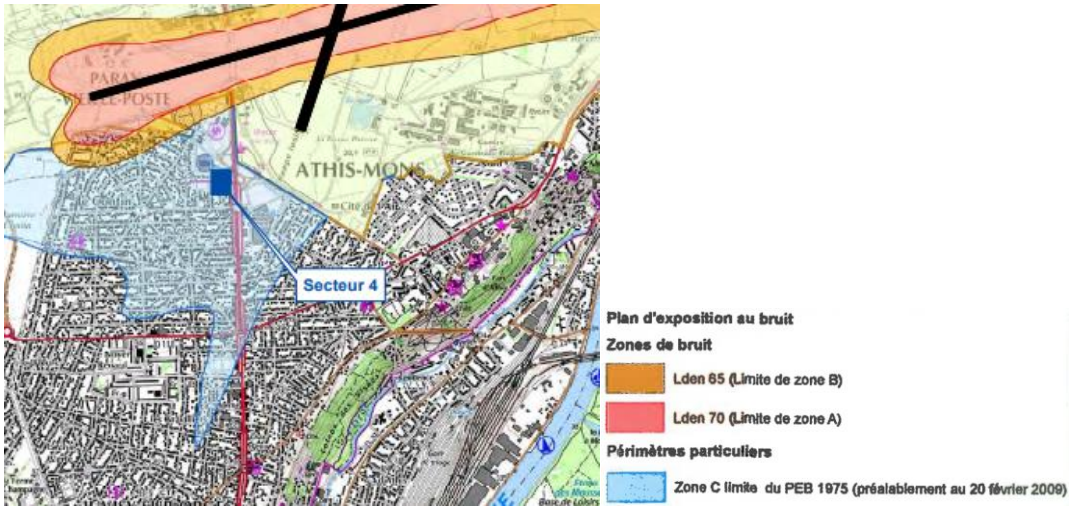
Chaîne d'intégrité du document : 8D C6 D0 FD 00 23 98 F3 B3 5D 86 29 40 0B 64 34
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268834



Source : Bruitparif



Au-delà du trafic routier, le site est inscrit dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) Paris-Orly de 2012, limitant fortement la constitution d'une nouvelle offre résidentielle, mais permettant l'accueil d'équipements publics ou collectifs (pour la zone C, la gêne sonore est considérée comme plus modérée, avec une courbe d'indice Lden 55). De plus, il est nécessaire de rappeler que le site est situé en dehors de la zone dite de gêne plus modérée du Plan de Gêne Sonore (PGS) de l'aérodrome Paris-Orly. Là encore, l'aménagement du site s'attache à réduire l'exposition des populations à ces nuisances sonores, et ne pourra être effectué qu'à la suite de l'inscription d'un nouveau secteur de renouvellement urbain au sein du PEB, conformément au règlement de ce dernier.

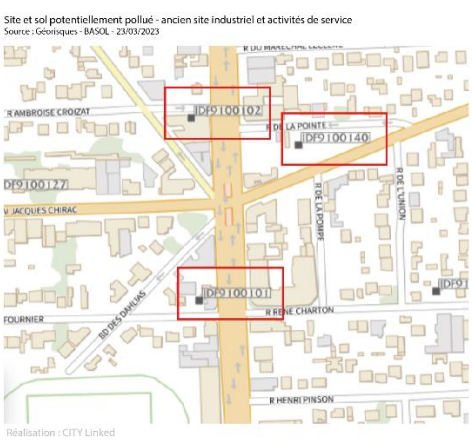


Source : PEB Paris Orly

Enfin, une partie du site couvert par l'OAP, et tout particulièrement devant accueillir l'équipement scolaire, connaît la présence d'un site classé en tant que BASOL (ancien site industriel et activité de services), à savoir une ancienne station-service, en activité à partir de 1932. L'aménagement du site prévoit donc des dispositifs

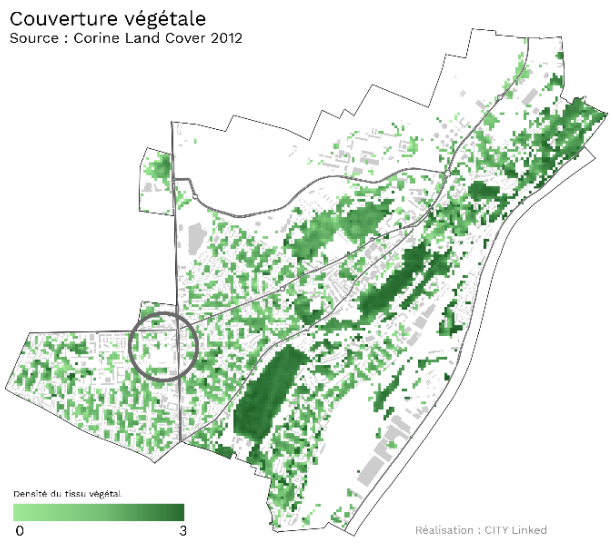
Chaîne d'intégrité du document : 8D C6 D0 FD 00 23 98 F3 B3 5D 86 29 40 0B 64 34
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268834
Page 5/14

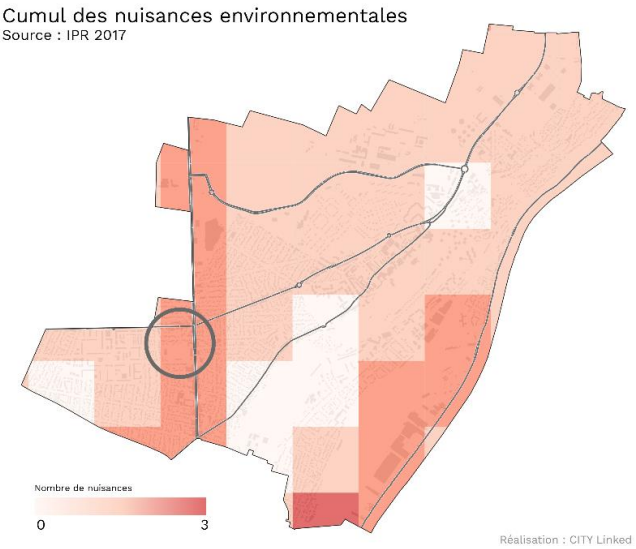
à même de réduire l'exposition des populations à la potentielle pollution du sol, et ne pourra être effectué que suite à des études plus poussées, permettant de mesurer le niveau réel de pollution et de cibler les mesures compensatoires les plus pertinentes.





Source : Géorisques, Google Map





En plus de connaître une faible couverture végétale, préjudiciable à la qualité de vie des populations et à la trame verte communale, le site de la présente OAP connaît donc une diversité de nuisances environnementales, essentiellement liées à la prégnance du trafic routier le long de l'avenue François Mitterrand. Le document prévoit donc une batterie de mesures compensatoires permettant de réduire l'exposition des populations, tout en gardant à l'esprit la mutation programmée de l'avenue à moyen/long-terme, avec la mise en service du tramway, qui permettra notamment de réduire l'importance des circulations automobiles.

Chaîne d'intégrité du document : 8D C6 D0 FD 00 23 98 F3 B3 5D 86 29 40 0B 64 34
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268834

Orientations d'aménagement

Améliorer le cadre de vie et l'environnement

- Créer une frange verte et arborée en front d'avenue, entre les constructions et la voie, afin de réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques. Pour ce faire, les espèces présenteront des feuillages denses et persistants, capables d'absorber le monoxyde de carbone, en veillant à ce qu'elles ne soient pas allergènes. Le choix des essences, notamment en matière de développement racinaire, ne devra pas compromettre les travaux d'aménagement relatifs au projet de tramway n°7. Cette frange permettra également de constituer une continuité paysagère qualitative. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence et de développement équivalents.
- Créer de réels alignements d'arbres et favoriser la végétalisation des pieds d'arbres avec des bacs de plantations adaptés
- Développer des espaces de respiration au sein des lieux de vie, tels que des jardins végétalisés en pleine terre, fonctionnant comme des espaces de fraicheur permettant de lutter contre les ilots de chaleur, tout en permettant ponctuellement, des usages partagés autour de la nature en ville. A ce titre, le principe des « cours oasis » sera repris pour l'aménagement de l'équipement scolaire, avec une large place accordée à la végétation. La création d'un hôtel à insectes ou d'une ruche sont autant de démarches qui devront être mises en place. Les clôtures entre habitations seront-elles-aussi, largement végétalisées, avec une part maximale de pleine terre.
- Développer des solutions de phytoremédiation pour lutter contre la pollution des sols, si celle-ci s'avère confirmée par les études spécialisées préalables à l'aménagement du site. Privilégier l'adoption de matériaux non polluants pour les revêtements extérieurs. A noter que les pétitionnaires seront systématiquement informés du risque de pollution, et de l'obligation, en conséquence, de mener les études géotechniques nécessaires.




Ecoles élémentaires Jeanne d'Arc (Paris 15ème) et Trulin (Lille)



École maternelle Tandou (avant travaux), Paris
© CAUE de Paris



Mur végétalisé sur câbles tendus © CAUE de Paris



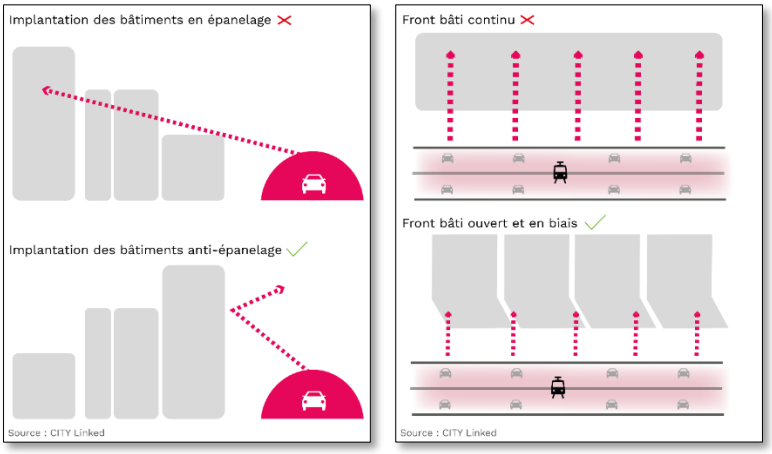
Clôture végétalisée sur treillage
© CAUE de Paris

Chaîne d'intégrité du document : 8D C6 D0 FD 00 23 98 F3 B3 5D 86 29 40 0B 64 34
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268834

- Œuvrer pour des niveaux de performances énergétiques ambitieux au sein des nouvelles constructions. Privilégier les matériaux bas carbone, bio-sourcés et issus du réemploi pour la construction neuve ou la rénovation, et qualitatifs au regard de la santé des populations (absence de solvants etc.). Tant que possible, l'autoconsommation des bâtiments sera favorisée, ainsi que l'innovation dans l'approvisionnement énergétique, notamment par la création de dispositifs d'énergies renouvelables.
- Mettre en place des principes de ventilation pour un apport d'air sain, avec, par exemple, un positionnement des prises d'air et des ventilations mécaniques sur les façades ou les toitures les moins exposées. A noter que les dispositifs de lutte contre les nuisances lumineuses, bien que devant être systématiques, ne devront pas s'opposer à la ventilation. A ce titre, les entrées d'air seront également positionnées, de manière privilégiée, à distance des parcs de stationnement, d'un lieu qui dégage des odeurs ou de bouches de rejet d'air vicié.

Promouvoir un parc de logements et d'équipements pour les athégiens

- Tendre vers la constitution d'une nouvelle offre de logements en front d'avenue veillant à la cohérence des hauteurs avec l'existant, afin de ne pas amener à des effets de rupture dans l'épannelage, mais également protéger les constructions situées en second rang des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques. Afin de limiter l'exposition des habitants de ces logements aux nuisances, il est prévu une implantation en peigne vis-à-vis de la voie à travers un linéaire bâti discontinu, permettant la circulation de l'air. De plus, ces logements connaitront un recul par rapport à la voie, afin de réduire tant que possible l'intensité des nuisances sonores perçues par les habitants.



- Développer une offre d'habitat individuel groupé, dans une logique d'accession à la propriété pour les ménages, et permettant de constituer une transition qualitative avec les quartiers pavillonnaires situés en retrait de l'axe. Ces logements seront situés en cœur d'ilot, afin de connaitre une moindre exposition aux nuisances et pollutions issues de l'avenue François Mitterrand.

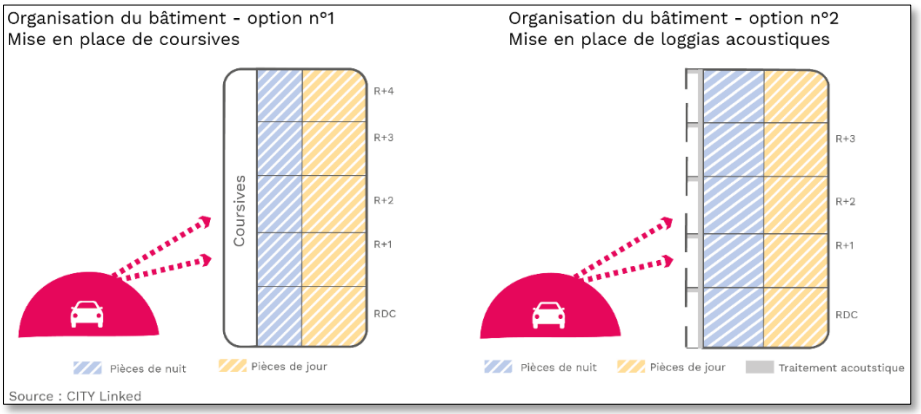
- Proposer une offre d'équipement scolaire de facture qualitative, adaptée aux besoins des populations du secteur. Le groupe scolaire comprendra une école maternelle, une école élémentaire, des locaux pour la restauration, des espaces périscolaires ainsi que des espaces extérieurs avec une ambiance végétale marquée. La conception du groupe scolaire devra veiller à limiter l'exposition des publics aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques induites, à travers une gestion de l'orientation, des ouvertures, des matériaux, de la ventilation, etc.

- Privilégier la constitution de coursives en front d'avenue, afin de limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et atmosphériques. A défaut que les logements puissent tous offrir des pièces

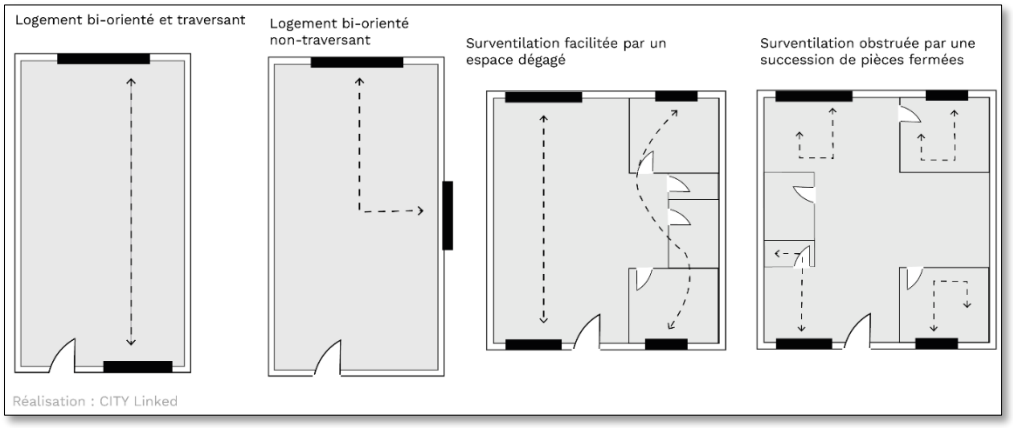
Chaîne d'intégrité du document : 8D C6 D0 FD 00 23 98 F3 B3 5D 86 29 40 0B 64 34
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268834

à vivre non orientées vers l'avenue François Mitterrand, il sera prévu que les logements soient traversants, et a minima, bi-orientés, permettant une aération et un ensoleillement facilité, et non exclusivement tributaire de la façade la plus exposée aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique.

- Concevoir l'ensemble des logements collectifs avec des espaces extérieurs (balcons, terrasses, etc.) afin que chaque ménage puisse bénéficier d'un vrai lieu de vie extérieur. L'orientation de ces espaces extérieurs devra se faire de manière prioritaire vers les cœurs d'ilots.

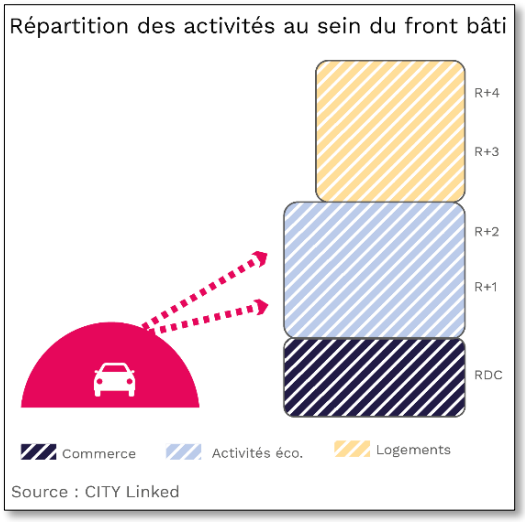


- Faire en sorte que les logements bénéficient, dans la mesure du possible, d'une bi-orientation, ou soient traversants, et si possible sans obstacles entre les différentes aérations, afin de permettre une bonne ventilation des pièces. Une attention devra être portée à la circulation des vents, afin de favoriser une circulation de l'air naturelle, ainsi qu'une bonne diffusion atmosphérique des particules issues du trafic routier.



- Travailler sur l'isolation acoustique des constructions, à travers l'irrégularité et la porosité des matériaux. Privilégier la constitution de façades épaisses, offrant une meilleure isolation acoustique. Pour ce faire, la mise en place de loggias acoustiques (comportant des protections solaires), via des bardages en bois ou en matériaux épais, devront également permettre de limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores. L'indice d'affaiblissement acoustique sera alors mobilisé (exemple : parois en double matériaux, bardage en bois au sein des coursives). L'isolement acoustique des pièces principales et des cuisines vis-à-vis de l'extérieur respecteront de hauts niveaux d'exigence.
- Prévoir des seuils ambitieux au sein des bâtiments, à travers une enveloppe fortement isolée (épaisseur des parois et des menuiseries, triple-vitrage étanchéité de l'air), mais également des matériaux de bonne qualité et favorables à la santé. A titre d'exemple, 100% du bois utilisé sera certifié FSC ou PEFC, 100% des matériaux ou labels équivalents auront une étiquette sanitaire A+, les produits de pose disposent du label EMICODE EC1 Plus, tandis que seront privilégies des Ecolabels européens (NF Environnement ou équivalent).

Chaîne d'intégrité du document : 8D C6 D0 FD 00 23 98 F3 B3 5D 86 29 40 0B 64 34
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268834



Articuler emplois, déplacements et développement économique

- Dans une logique de mixité fonctionnelle, et afin de limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores issues du trafic routier, permettre l'accueil d'activités économiques en rez-de-chaussée et dans les premiers étages (R+1, R+2), pour les constructions situées en front d'avenue. L'objectif est ici d'accueillir, au sein des niveaux les plus exposés, les activités les moins sensibles. A noter que les locaux dédiés à ces activités devront être conçus à travers un principe de réversibilité.

- Développer des rez-de-chaussée commerciaux sur les linéaires ciblés, dans une logique d'animation de l'avenue et de ses environs.

- Assurer des accès confortables et sécurisés pour les populations, en veillant à leur lisibilité depuis la chaussée circulée, et accessibles pour tous les modes, et notamment les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- Favoriser les liaisons piétonnes au sein des ilots, offrant des liaisons confortables et sécurisées vers les quartiers pavillonnaires situés en profondeur.

- Dans un souci de sécurité pour les futurs élèves, l'aménagement de l'équipement scolaire et de ses abords se fera dans un principe de pacification et de gestion rigoureuse de l'accidentologie, qui sera conforté avec la mise en service du tramway à horizon 2030. En effet, l'arrivée du tramway permettra d'apaiser fortement les alentours de l'établissement.

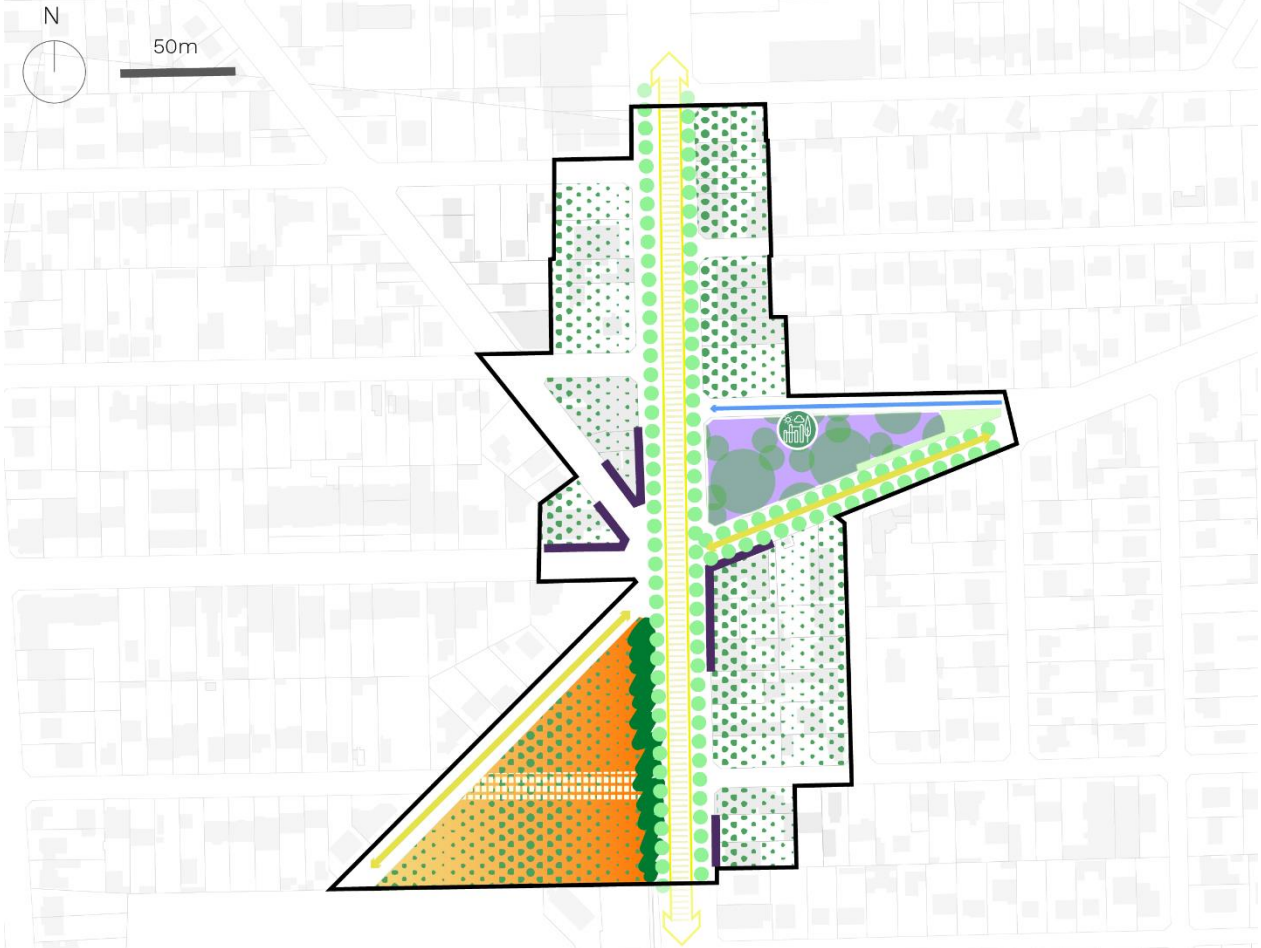
Chaîne d'intégrité du document : 8D C6 D0 FD 00 23 98 F3 B3 5D 86 29 40 0B 64 34
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268834
Page 10/14

OAP Avenue François Mitterrand

Modification n°5

Ville d'Athis-Mons

CITY LINKED



Limites de l'OAP

Améliorer le cadre de vie et l'environnement

- Engager des démarches de végétalisation en créant de réels alignements d'arbres et en favorisant la végétalisation des pieds d'arbres
- Proposer des espaces libres végétalisés avec une part de pleine terre
- Permettre la végétalisation de la marge de recul entre les batiments et la voie

Promouvoir un parc de logements et d'équipements pour les athégiens

- Créer une nouvelle offre résidentielle avec une densité atténuée en fond d'îlot
- Proposer une offre en équipement scolaire (maternelle et primaire)
- Penser une toiture-terrasse au groupe scolaire pour bénéficier d'un vaste espace extérieur
- Offrir un espace extérieur conçu sur le principe des cours oasis

Articuler emplois, déplacements et développement économique

- Développer des rez-de-chaussées actifs à l'alignement
- Favoriser les liaisons piétonnes
- Offrir des liaisons piétonnes au sein des ilots
- Permettre le bon fonctionnement de l'établissement avec un accès dédié à la livraison

Chaîne d'intégrité du document : 8D C6 D0 FD 00 23 98 F3 B3 5D 86 29 40 0B 64 34
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268834
Page 11/14

II. La Cité de l'Air

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

> Maintenir et encourager une diversité d'offre de logements au sein des nouveaux projets urbains tels que la Cité de l'Air (…)

> Favoriser les connexions entre les quartiers par le renforcement des liaisons douces pour desservir les principaux équipements

> Adapter ou permettre l'adaptation des équipements pour répondre aux besoins des athégiens

> Accompagner et inciter à la réhabilitation des copropriétés dégradées

> Lutter contre l'insalubrité sur le territoire

Contexte et état initial

D'une superficie de 33 hectares, le quartier de la Cité de l'Air a initialement visé, lors de sa construction dans les années 1950, à loger les employés de l'aéroport d'Orly. Constitué d'environ 300 logements, propriété de l'Immobilière 3F et de l'Etat (DGAC), le site présente un modèle d'urbanisation spécifique, emblématique des cités jardins anglo-saxons datant d'après-guerre. Peu dense et offrant une place prépondérante aux espaces libres et végétalisés, la Cité de l'Air est essentiellement constituée de petites maisons organisées autour d'un espace vert commun, des pavillons présentant un espace avant ouvert et des espaces arrière de jardins clos, ainsi que quelques maisons en bande.

La trame verte du quartier est particulièrement dense et riche au sein du quartier. Si l'ensemble des espaces végétalisés sont de nature anthropique, on constate une trame paysagère riche, associant alignement d'arbres, haies, pelouses, espaces ouverts végétalisés, etc. Au-delà de cette trame verte, une seule espèce végétale à enjeux est présente, à savoir la renoncule à petites fleurs. Les enjeux de lutte contre l'artificialisation apparaissent essentiels au sein de la Cité de l'Air, les espaces naturels et non construits devant être préservés, dans leur fonctionnement écologique. La gestion des eaux pluviales apparaît également comme un enjeu prioritaire en favorisant le traitement à la parcelle.

Au-delà de ces spécificités, la Cité de l'Air jouit d'une situation stratégique, située à proximité du cœur de ville, accessible par les transports en commun, et desservie par des voies structurantes. Néanmoins, plusieurs dysfonctionnements existent au sein du quartier, liés à la vétusté des voiries, l'obsolescence des réseaux d'assainissement, un phénomène de squats, une dégradation du bâti, ainsi qu'une carence en équipements.

L'aménagement du quartier apparait marqué par un double enjeu, associant la nécessité de constituer un quartier « en propre », offrant les aménités nécessaires à la qualité de vie des habitants, et bien relié au reste de la commune.

Afin de mener à bien le réaménagement du site, une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été initiée par délibération du Conseil Municipal le 27 mai 2015, dont les études préalables ont été portées par la SORGEM. La programmation du site visait alors à la démolition de la quasi-totalité des pavillons présents et la création d'environ 1 400 nouveaux logements. Le projet faisant fi des spécificités intrinsèques du quartier, lesquelles jouent pourtant un rôle essentiel dans l'identité communale, il apparaît aujourd'hui nécessaire de repenser la mutation du site, à travers la présente OAP.

Chaîne d'intégrité du document : 8D C6 D0 FD 00 23 98 F3 B3 5D 86 29 40 0B 64 34
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268834
Page 12/14



Paysage de la Cité de l'Air – CITY Linked

Orientations d'aménagement

Améliorer le cadre de vie et l'environnement

- Végétaliser les espaces libres ou peu construits actuels, dans une logique de trame verte structurante, tout en permettant la mise en valeur de l'équipement actuel. Veiller à ne pas porter atteinte aux continuités écologiques en favorisant des solutions telles que les clôtures perméables à la petite faune.

- Conforter des démarches de plantations d'arbres ambitieuses, permettant de constituer de véritables ilots de fraicheur, tout en conférant au site une réelle qualité paysagère.

- Fixer de hauts niveaux d'ambition dans les démarches de réhabilitations futures, afin de limiter les consommations énergétiques des ménages. Privilégier les matériaux bas carbone, bio-sourcés et issus du réemploi pour la construction neuve ou la rénovation.

- Privilégier les solutions fondées sur la nature (noues paysagères, pavés enherbés pour les parkings) afin de lutter contre le risque de ruissellement et les îlots de chaleur urbains.

- Proposer, pour les axes de liaisons et les principaux carrefours routiers, des aménagements paysagers végétalisés, respectueux de l'identité verte du quartier.

Promouvoir un parc de logements et d'équipements pour les athégiens

- Préserver l'identité architecturale de la Cité de l'Air, à travers ses formes pavillonnaires peu denses et fortement végétalisées, et engager des démarches de réhabilitation. Ces dernières devront veiller à ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et architecturale du quartier.

Articuler emplois, déplacements et développement économique

- Proposer des axes de liaisons internes et vers l'extérieur agréables pour tous les modes.

- Veiller à une desserte qualitative du quartier, notamment en matière de lignes de bus.

Chaîne d'intégrité du document : 8D C6 D0 FD 00 23 98 F3 B3 5D 86 29 40 0B 64 34
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268834
Page 13/14

- Veiller à l'apaisement et la sécurisation des principaux carrefours.

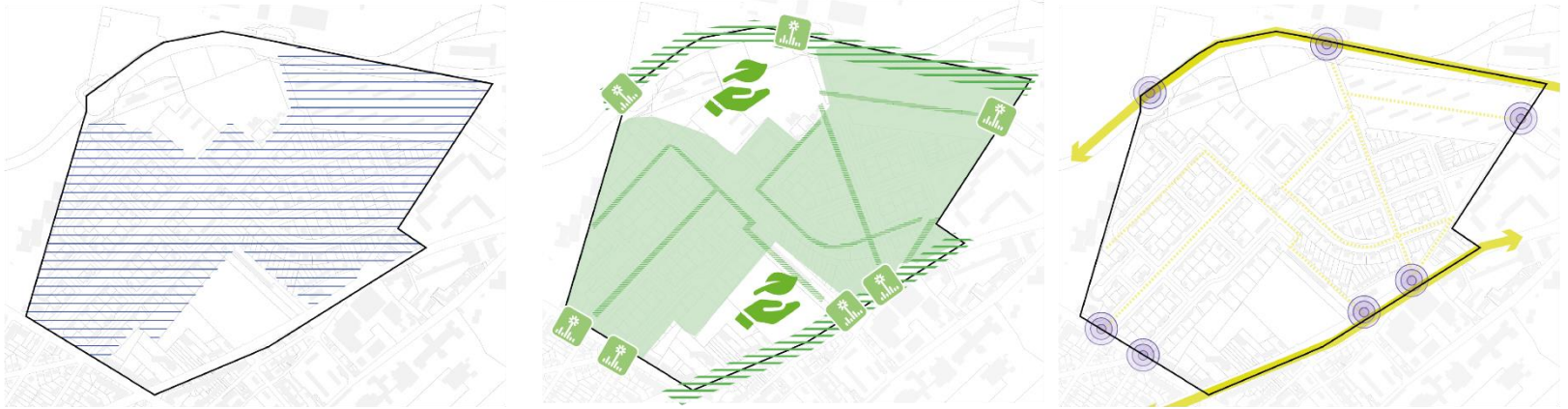
- Porter une attention à l'accessibilité du quartier pour toutes et tous, notamment les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Chaîne d'intégrité du document : 8D C6 D0 FD 00 23 98 F3 B3 5D 86 29 40 0B 64 34
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268834

Ville d'Athis-Mons

OAP Cité de l'Air

Modification n°5



Limites de l'OAP

Promouvoir un parc de logements et d'équipements pour les athégiens

Préservation de l'identité architecturale et paysagère de la Cité de l'Air et réhabilitation des pavillons dégradés

Améliorer le cadre de vie et l'environnement

Valorisation de la trame verte secondaire au sein des coeurs d'ilots

Fixation de niveaux de végétalisation importants dans les secteurs d'équipements publics

Proposer un aménagement paysager végétalisé pour les carrefours

Accompagner les axes de liaisons d'aménagement paysagers végétalisés

Articuler emploi, déplacements et développement économique

Veiller à la fluidité des liaisons structurantes

Veiller à la fluidité des liaisons internes

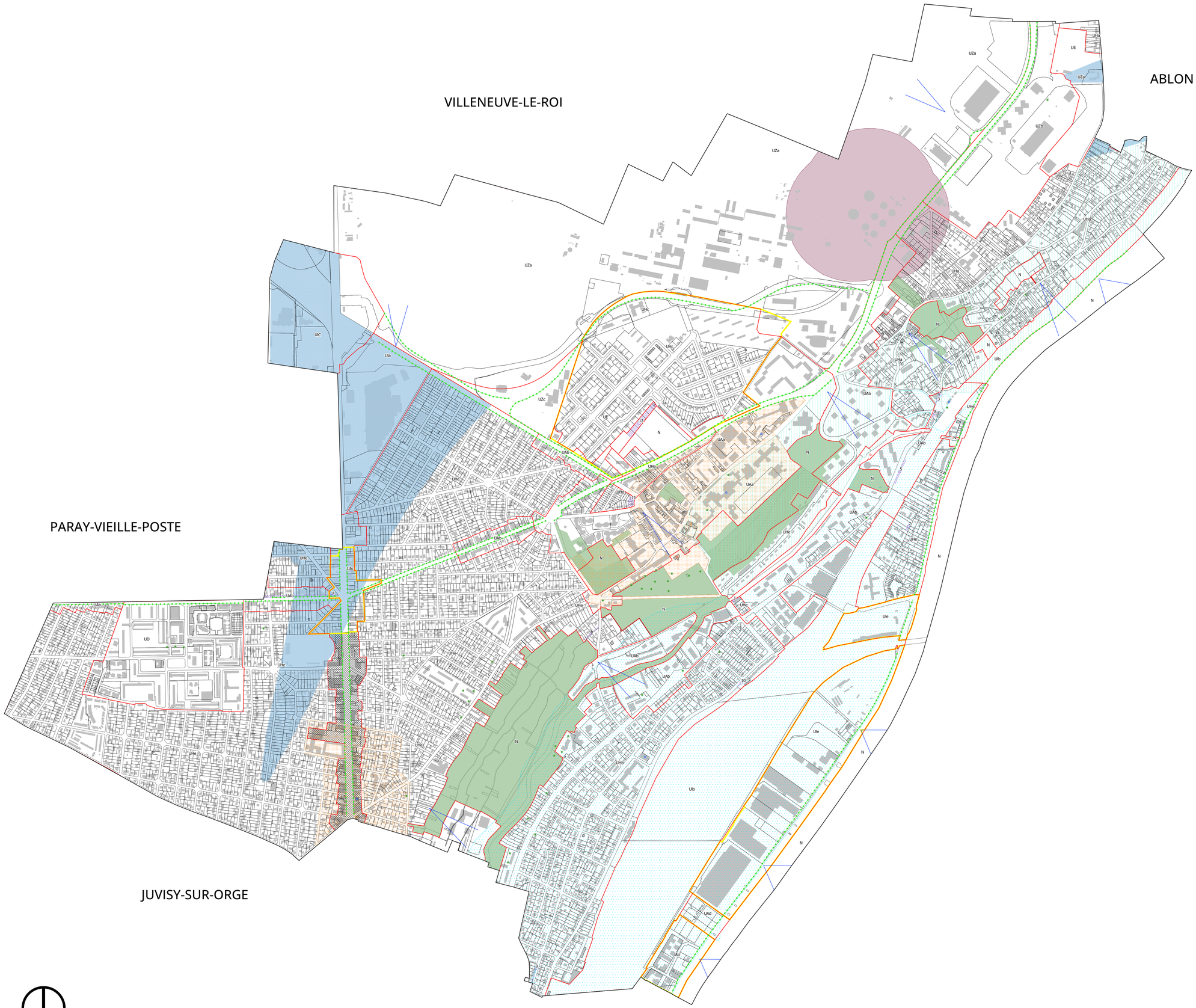
Apaisement et sécurisation des principaux carrefours

CITY LINKED

N

100m

Cachet d'intégrité du document : D6 83 A6 15 F7 54 92 45 D4 E5 7C CE 43 34 2B FF
API préférence : DM-20000814-20240312-2024-03-12_2400-DE
Pièce en préfecture le : 19/03/2024
Par : Rachel LEFRETTIER
Par : Rachel LEFRETTIER
Document certifié conforme à l'original
https://pushauc.fr/documentPublic/D6B835



Établissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre

COMMUNE DE

ATHIS-MONS

Ville d'Athis-Mons

Grand Orly seine bièvre

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Zonage

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 12/03/2024

Le Président,

Emplacements réservés

Numéro	Adresse	Surface	Objet	Bénéficiaire	Propriétaire
1	Avenue A.Briand	170	Cheminement piéton le long de l'Orge pour faciliter l'accès des habitants de la Cité E. Vaillant au collège et au Centre	Commune	
2	1/3 rue Caron	4	Aménagement de trottoirs	Commune	
3	Place de la Gare	109	Elargissement du trottoir	Commune	
4	Avenue de Morangis et Avenue de Morangis angle avec avenue François	2000 200	Elargissement de la voie Elargissement du trottoir	Commune	
5	Rue Edouard Vaillant	667	Aménagement d'une aire de	Communauté d'agglomération	
6	Sentier de l'Echaudé	290	Régularisation d'une voie publique	Communauté d'agglomération	
7	Rue de la plaine basse	228	Aménagement d'une aire de	Commune	
8	1 et 3 place de Rothenburg	57	Elargissement du trottoir	Commune	
9	Avenue Jean Jaurès	190	Elargissement du trottoir	Commune	
10	Rue de la Prévoyance	100	Elargissement du trottoir	Commune	
11	1 AV JEAN PIERRE BENARD 2 PL HENRI DEUDON 4 PL HENRI DEUDON 2 AV MARCEL SEMBAT Total	195 207 222 238 862	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune Commune Commune Commune Commune	OPAC INTERDEP
12	18 RUE ALEXANDRE PICHODOU 20 RUE ALEXANDRE PICHODOU 22 RUE ALEXANDRE PICHODOU 24 RUE ALEXANDRE PICHODOU 26 RUE ALEXANDRE PICHODOU	1078 1051 1107 891 815	Réserve foncière à destination du cimetière	Commune Commune Commune Commune Commune	IMMOBILIERE 3F, 159 RUE NATIONALE, 75013 PARIS.
	28 RUE ALEXANDRE PICHODOU 30 RUE ALEXANDRE PICHODOU Total	978 583 6503		Commune Commune	DIRECTION GENERALE DE L'AVIATIO

- Zones urbaines
- Arbres remarquables
- Bâtiments remarquables
- Eléments classés
- Eléments inscrits
- Alignements d'arbres
- Les points de vue
- Espace Boisé Classé (EBC) à préserver ou à créer
- Emplacement réservé
- Espaces verts à préserver
- Zone soumise au PPRI de la Vallée de la Seine
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
- Secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Sites et monuments naturels (sites inscrits)
- Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Zone C du PEB
- Périmètre d'exposition aux risques du PPRT autour de la société SMCA

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 1/157

Établissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre

Ville d'Athis-Mons

Grand Orly seine bièvre

COMMUNE DE

ATHIS-MONS

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 12 mars 2024

Le Président,

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 2/157

SOMMAIRE

TITRE 1 4
DISPOSITIONS GENERALES 4
Article 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 4
Article 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS 4
Article 3 - LES PRESCRIPTIONS INSCRITES AU PLAN DE ZONAGE 4
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 6
UA – UD – UE - UH – UI – UZ 6
ZONE UA 7
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS 7
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS. 9
ZONE UD 31
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS 31
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS 32
ZONE UE 47
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS 47
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS 48
ZONE UH 62
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS 62
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS 64
ZONE UI 87
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS 87
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS 88
ZONE UZ 104
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS 104
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS 105
TITRE 3 121
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION FUTURE (AU) ET A LA ZONE NATURELLE (N) 121
ZONE AU 122
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS 122
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS 123
ZONE N 136
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS 136
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS 137
TITRE 4 144
ANNEXES 144

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 3/157

1- Lexique 144
2- Article R 442-2 du code de l'urbanisme 149
3- Article R123-10-1 du code de l'urbanisme 150
6- Plantations déconseillées 151
7- Les bois naturellement imputrescibles 151
8- Marge de recul par rapport aux sentiers 154
9- Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) 155
10- Liste des sigles 157

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 4/157

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.
Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.
Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.
Les règles définies dans le présent règlement seront également applicables aux dossiers de ZAC.
Ce règlement est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues au Code de l'Urbanisme.
Les autorisations d'occupations et d'utilisation du sol sont délivrées sous l'autorité du Maire.

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune d'Athis-Mons.

Article 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zone à urbaniser (AU) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

Il s'agit des zones :

- UA : zone à vocation mixte,
- UD et UH : zones à vocation principalement résidentielle
- UE : zone à vocation d'équipements collectifs
- UI : zone à vocation principale d'activités
- UZ : concernant l'emprise aéroportuaire
- AU : zone d'urbanisation future
- N : zone naturelle

Article 3 - LES PRESCRIPTIONS INSCRITES AU PLAN DE ZONAGE

Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC).

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage rempli de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage par un quadrillage rempli de ronds, les dispositions des articles L.113 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 5/157

Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article article L151-19° du Code de l'Urbanisme.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ces éléments sont repérés au plan de zonage et font l'objet de dispositions spécifiques au présent règlement.

Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Ces espaces sont identifiés au plan de zonage et doivent être conservés, confortés ou réalisés.

Les emplacements réservés.

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage et détaillés en annexe du

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 6/157

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA – UD – UE - UH – UI – UZ

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites
Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public
Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et conditions d'assainissement
Article 5 : Superficie minimale de terrains constructibles
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol des constructions
Article 10 : Hauteur maximale des constructions
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)
Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 7/157

ZONE UA

Cette zone recouvre les sites à dominante urbaine mixte. Elle correspond à des tissus urbains variés, dynamiques ou à dynamiser. Le règlement a ici pour but de favoriser une réelle mixité fonctionnelle.

La zone UA comporte plusieurs sous-secteurs, dont l'identité est déjà assez marquée :

- UAa : centre-ville, considéré dans ses limites larges (concentration d'équipements administratifs et autres, commerces, services).
- UAb : quartier du Val, bords de Seine et une partie des coteaux. Il s'agit, à travers ce secteur, de relier le centre-ville à la Seine et la gare RER d'Athis-Mons. Ce secteur concerne aussi les abords de la RD 118 (axe Morangis / Sembat pour partie) et d'une partie de l'avenue JP Bénard, importants lieux de transit intercommunal, qui relient le centre-ville aux pôles d'activité voisins : RN7 / RD7, zone aéroportuaire, communes limitrophes.
- UAc : tronçon sud de la RN7 / RD7, au paysage hétérogène, appelé à faire l'objet d'un renouvellement lié au prolongement de la ligne de tramway.
- UAd : quai de l'industrie

La zone est concernée par plusieurs secteurs prioritaires identifiés au Plan de prévention du bruit dans l'environnement du Conseil départemental (voir périmètres portés à titre d'information en annexe du PLU)

Le secteur UAc est concerné par un périmètre de renouvellement urbain, tel que mentionné à l'article L.112-10 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Certains espaces situés en zone UAb sont soumis aux prescriptions en matière d'urbanisme car situés dans le périmètre de sécurité du SMCA ORLY - Zone SEVESO (cf. plan 2 des servitudes en annexe du présent PLU).

Les constructions et installations à implanter dans les secteurs soumis aux bruits des aéronefs et aux nuisances phoniques de l'aéroport d'Orly (cf. plan de zonage) devront répondre aux normes d'insonorisation indiquées sur ces plans et leurs évolutions. Les règles induites par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly et ses évolutions ultérieures sont susceptibles de limiter la constructibilité de certains secteurs.

Certains espaces situés en zones UAb sont soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine et/ou de l'Orge et de la Sallemouille (voir plan 2 des servitudes en annexe du présent PLU).

Article UA 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage, ou de pneus.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 8/157

- Les parcs résidentiels de loisirs (pas de résidentialisation temporaire liée ou non à une activité).
- L'implantation d'installations classées nouvelles induisant de fortes nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel.

Article UA 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sous réserves de respecter les conditions énumérées, sont autorisés:

- Le commerce, l'industrie et l'artisanat dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage (notamment : nuisances liées au stationnement des véhicules, nuisances liées aux activités induisant du transport lourd. Exemple : ateliers de mécanique, garage),
- Les travaux de modification ou de rénovation des installations classées existantes soumises à autorisation à conditions :
    - de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 10% par rapport à la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU,
    - que les travaux permettent une amélioration des installations visant à réduire les nuisances ou les dangers qui peuvent en résulter,
    - que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain.
- La reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.
- Les affouillements et exhaussements du sol :
    - liés à un projet de construction dans la limite de 1 mètre de hauteur,
    - liés à des aménagements paysagers, dans la limite de 2 mètres de hauteur

Les programmes de logements collectifs comportent dans le secteur UAd au moins 35% de logements de plus de 50 m². Cette proportion est portée à 50 % minimum dans les autres secteurs. Une dérogation à cette règle peut être accordée en cas de logements spécifiques : jeunes travailleurs, étudiants, personnes âgées.

Les nouveaux programmes de logements devront si possible comporter une proportion équivalente des différents types de logements (T1, T2, T3).

Sur les zones concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles (cf. annexe du présent PLU) :

- Les projets urbains devront prendre en compte ce risque, et se référer au guide « Construire en terrain argileux » du Ministère de la Transition écologique, annexé au PLU.

Les bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage :
Ces bâtiments doivent être maintenus dans leur caractère architectural. Les aménagements ou extensions doivent respecter ce caractère architectural.

Les points de vue identifiés au plan de zonage :
L'implantation de nouvelles constructions ou installation devra permettre de préserver ces points de vue.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 9/157

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

Les règles édictées aux articles UA3 à UA5 et UA8, UA11 et UA13 à UA16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur, trottoir(s) non compris pour une voie à sens unique et de 6 mètres de largeur, trottoir(s) non compris, pour une voie à double sens. Ces nouvelles voies devront être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.
Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.
Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds voisins et instituée par acte authentique en application du code civil. Pour les terrains privés, les équipements de réseaux sont à la charge du porteur de projet ou du propriétaire.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment celle des personnes à mobilité réduite. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

En cas de division, tout nouvel accès ne pourra desservir qu'un maximum de deux logements, comprenant les constructions d'origine. Dans ce cas, la largeur des voies d'accès ne pourra

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 10/157

avoir une largeur inférieure à 7 mètres, et fera l'objet d'une végétalisation importante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles…, ne sont pas assujettis à cette règle.

3.3 Conditions d'accès aux bâtiments pour les personnes à mobilité réduite

Pour les opérations de logements, un cheminement accessible doit permettre d'atteindre, depuis un accès par la voie de desserte:

- soit l'entrée du ou des bâtiments donnant accès aux logements;
- soit l'entrée du ou des logements accessibles ou susceptibles de l'être, lorsque ceux-ci ont une entrée indépendante.

Le choix et l'aménagement de ce cheminement sont tels qu'ils facilitent la continuité de la chaîne du déplacement avec l'extérieur du terrain.

Article UA 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

L'extension des réseaux sur l'emprise des terrains privés est à la charge des porteurs de projet ou propriétaires.
Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge du porteur de projet ou du propriétaire.

4.1 Eau potable

Le raccordement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique.
Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement). L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente avant tout raccordement au

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 11/157

réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».
Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, et devront être conformes à la règlementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, voire à les diminuer.
Il est demandé la création systématique par le propriétaire de regards de façade (tabouret de branchement) permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné. Dans le cas d'un système de gestion des eaux en surplomb sur la voie, aucun rejet ne doit être effectué sur la voie publique.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des encombrants, correspondant aux besoins du projet et à la règlementation en vigueur pour le ramassage.
Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m² de surface de plancher, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.
Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 12/157

Article UA 5 : Superficie minimale de terrains constructibles

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone UA.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Retraits d'alignement

Secteurs UAa, UAb et UAc:
Le long des avenues Marcel Sembat, Morangis et François Mitterrand (RN7/RD7), les constructions s'implantent:

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit avec un recul de ~~2 mètres~~ 3 mètres maximum si cela est nécessaire pour une meilleure insertion paysagère des constructions
- Soit en continuité d'une construction existante située sur une parcelle adjacente et implantée en retrait de maximum ~~2 mètres~~ 3 mètres par rapport à la voie ou emprise publique

Un retrait supérieur pourra être exigé en cas de nécessité d'aménagement d'espaces publics.

Le long des autres voies que celles citées ci-avant, les constructions s'implantent avec un retrait de 2 mètres minimum et 5 mètres maximum par rapport aux voies et emprises publiques.

Secteur UAd :
Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies publiques de manière discontinue. Une continuité du bâti à l'alignement sera assurée soit par les façades des immeubles, soit par les clôtures. Une implantation en pignon par rapport à la voie publique est possible.

Tous les secteurs :
Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées dans la limite d'1 mètre et doivent être conformes aux normes de construction en vigueur. Afin de ne pas entraver le passage des personnes à mobilité réduite elles devront se situer à une hauteur minimale de 3 mètres au-dessus du sol.
Dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, les constructions pourront s'implanter dans la continuité du front bâti existant des bâtiments voisins, avec un recul différent.

6.2 Exceptions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de minimum 1 mètre de celles-ci.
Les piscines couvertes ou non ainsi que les locaux techniques qui leurs sont nécessaires sont implantés à une distance au moins égale à 4 mètre des voies et emprises publiques.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 13/157

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Secteurs UAa et UAd :
Les constructions s'implantent en retrait d'au moins une limite séparative latérale. Toutefois, si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales.

Secteurs UAb et UAc :
Les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.

Exception : en limite avec la zone UH, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives latérales

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Secteurs UAa :
Les bâtiments principaux s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après. Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives.
Toute construction comportant plus de 3 niveaux (hors sous-sol) devra respecter un minimum de 8 m de distance par rapport aux limites de fonds de parcelle.

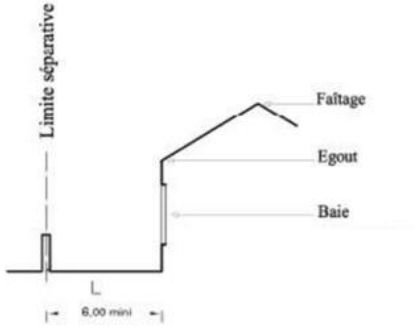
Secteurs UAb et UAc :
Les bâtiments principaux s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après. Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives.

Secteur UAd :
Les bâtiments principaux s'implantent sur les limites séparatives de fond de parcelle ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait celui-ci est conforme au retrait mentionné au paragraphe 7.3 ci-après.

7.3 Retraits

7.3.1 Façades comportant des baies

Secteurs UAa et UAd et pour les limites séparatives latérales des secteurs UAb et UAc :
En cas de retrait, la distance entre la construction nouvelle et la limite séparative est au moins égale à 6 mètres lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies.



Exception : cette distance est portée à 8 m pour les façades des secteurs UA donnant sur des

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 14/157

parcelles situées en zone UH afin de préserver l'ensoleillement des constructions existantes dans les secteurs pavillonnaires.

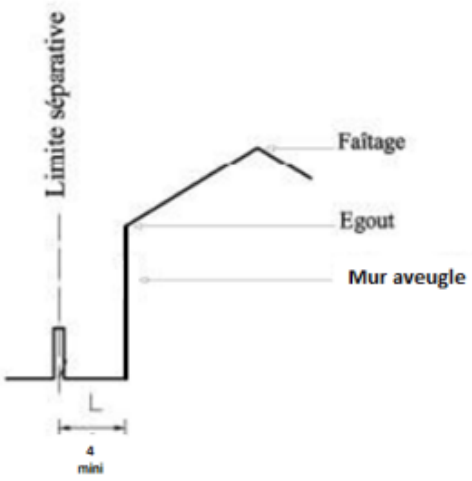
Secteurs UAb et UAc pour les limites en fond de parcelle :

La distance entre la construction nouvelle et la limite séparative est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle mesurée au faitage ou à l'acrotère, à laquelle s'ajoutent 3 mètres (L=H/2+3).

7.3.2 Façades aveugles

Secteurs UAa et UAd et pour les limites séparatives latérales des secteurs UAb et UAc :

Si la façade ne comporte pas de baies la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 4 mètres.



Exception : cette distance est portée à 8 m pour les façades des secteurs de la zone UA donnant sur des parcelles situées en zone UH afin de préserver l'ensoleillement des constructions existantes dans les secteurs pavillonnaires.

Secteurs UAb et UAc pour les limites en fond de parcelle :
La distance entre la construction nouvelle et la limite séparative est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle mesurée au faitage ou à l'acrotère, à laquelle s'ajoutent 3 mètres (L=H/2+3).

7.4 Création de baies

La création de baies sur des bâtiments existants est assujettit aux règles de retrait ci-dessus.

7.5 Exceptions

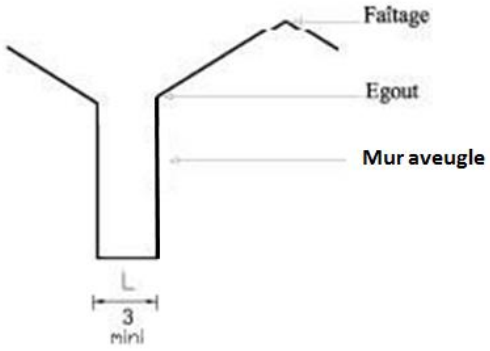
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites de propriété ou en retrait de minimum 1 mètre de celles-ci.
Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …) ne sont pas assujettis à la règle générale.
Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 15/157

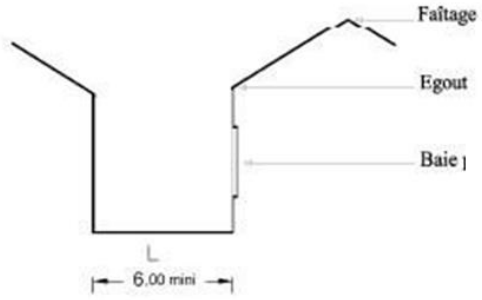
limite des surfaces de planchers détruites.
Les piscines couvertes ou non ainsi que les locaux techniques qui leurs sont nécessaires sont implantés à une distance au moins égale à 4 mètre des limites séparatives.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Secteurs UAa, UAb et UAc :
Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.



En présence de baie cette distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être d'au moins 6 mètres. Cette distance est portée à 8 m que la façade comporte ou non une baie, lorsque que l'un des bâtiments a une hauteur supérieure à R+2.



Une annexe devra être à une distance de 3 m minimum d'un autre bâtiment.

Secteur UAd :
Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres. En cas de baie, cette distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être d'au moins 6 mètres.

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 16/157

- *les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,*
- *les balcons et les loggias,*
- *les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.*

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

Les parkings sous-terrains ne devront pas excéder 90% de la superficie de la parcelle.

Pour les équipements collectifs d'intérêt collectif, l'emprise au sol de l'ensemble de la construction (bâtiments principaux et annexes) ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle.

Secteur UAc :
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder ~~70%~~ 65% de la superficie de la parcelle hors parking sous-terrain.
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.

Secteur UAd :
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 85 % de la superficie de la parcelle hors parking sous-terrain.

Autres secteurs UA :
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle hors parking sous-terrain. L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Les éléments architecturaux non créateurs de surface de plancher (modénature, barrière de sécurité…) ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des équipements collectifs d'intérêt collectif ne devra pas excéder 13 mètres au faîtage, soit R+3.

Secteur UAa
La hauteur maximale des constructions (H) varie selon la largeur de la voie (L).
Lorsque le terrain donne sur plusieurs voies, la hauteur maximale au faitage est déterminée au regard de la voie la plus étroite.
La hauteur maximale des constructions est inférieure ou égale à la largeur de la voie + 3 mètres (H = L+3) sans pouvoir excéder 14 mètres au faitage ou à l'acrotère.
À partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.

- Pour les bâtiments à usages mixtes, habitations, activités, commerces :

La hauteur maximale des constructions est inférieure ou égale à la largeur de la voie + 2 mètres

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 17/157

(H = L+2) sans pouvoir excéder 15 mètres au faitage ou à l'acrotère.

- Le long de l'avenue Henri Dunant :

La hauteur maximale des constructions est inférieure ou égale à 14 mètres au faitage ou à l'acrotère.
A partir du niveau R+3 inclus et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 2m de la façade principale est imposé.

- Sur les avenues Léon Blum et Marcel Sembat :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres au faitage ou à l'acrotère.

- Dans l'ensemble de la zone UAa :

La hauteur maximale au faitage des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

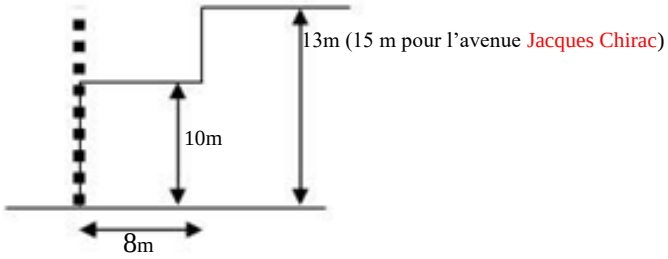
Secteur UAb

En zone inondable la référence au terrain naturel est remplacée par la référence à la côte NGF des plus hautes eaux connues (PHEC) du plan de prévention des risques inondations (PPRI).

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au faitage ou à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise de la construction ne peut excéder 13 mètres, excepté sur l'avenue ~~de Morangis~~ Jacques Chirac où la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres.

Exception : En limite séparative avec la zone UH, la hauteur devra se limiter à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère sur une largeur de 8 mètres minimum.

UH / UAb

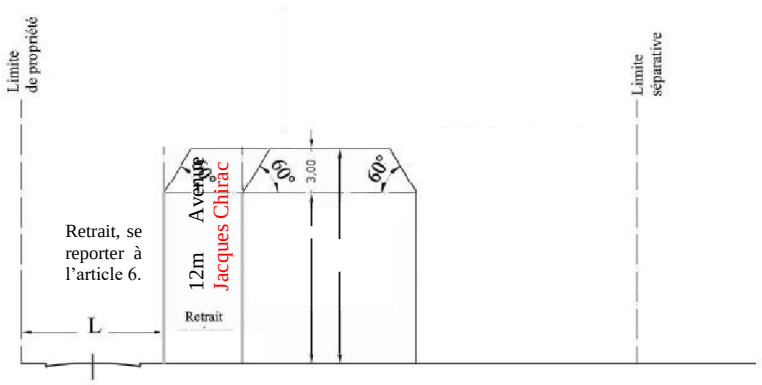


Dans l'ensemble de la zone UAb, la hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

Volume maximum de la construction

10m

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 18/157

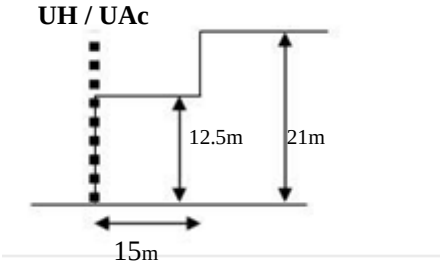


Secteur UAc

La hauteur maximale de la construction par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise de la construction est de ~~21 mètres au faitage ou à l'acrotère~~ 18 mètres au faitage ou à l'acrotère, soit R+3+A+A. A partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.

Exception : lorsque la voie marque la limite avec la zone UH la hauteur de la construction est inférieure ou égale à la distance comptée entre la verticale au niveau du sol du point considéré de la construction nouvelle et l'alignement opposé de la voie, sans pouvoir excéder 21 mètres.

Exception : en limite séparative de la zone UH, la hauteur de la construction est limitée à 12,5 mètres sur une largeur de 15 mètres minimum.



Dans l'ensemble de la zone UAc, la hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

Secteur UAd

La hauteur de la construction ne peut excéder 21 mètres au faitage ou à l'acrotère, par rapport à la côte NGF des plus hautes eaux connues du plan de prévention des risques inondation (PPRI).

Au-dessus de 20 mètres, un retrait de 60° par rapport à la façade est imposé.

Exceptions pour l'ensemble de la zone UA:

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz) et les aménagements liés à la sécurité (garde-corps…) ne sont pas assujettis à la règle

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 19/157

générale. Une tolérance de dépassement d'1,50 m de la hauteur maximale autorisée est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.
Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existant avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

7.6 Règle générale

~~Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.~~

Tout projet pourra être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, si les constructions, ouvrage à édifier, ou utilisation du sol, par leur situation, architecture, dimensions, gabarit ou aspect extérieure, notamment en matière de matériaux et de couleurs employés, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbaines, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.

Par leur échelle, leur composition et leur volumétrie, les annexes et extensions feront référence à la typologie architecturale du bâti principal auxquels elles s'adjoignent, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain. Le volume général de l'extension devra laisser clairement lire le volume d'origine du bâti principal existant, sans l'écraser.

Les dispositifs techniques tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eaux solaires etc., devront présenter une parfaite insertion avec la construction.

Les saillies sur alignement sont interdites au rez-de-chaussée et au premier étage.

Les ravalements seront réalisés dans le respect de l'architecture avec l'objectif de conserver, restaurer, mettre en valeur ou restituer les dispositions originelles et les modénatures et façades. Les ravalements doivent être exécutés sur toute la façade, y compris les délaisses de pignons, de manière à respecter l'homogénéité de la composition de la façade. Les éléments architecturaux remarquables devront être préservés.

7.7 Façades et pignons

Les façades doivent être maintenues en bon état conformément à la réglementation en vigueur sachant que les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans en application de l'article L132-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 10 mètres devront marquer des rythmes verticaux tous les 10 mètres (rythmes des percements, traitement des parements, coloration

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 20/157

d'enduits, joints, etc.).

En secteur UAc :

Pour toute opération de type R+2 et plus, chaque logement doit bénéficier au minimum d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon, terrasse, loggia…) accessible depuis l'une des pièces de vie ou la cuisine. La surface minimale de cet espace est de 4m² contenant un carré d'1,60 mètre de côté, ramené à 1m de côté pour les constructions implantées à l'alignement. Cette surface peut être obtenue par différentes combinaisons entre jardin, balcons, loggias, terrasses….

Cette règle ne s'impose pas pour les logements implantés à l'alignement en rez-de-chaussée et au premier étage. Pour ces derniers qui ne disposent pas d'espace extérieur privatif, ou pour maximum 10% des logements d'une construction pour lesquels la surface et les dimensions de l'espace extérieur privatif peuvent être réduites, il doit être réalisé un espace extérieur commun à tous les logements, aménagé. Il peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs espaces (jardin, balcon, loggia, toiture...). Il représente une surface au moins égale à 4m² multiplié par le nombre total de logements de la construction.

A l'exception des façades en bois, il est recommandé de recouvrir les façades d'au moins 20 % de brique, pierre ou meulière. Il est recommandé de traiter tous les soubassements en contact direct avec un espace commun public ou privé (rue, passage, entrées…) en matériaux résistants aux chocs de type brique ou pierre. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme, de éléments de modénature).

Pour les façades en bois, il est recommandé d'utiliser des bois naturellement imputrescibles et d'utiliser un des bois mentionnés en annexe du présent règlement.

Tout pignon aveugle devra être traité en harmonie avec la façade.

Les extensions et surélévations de façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, etc.).

Les maisons en meulière ne doivent pas être revêtues d'enduit, à moins qu'un état dégradé de conservation de la pierre ne le justifie. De manière générale, les façades constituées, pour tout ou partie, de pierres meulières, doivent être conservées.

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois naturellement imputrescible, en métal ou en PVC. Leur teinte devra être harmonisée avec la couleur de la construction. Dans la mesure du possible, les caissons de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

De façon générale, l'emploi de matériaux à durée de vie limitée, difficilement réparable ou remplaçable sera proscrit, au même titre que les couleurs dénotant fortement avec la gamme utilisée au sein de l'environnement immédiat des constructions. La mise en œuvre doit garantir dans le temps la bonne tenue. Aucun matériau préfabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou enduit ne pourra être laissé apparent.

Les éventuels éclairages de façade devront mettre en valeur l'ensemble de la façade et être conçues en harmonie avec l'environnement urbain.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées avec harmonie dans la composition des

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 21/157

façades et des supports (murs). Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les rejets devront être collectés sur l'unité foncière de la construction, hors domaine public.

Les câbles de toute nature et éléments techniques divers, quand installés sur les façades, devront être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques seront proscrites en façades sur voie.

Les façades implantées le long de l'Avenue François Mitterrand devront être en accord avec l'environnement et comporter des baies.

7.8 Toitures et couvertures

Les toitures terrasses seront traitées comme une « cinquième façade », et bien intégrées dans l'environnement. Leur traitement devra être de qualité, et elles pourront faire l'objet d'un refus en cas de non-intégration avec les constructions avoisinantes.

~~La tôle ondulée est déconseillée, y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises… L'utilisation du fibrociment est interdite.~~

Les couvertures apparentes avec l'aspect de la tôle ondulée, bac acier ou papier goudronné sont proscrites, au même titre que l'utilisation du fibociment, et y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises…

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

La réfection des toitures devra respecter le style de la construction existante.

7.9 Système de réception

Les systèmes de réception devront :

- Soit être invisibles depuis la voie publique. Ils devront avoir la même teinte que le support (mur).
- Soit être installés en toiture.

Ils doivent être groupés en un seul point par construction de façon à en réduire l'impact visuel.

7.10 Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les coffrets et les boites aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 22/157

Les clôtures devront tenir compte du PPRI pour les secteurs concernés.

La numérotation des habitations devra être visible depuis la voie publique et située à proximité de la porte d'entrée. Les lettrages devront avoir une hauteur comprise entre 10 et 15 cm. Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

11.5.1 Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté. Les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif de type claire-voie de préférence métallique ajouré à 50% et doublé d'une haie végétale, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.
- ou d'une haie végétale doublée d'un grillage éventuellement posé, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.

Les brises-vue sont interdits à l'exception des soubassements qui sont limités à 0,80 m de haut.

Pour permettre la réalisation des éléments techniques (coffrets, boites aux lettres etc.), un dépassement de 0,20m du soubassement maçonné est autorisé sur une largeur de 1m en façade. Ce dépassement est autorisé pour chacun des éléments techniques, avec une limite de 2m maximum de largeur en façade.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois etc.) derrière les grilles est interdite.

11.5.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limite séparative dans la marge de retrait des constructions par rapport à l'alignement mentionnée à l'article 6 sont soumises aux dispositions applicables aux clôtures sur rue.
De manière générale, en limite de propriété, les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou du plastique, sont interdits.
Les clôtures en haie végétale pourront atteindre une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité des automobilistes.

7.11 Publicités, enseignes et pré enseignes

Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité.

11.6.1 Dispositions générales

Sauf dérogation, tout dispositif posé sur l'espace public est interdit.
Pour les façades commerciales, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 23/157

vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

Les dispositifs ne peuvent pas être situées devant des baies, ni posées sur les balcons, les auvents et les marquises.
Le dispositif ne peut être implanté au niveau du pan coupé lorsqu'il en existe un à l'angle de deux voies. Les dispositifs ne doivent pas dépasser les limites du mur support.

Le dispositif doit :

- Éviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages,
- Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment

Pour chaque unité foncière, il n'est autorisé qu'un seul dispositif par raison sociale. Le nombre d'enseignes sur la façade ne peut être supérieur à la somme des raisons sociales.

La superficie des publicités est limitée à 12m². L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la règlementation en vigueur.

Les éclairages :

Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne :

- pour ne pas éclairer le ciel,
- pour ne pas éclairer les passants et les véhicules,
- pour ne pas être source de pollution lumineuse.

Les dispositifs clignotants sont interdits excepté pour les locaux de secours, d'urgence et de santé.
La couleur des dispositifs lumineux devra être en harmonie avec la couleur des bâtiments avoisinants. Dans un objectif de sécurité ils devront se démarquer clairement des feux de signalisation routière.
L'intensité des éclairages devra être déterminée pour ne pas créer de nuisance visuelle.
Les tubes lumineux sont autorisés, s'ils constituent des lettres ou signes découpés représentatifs de l'activité ou des éléments de décoration de l'enseigne; les tubes lumineux "filants", par exemple soulignant les modénatures des façades ou faisant le contour de la boutique, sont interdits.
Les conditions d'extinction devront être conformes à la règlementation en vigueur.

11.6.2 Dispositions spécifiques applicables aux enseignes

Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade).

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible et de préférence être intégré à l'enseigne.
En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être :

- un au maximum tous les mètres ;
- la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur ;

Les caissons lumineux sont autorisés lorsqu'ils sont diffusants, c'est-à-dire qu'ils présentent un

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 24/157

fond sombre ou opaque (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres ou signes composant le message de l'enseigne: "lettres au pochoir". Ils doivent également être peu épais : moins de 15 cm.

11.7 Divers

Les dépôts sur les parcelles et visibles depuis la rue sont interdits.
Les dépôts sur l'espace public devront respecter les jours de collecte et devront maintenir une largeur de passage suffisante, conforme à la règlementation en vigueur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UA 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Règle générale

Les stationnements en surface devront être aménagés, lorsque cela est techniquement possible, avec des dispositifs limitant l'imperméabilisation des sols (exemple : espaces minéraux sablés ou pavés, stabilisés, espaces végétalisés, etc.)

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux dont la surface de plancher excéder 50m², des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés. Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après.
Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des emprises publiques. Elles ne sont en aucun cas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.
Toute disposition devra être prise pour réserver sur le domaine privé le dégagement nécessaire au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de ce domaine.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Normes de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 25/157

l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.
Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol et des panneaux doivent signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.
La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.
Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

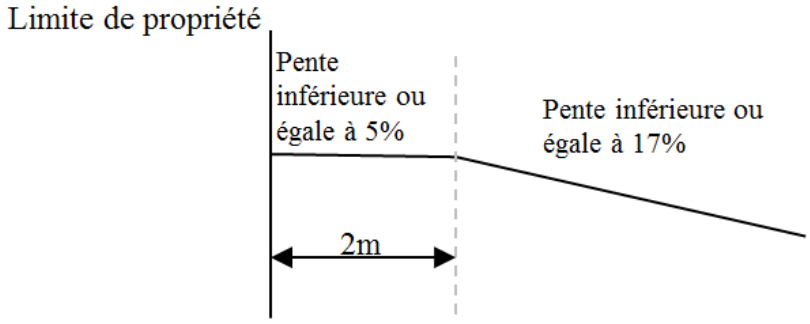
12.2 Dimensions des places sauf pour les places adaptées aux personnes à mobilité réduite

La surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder : 25 m² par emplacement.
Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

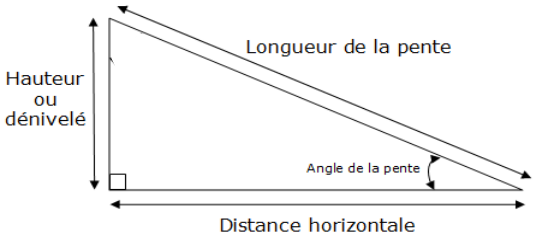
12.3 Rampes

Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété. Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%.

Les rampes ne devront pas être visibles depuis l'espace public.



Méthode de calcul :
Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.



12.4 Normes de stationnement pour les voitures et deux-roues motorisées

- Habitat :
  - 1 place par logement type studio,
  - 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS)
  - minimum 2 places pour tous les autres logements

Exception : Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 26/157

pour:

- Les logements financés par prêt aidé de l'Etat,
- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- Les résidences universitaires,

Toutefois, lorsque les logements mentionnés ci-dessus sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.
Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

- Services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt : minimum 1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher. Pour les commerces, les places de stationnement devront être adaptées à la fréquentation des usagers.
- Bureaux :
  - À moins de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
  - A plus de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- Foyers, résidences de personnes âgées ou dépendantes : 1 emplacement pour 2 logements.
- Hôpitaux, établissements de santé, maisons médicalisées : 1 emplacement pour trois lits.
- Ecoles maternelles et primaires : 1,5 emplacement par classe.
- Collèges, lycées : 2 emplacements par classe et 5 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Enseignement supérieur : 1 emplacement pour 10 étudiants et 10 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places au moins égal aux besoins induit par le fonctionnement de l'établissement.
Il est préconisé pour les services, activités et commerces de prévoir une aire de livraison.

Secteur UAc :
Pour les constructions à usage d'enseignement, les normes de stationnement pourront être réduites pour tenir compte des spécificités du terrain et de la configuration des parcelles, ainsi que des possibilités de stationnement à proximité.

12.5 Stationnement vélos

Aménagement des stationnements :
Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes.
A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).
Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 27/157

avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé.

Nombre d'emplacements :

- Habitat : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- Établissements scolaires :
  - Ecoles primaires : une place pour 8 élèves,
  - Collèges et lycées : une place pour 3 élèves,
  - Autre : une place pour 3 étudiants.

12.6 Exceptions

Dans un rayon de 500 m autour des gares ~~existantes ou à créer~~ et des stations de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les bureaux et les cycles).
Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UA 12.

Article UA 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Tout espace non imperméabilisé devra être végétalisé et entretenu pour préserver l'aspect général de la rue.

Un espace de pleine terre est un espace libre de constructions, y compris en sous-sol, qui permet d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel : support de végétation, régulation du cycle de l'eau (rétention, circulation, infiltration, évapotranspiration), habitat pour la biodiversité, stockage de carbone. Les ouvrages d'infrastructure en sous-sol participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales, faiblement ou non allergènes et en prohibant les espèces invasives (voir liste en annexe du présent règlement). La protection des plantation existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit. ~~espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement). Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ».~~

Il sera planté au moins un arbre de ~~haute tige~~ moyen à grand développement pour 100 m² de terrain de pleine terre, en prenant en compte la maturité à terme du sujet, et implanté de façon

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 28/157

à ne pas porter atteinte aux avoisinants une fois arrivé à maturité. La partie en pleine terre devra être aménagée prioritairement en limite séparative avec la zone UH. Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5 mètres pour des espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et un minimum de 2 mètres lorsque la hauteur de l'espèce est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles.

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage : ces arbres devront être préservé le long de leur durée normale de vie.

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès, occasionnant ainsi un principe de compensation avec des sujets d'essence similaire, à proximité de l'alignement existant.

Les espaces verts à préserver identifiés au plan de zonage : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement).

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces végétalisés situés dans une bande de 5 mètres comptés à partir des rives de l'Orge et de la Seine : ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

Secteurs UAa et UAb :
Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum ~~20 %~~ 25% de la superficie du terrain. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 10%.
Pour tous les terrains, la moitié au maximum de cette superficie pourra être sur dalle. Dans ce cas, la dalle aura une hauteur maximale de 1,40m et la couche de terre végétale aura une épaisseur minimale de 80 cm.

Secteur UAc :
Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum ~~10 %~~ 20% de la superficie du terrain.
La moitié au maximum de cette superficie pourra être sur dalle. Dans ce cas, la dalle aura une hauteur maximale de 1,40m et la couche de terre végétale aura une épaisseur minimale de 80 cm.
Secteur UAd :
Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum ~~15 %~~ 20% de la superficie du terrain. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 5%.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 29/157

Pour tous les terrains, la moitié au maximum de cette superficie pourra être sur dalle. Dans ce cas la dalle aura une hauteur maximale de 1,40m et la couche de terre végétale aura une épaisseur minimale de 80 cm.

Article UA 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des articles de la zone UA.

Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive »

Dans tous les cas, les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;
    - L'aménagement de toitures végétalisées ;
    - L'installation de panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain ;
    - L'installation de panneaux solaires photovoltaïques
    - La végétalisation des façades Sud est encouragée. La surépaisseur ou la surélévation, liée à l'installation d'un dispositif de végétalisation, doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture, et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas…) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;
- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 30/157

- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

Pour les opérations de rénovation, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Pour les opérations de rénovation, un dépassement des marges de recul à l'alignement est autorisé dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Lors que les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.

Dispositions particulières :

Les bâtiments faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives à la hauteur fixée par le présent règlement. Les dépassements possibles sont les suivants :
- Dépassement de 25 centimètres par niveau ;
- Dépassement total de 2,5 mètres au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement

Ce dépassement doit être justifié par des contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction.

En zone UAc :
Afin de lutter contre les effets d'ilots de chaleur urbains, l'installation de dispositifs de végétalisation en pieds de façades est recommandée, pour les constructions et les opérations de rénovation. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.

L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 0,30 mètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le présent règlement.
Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.

Article UA 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique.
Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 31/157

ZONE UD

La zone est concernée par un secteur prioritaire identifié au Plan de prévention du bruit dans l'environnement du Conseil départemental (voir périmètres portés à titre d'information en annexe du PLU)

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UD 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable
- Les aires d'accueil pour les gens du voyage
- L'implantation d'installations classées nouvelles induisant de fortes nuisances.
- Les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public, et affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.

Article UD 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sous réserves de respecter les conditions énumérées, sont autorisés:

- Le commerce, l'industrie et l'artisanat dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.
- Les travaux de modification ou de rénovation des installations classées existantes soumises à autorisation à conditions :
  - de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 10%,
  - que les travaux permettent une amélioration des installations visant à réduire les nuisances ou les dangers qui peuvent en résulter,
  - que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 32/157

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles édictées aux articles UD3 à UD5 et UD8, UD11 et UD13 à UD16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur trottoir(s) non compris pour une voie à sens unique et de 6 mètres de largeur, trottoir(s) non compris, pour une voie à double sens. Ces nouvelles voies devront être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.
Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds voisins et instituée par acte authentique en application du code civil. Pour les terrains privés, les équipements de réseaux sont à la charge du porteur de projet ou du propriétaire.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment celle des personnes à mobilité réduite. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 33/157

En cas de division, tout nouvel accès ne pourra desservir qu'un maximum de deux logements, comprenant les constructions d'origine. Dans ce cas, la largeur des voies d'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 7 mètres, et fera l'objet d'une végétalisation importante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.
Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles…, ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UD 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge du porteur de projet ou du propriétaire.

4.1 Eau potable

Obligation constructeur : le raccordement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique.
Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 34/157

où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit pointe ruisselé, et devront être conformes à la règlementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, voire à les diminuer.
Il est demandé la création systématique par le propriétaire de regards de façade (tabouret de branchement) permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné. Dans le cas d'un système de gestion des eaux en surplomb sur la voie, aucun rejet ne doit être effectué sur la voie publique.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective, et de stockage des encombrants, correspondant aux besoins du projet et à la règlementation en vigueur pour le ramassage.
Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m² de surface de plancher, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.
Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UD 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone UD.

Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre des voies et emprises publiques.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 35/157

Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives latérales.

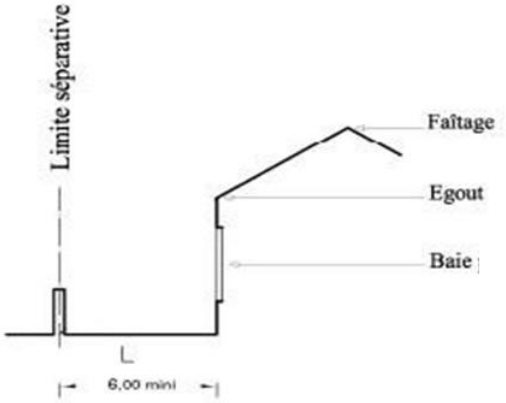
7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les bâtiments principaux doivent être implantés en retrait des limites séparatives. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent s'implanter en limites séparatives.

7.3 Retraits

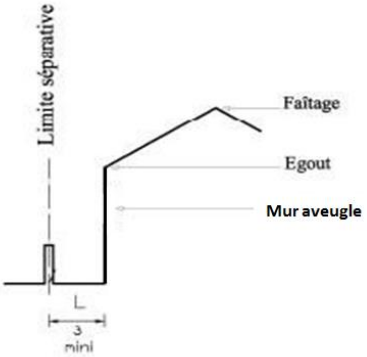
7.3.1 Façades comportant des baies

Les constructions s'implantent par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 6 mètres si la façade comporte des baies.



7.3.2 Façades ne comportant pas de baies

Si la façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de la construction doit être au moins égale 3 mètres.
Toutefois, pour les constructions comportant plus de 3 niveaux (hors souterrain) la distance par rapport aux limites séparative doit être au moins égale à 6 mètres.



Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 36/157

7.4 Création de baies

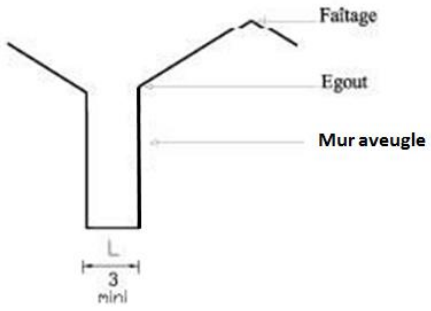
La création de baies sur des bâtiments existants est assujettit aux règles de retrait ci-dessus.

7.5 Exceptions

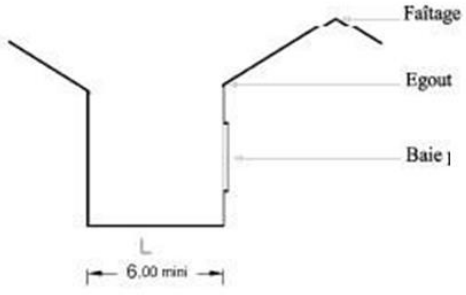
Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension au sol du bâtiment et la surélévation des façades pourront être réalisées dans le prolongement de celles-ci, dans le respect des règles de vues ci-dessus.
Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz) ne sont pas assujettis à la règle générale.
Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.



Lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 6 mètres.



Article UD 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- *les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,*

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 37/157

- *les balcons et les loggias,*
- *les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.*

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des règles de la zone UD.

Pour les équipements collectifs d'intérêt collectif, l'emprise au sol de l'ensemble de la construction (bâtiments principaux et annexes) ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle.

Article UD 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée au faitage ou à l'acrotère ne peut excéder 21 mètres. Il est interdit tout décaissement du niveau naturel du sol pour construire des logements.

La hauteur des équipements collectifs d'intérêt collectif ne devra pas excéder 13 mètres au faîtage, soit R+3.

La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

Une tolérance de dépassement d'1,50 mètres de la hauteur maximale autorisée, est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront s'inscrire en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Article UD 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règle générale

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.

11.2 Façades

Les façades doivent être maintenues en bon état conformément à la réglementation en vigueur sachant que les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans en application de l'article L132-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 10 mètres devront marquer des rythmes verticaux tous les 10 mètres. (Rythmes des percements, traitement des parements, coloration

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 38/157

d'enduits, joints…).

A l'exception des façades en bois, il est recommandé de traiter tous les soubassements en contact direct avec un espace commun public ou privé (rue, passage, entrées…) en matériaux résistants aux chocs de type brique ou pierre. Les extensions et surélévations des façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, …).
Pour les façades en bois, il est recommandé d'utiliser des bois naturellement imputrescibles et d'utiliser un des bois mentionnés en annexe du présent règlement. Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois naturellement imputrescible, en métal ou en PVC. Leur teinte devra être harmonisée avec la couleur de la construction.
Dans la mesure du possible, les systèmes de réception et les caissons de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Les balcons en saillie seront limités à 80 cm sur les façades donnant sur le la voie publique.

11. 3 Toitures et couvertures

Les toitures terrasses seront traitées comme une « cinquième façade », de manière soignée. Elles pourront faire l'objet d'un refus en cas de non intégration avec les constructions avoisinantes.
La tôle ondulée est déconseillée, y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises… L'utilisation du fibrociment est interdite.
Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité pour les automobilistes.
Les coffrets EDF-GDF devront être intégrés harmonieusement dans le soubassement. Les clôtures ne pourront être doublées que par une haie vive.

11.4 Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au trottoir ou au terrain naturel
La numérotation des constructions devra être lisible depuis la voie publique et située à proximité de la porte d'entrée. Les lettrages devront avoir une hauteur comprise entre 10 et 15cm.
Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

11.4.1 Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté. Les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif de type claire-voie de préférence métallique ajouré à 50% et doublé d'une haie végétale, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.
- ou d'une haie végétale doublée d'un grillage éventuellement posé, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.

Les brises-vue sont interdits à l'exception des soubassements qui sont limités à 0.80 m de haut.

Pour permettre la réalisation des éléments techniques (coffrets, boites aux lettres etc.), un dépassement de 0,20m du soubassement maçonné est autorisé sur une largeur de 1m en façade. Ce dépassement est autorisé pour chacun des éléments techniques, avec une limite de 2m maximum de largeur en façade.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 39/157

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois etc.) derrière les grilles est interdite.

11.4.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives dans la marge de retrait des constructions par rapport à l'alignement mentionné à l'article 6 sont soumises aux dispositions applicables aux clôtures sur rue. Les matériaux ayant l'aspect de tôle ou de plastique sont interdits. Les clôtures en haie végétale pourront atteindre une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité des automobilistes.

11.5 Publicités, enseignes et pré enseignes

Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité.

11.5.1 Dispositions générales

Sauf dérogation, tout dispositif posé sur l'espace public est interdit.
Pour les façades commerciales, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

Les dispositifs ne peuvent pas être situées devant des baies, ni posées sur les balcons, les auvents et les marquises.
Le dispositif ne peut être implanté au niveau du pan coupé lorsqu'il en existe un à l'angle de deux voies.
Les dispositifs ne doivent pas dépasser les limites du mur support.

Le dispositif doit :

- Éviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages,
- Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment

Pour chaque unité foncière, il n'est autorisé qu'un seul dispositif par raison sociale. Le nombre d'enseignes sur la façade ne peut être supérieur à la somme des raisons sociales.

La superficie des publicités est limitée à 12m². L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la règlementation en vigueur.

<u>Les éclairages :</u>

Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne :

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 40/157

- pour ne pas éclairer le ciel,
- pour ne pas éclairer les passants et les véhicules,
- pour ne pas être source de pollution lumineuse.

Les dispositifs clignotants sont interdits excepté pour les locaux de secours, d'urgence et de santé.
La couleur des dispositifs lumineux devra être en harmonie avec la couleur des bâtiments avoisinants. Dans un objectif de sécurité ils devront se démarquer clairement des feux de signalisation routière.
L'intensité des éclairages devra être déterminée pour ne pas créer de nuisance visuelle.
Les tubes lumineux sont autorisés, s'ils constituent des lettres ou signes découpés représentatifs de l'activité ou des éléments de décoration de l'enseigne; les tubes lumineux "filants", par exemple soulignant les modénatures des façades ou faisant le contour de la boutique, sont interdits.
Les conditions d'extinction devront être conformes à la règlementation en vigueur.

11.5.2 Dispositions spécifiques applicables aux enseignes

Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade).

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible et de préférence être intégré à l'enseigne.
En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être :

- un au maximum tous les mètres ;
- la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur.

Les caissons lumineux sont autorisés lorsqu'ils sont diffusants, c'est-à-dire qu'ils présentent un fond sombre ou opaque (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres ou signes composant le message de l'enseigne: "lettres au pochoir". Ils doivent également être peu épais : moins de 15 cm.

11.6 Divers

Les dépôts sur les parcelles et visibles depuis la rue sont interdits.
Les dépôts sur l'espace public devront respecter les jours de collecte et devront maintenir une largeur de passage suffisante, conforme à la règlementation en vigueur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UD 12: Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Règle générale

Les stationnements en surface devront être aménagés, lorsque cela est techniquement possible, avec des dispositifs limitant l'imperméabilisation des sols (exemple : espaces minéraux sablés ou pavés, stabilisés, espaces végétalisé, etc.)

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux dont la surface de plancher excède 50m², des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés. Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 41/157

Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des emprises publiques. Elles ne sont en aucun cas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.
Toute disposition devra être prise pour réserver sur le domaine privé le dégagement nécessaire au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de ce domaine.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Normes de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.
Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol et des panneaux doivent signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.
La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.
Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

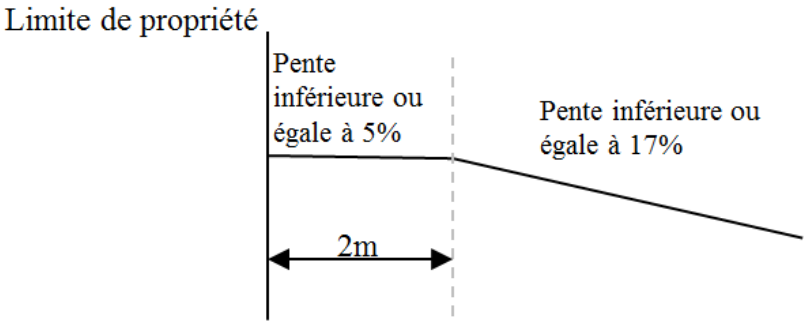
12.2 Dimensions des places sauf pour les places adaptées aux personnes à mobilité réduite

La surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder 25 m² par emplacement.
Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

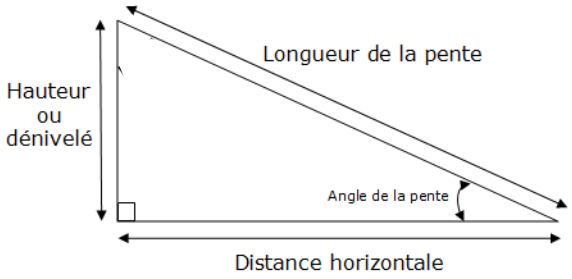
12.3 Rampes

Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété.
Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%. Les rampes devront être intégrées au bâti depuis l'espace public.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 42/157



Méthode de calcul :
Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.



12.4 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisées

- Habitat :
  - 1 place par logement type studio,
  - 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS.)
  - minimum 2 places pour tous les autres logements

Exception : Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour:

- Les logements financés par prêt aidé de l'Etat,
- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- Les résidences universitaires,

Toutefois, lorsque les logements mentionnés ci-dessus sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.
Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

- Services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt : minimum 1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher. Pour les commerces, les places de stationnement devront être adaptées à la fréquentation des usagers.
- Bureaux :
  - A moins de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
  - A plus de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 43/157

- Foyers, résidences de personnes âgées ou dépendantes : 1 emplacement pour 2 logements.
- Hôpitaux, établissements de santé, maisons médicalisées : 1 emplacement pour trois lits.
- Ecoles maternelles et primaires : 1,5 emplacement par classe.
- Collèges, lycées : 2 emplacements par classe et 5 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Enseignement supérieur : 1 emplacement pour 10 étudiants et 10 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.

Il est préconisé pour les services, activités et commerces de prévoir une aire de livraison.
Il est préconisé pour les services, activités, commerces, au-delà de 300m$_2$ de surface de plancher par commerce, de prévoir une aire de livraison, et pour toute destination de prévoir des aires de stationnement pour les deux-roues.

12.5 Stationnement vélos

Aménagement des stationnements :

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes. A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).
Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé

Nombre d'emplacements :

- Habitat : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- Établissements scolaires :
  - Ecoles primaires : une place pour 8 élèves,
  - Collèges et lycées : une place pour 3 élèves,
  - Autre : une place pour 3 étudiants.

12.6 Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UD 12.

Article UD 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 44/157

Tout espace non imperméabilisé devra être végétalisé et entretenu pour préserver l'aspect général de la rue.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales, faiblement ou non allergènes et en prohibant les espèces invasives (voir liste en annexe du présent règlement). La protection des plantation existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit. ~~espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement). Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ».~~

Il sera planté au moins un arbre de ~~haute tige~~ moyen à grand développement pour 200 m² de terrain libre, pour 100m² d'espace de pleine terre, et implanté de façon à ne pas porter atteinte aux avoisinants une fois arrivé à maturité. Une attention particulière sera portée sur les espaces plantées, notamment concernant les espèces d'arbres. Ces espaces ne seront pas morcelés dans la mesure du possible, afin de faciliter leur gestion.

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre devront si possible occuper ~~20 %~~ 30% de la superficie du terrain. Toutefois, étant donné le plan d'aménagement d'ensemble et les nombreux espaces verts existants sur le quartier, certaines assiettes foncières pourront déroger à cette règle.

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront créées à raison d'un arbre par 2 places de stationnement.

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5mètres pour des espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et un minimum de 2 mètres lorsque la hauteur de l'espèce est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles.

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage : ces arbres devront être préservé le long de leur durée normale de vie.

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès, occasionnant ainsi un principe de compensation avec des sujets d'essence similaire, à proximité de l'alignement existant.

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Article UD 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en appliquant l'ensemble des articles de la zone UD.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 45/157

Article UD 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive »

Dans tous les cas, les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;
- L'aménagement de toitures végétalisées ;
- L'installation de panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain ;
- L'installation de panneaux solaires photovoltaïques
- La végétalisation des façades Sud est encouragée. La surépaisseur ou la surélévation, liée à l'installation d'un dispositif de végétalisation, doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture, et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas…) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;
- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée si possible

Pour les opérations de rénovation, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 46/157

de sa cohérence architecturale.

Pour les opérations de rénovation, un dépassement des marges de recul à l'alignement est autorisé dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Lors que les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.

Dispositions particulières :

Les bâtiments faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives à la hauteur fixée par le présent règlement. Les dépassements possibles sont les suivants :
- Dépassement de 25 centimètres par niveau ;
- Dépassement total de 2,5 mètres au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement

Ce dépassement doit être justifié par des contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction.

Article UD 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique.
Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 47/157

ZONE UE

La zone UE correspond à la délimitation des secteurs exclusivement dédiés aux équipements. Elle est composée de deux secteurs :

- Un secteur consacré à l'extension du cimetière
- Un secteur au nord-est du territoire destiné à accueillir des équipements sportifs

Les constructions et installations à implanter dans les secteurs soumis aux bruits des aéronefs et aux nuisances phoniques de l'aéroport d'Orly (cf plan des servitudes n°2 en annexes du présent PLU) devront répondre aux normes d'insonorisation indiquées sur les plans. Les règles induites par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly et ses évolutions ultérieures sont susceptibles de limiter la constructibilité de certains secteurs.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, de bureaux, de commerce
- L'extension ou la construction de nouvelles casses-auto et de nouveaux dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'implantation d'installations classées nouvelles induisant de fortes nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel

Les constructions et installations à implanter dans les secteurs soumis aux bruits des aéronefs et aux nuisances phoniques de l'aéroport d'Orly (cf plan de zonage) devront répondre aux normes d'insonorisation. Les règles induites par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly et ses évolutions ultérieures sont susceptibles de limiter la constructibilité de certains secteurs.

Article UE 2 : Conditions particulières d'occupations et d'utilisations des sols

Sous réserves de respecter les conditions énumérées, sont autorisés:

- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites
- Les logements sous réserve d'être nécessaires aux fonctionnements des équipements

Sur les zones concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles (cf. annexe du présent PLU) :

- Les projets urbains devront prendre en compte ce risque, et se référer au guide « Construire en terrain argileux » du Ministère de la Transition écologique, annexé au PLU.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 48/157

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur trottoir(s) non compris pour une voie à sens unique et de 6 mètres de largeur, trottoir(s) non compris, pour une voie à double sens. Ces nouvelles voies devront être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.
Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.
Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds voisins et instituée par acte authentique en application du code civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment celle des personnes à mobilité réduite. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

En cas de division, tout nouvel accès ne pourra desservir qu'un maximum de deux logements, comprenant les constructions d'origine. Dans ce cas, la largeur des voies d'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 7 mètres, et fera l'objet d'une végétalisation importante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 49/157

une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.
Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles…, ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UE 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge de l'acquéreur.

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public ou sur celui de la plateforme aéroportuaire est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à celui de la plate-forme aéroportuaire, soit directement, soit après un pré-traitement des effluents avant rejet.
L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
En particulier, l'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau est subordonné à un pré- traitement (l'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du code de l'Urbanisme).

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, et si les caractéristiques du terrain le permettent, un système d'assainissement autonome pourra être admis, sous réserve de la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

4.3 Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Toutefois, la mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.
Dans tous les cas, le débit de l'exutoire branché sur le réseau public des eaux pluviales est limité à un litre par seconde par hectare et devront être conformes à la règlementation en vigueur.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 50/157

Ainsi, les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur-déshuileur
Il est demandé la création systématique par le propriétaire de regards de façade (tabouret de branchement) permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné. Dans le cas d'un système de gestion des eaux en surplomb sur la voie, aucun rejet ne doit être effectué sur la voie publique.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne devra pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.
Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.
Les lignes de télécommunications seront obligatoirement raccordées au réseau du Groupe ADP existant.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des encombrants correspondants aux besoins du projet et à la règlementation en vigueur pour le ramassage.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UE 5 : Superficie minimale de terrains constructibles

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone UE.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règle générale

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum des voies et emprises publiques.
L'implantation des constructions doivent permettre d'assurer un accès adapté aux personnes à mobilité réduite, dans le respect des normes en vigueur.

6.2 Exceptions

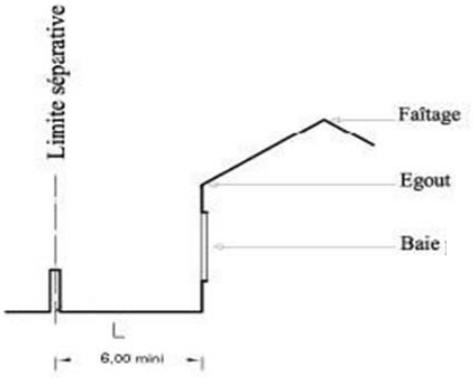
Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 51/157

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseau, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures ne sont pas assujettis au présent article.

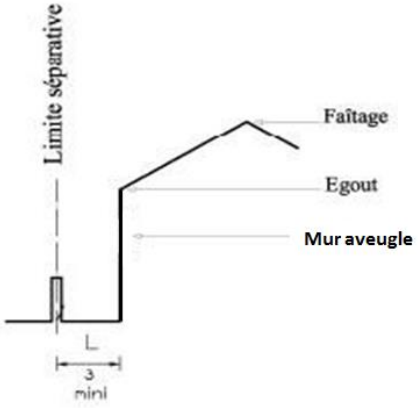
Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Règle générale

Toute construction s'implante à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport aux limites séparatives, si la façade comporte des baies.



Toute construction s'implante à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, si la façade est aveugle.



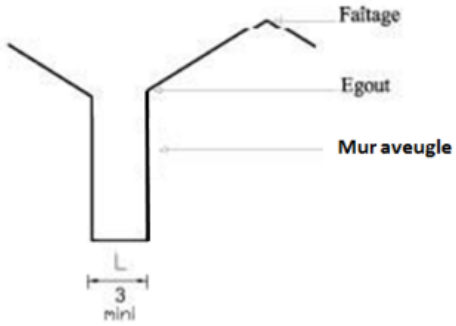
7.2 Exceptions

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …) ne sont pas assujettis à la règle générale.
Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

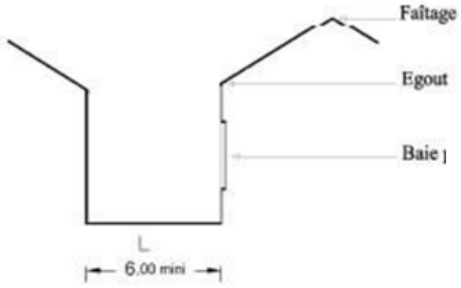
Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 52/157

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.



En présence de baies, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de la construction doit être au moins égale à 6 mètres.



Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- *les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,*
- *les balcons et les loggias,*
- *les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.*

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des règles applicables à la zone UE.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 53/157

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

De nombreuses servitudes limitent la hauteur des constructions, elles émanent des PSA et PS radio-électriques.

Dans la zone UE, il est interdit tout décaissement du niveau naturel du sol pour construire des logements.

La hauteur maximale des constructions par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise des constructions ne peut excéder 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires aux activités aéroportuaires, si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Exception : Les édicules techniques (tels que cheminées, mâts, …) indispensables au bon fonctionnement des bâtiments ne sont pas assujettis à la règle générale. Ces édicules ne devront toutefois en aucun cas dépasser les hauteurs maximales imposées par le plan de servitude de dégagement aéronautique.

Une tolérance de dépassement d'1,50 m de la hauteur maximale autorisée est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …), ne sont pas assujettis à la règle générale.
Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existante avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règle générale

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et/ou lointaine.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est déconseillé.
Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.
L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les éléments d'architecture ou de végétation.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 54/157

11.2 Façades

Les façades doivent être maintenues en bon état conformément à la réglementation en vigueur sachant que les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans en application de l'article L132-1 du code de la construction et de l'habitation.

A l'exception des façades en bois, il est recommandé de traiter tous les soubassements en contact direct avec un espace commun public ou privé (rue, passage, entrées…) en matériaux résistants aux chocs de type brique ou pierre. Les extensions et surélévations des façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, …).
Pour les façades en bois, il est recommandé d'utiliser des bois naturellement imputrescibles et d'utiliser un des bois mentionnés en annexe du présent règlement. Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois naturellement imputrescible, en métal ou en PVC. Leur teinte devra être harmonisée avec la couleur de la construction.
Dans la mesure du possible, les systèmes de réception et les caissons de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

11.3 Les clôtures

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au trottoir ou au terrain naturel.

Les coffrets et les boites aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Pour permettre la réalisation des éléments techniques (coffrets, boites aux lettres etc.), un dépassement de 0,20m du soubassement maçonné est autorisé sur une largeur de 1m en façade. Ce dépassement est autorisé pour chacun des éléments techniques, avec une limite de 2m maximum de largeur en façade.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois etc.) derrière les grilles est interdite.

La numérotation des constructions devra être lisible depuis la voie publique et située à proximité de la porte d'entrée. Les lettrages devront avoir une hauteur comprise entre 10 et 15cm.
Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

11.4 Dispositifs spécifiques

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des systèmes de réception de radio-téléphonie.

11.5 Publicités, enseignes et pré enseignes

Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 55/157

être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité.

11.5.1 Dispositions générales

Sauf dérogation, tout dispositif posé sur l'espace public est interdit.
Les dispositifs ne peuvent pas être situées devant des baies, ni posées sur les balcons, les auvents et les marquises.
Le dispositif ne peut être implanté au niveau du pan coupé lorsqu'il en existe un à l'angle de deux voies.
Les dispositifs ne doivent pas dépasser les limites du mur support.
Le dispositif doit :

- Eviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages,
- Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment

Pour chaque unité foncière, il n'est autorisé qu'un seul dispositif par raison sociale. Le nombre d'enseignes sur la façade ne peut être supérieur à la somme des raisons sociales.

La superficie des publicités est limitée à 12m². L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la règlementation en vigueur.

Les éclairages :

Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne :

- pour ne pas éclairer le ciel,
- pour ne pas éclairer les passants et les véhicules,
- pour ne pas être source de pollution lumineuse.

Les dispositifs clignotants sont interdits excepté pour les locaux de secours, d'urgence et de santé.
La couleur des dispositifs lumineux devra être en harmonie avec la couleur des bâtiments avoisinants. Dans un objectif de sécurité ils devront se démarquer clairement des feux de signalisation routière.
L'intensité des éclairages devra être déterminée pour ne pas créer de nuisance visuelle.
Les tubes lumineux sont autorisés, s'ils constituent des lettres ou signes découpés représentatifs de l'activité ou des éléments de décoration de l'enseigne; les tubes lumineux "filants", par exemple soulignant les modénatures des façades ou faisant le contour de la boutique, sont interdits.
Les conditions d'extinction devront être conformes à la règlementation en vigueur.

11.5.2 Dispositions spécifiques applicables aux enseignes
Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade).

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible et de préférence être intégré à l'enseigne.
En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être :

- un au maximum tous les mètres ;
- la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur ;

Les caissons lumineux sont autorisés lorsqu'ils sont diffusants, c'est-à-dire qu'ils présentent un fond sombre ou opaque (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 56/157

ou signes composant le message de l'enseigne: "lettres au pochoir". Ils doivent également être peu épais : moins de 15 cm.

11.6 Divers

Les dépôts sur les parcelles visibles depuis la rue sont interdits.
Les dépôts sur l'espace public devront respecter les jours de collecte et devront maintenir une largeur de passage suffisante, conforme à la règlementation en vigueur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite

Article UE 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules est interdit sur la voie de desserte interne du Parc Tivano (arrêté préfectoral du 6 septembre 1982, titre III, articles 8 et 9), chaque occupant de la zone étant tenu de prévoir les parcs de stationnement en nombre suffisant sur la parcelle qui lui est affectée.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Normes de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.
Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol et des panneaux doivent signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.

La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.
Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

Lors de toute opération de construction ou de transformation des locaux, devront être réalisées, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes sont définies ci-après :

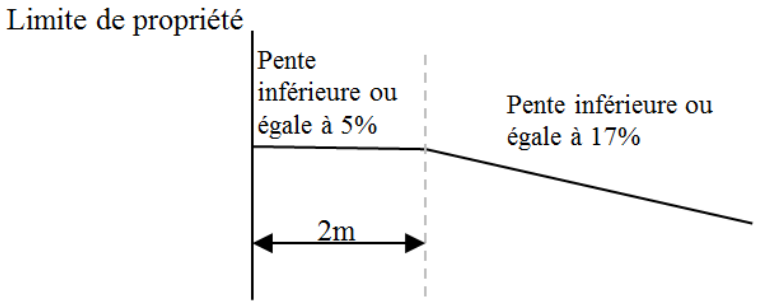
Dimensions des places sauf pour les places adaptées aux personnes à mobilité réduite : la surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder 20 m² par emplacement.

Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

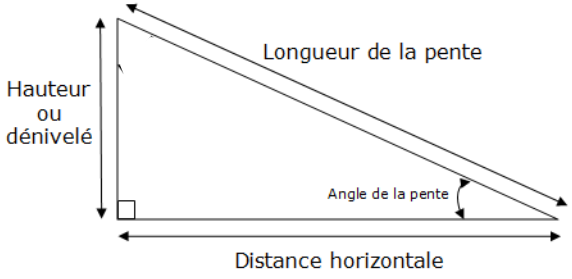
Rampes : leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 57/157

de la limite de propriété. Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%.



Méthode de calcul :
Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.



12.1 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisées

- Habitat :
    - 1 place par logement type studio,
    - 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS)
    - minimum 2 places pour tous les autres logements

Exception : Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour:
- Les logements financés par prêt aidé de l'Etat,
- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- Les résidences universitaires,

Toutefois, lorsque les logements mentionnés ci-dessus sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.
Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

12.2 Stationnement vélos

Aménagement des stationnements :
Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 58/157

A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).

Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé.

Nombre d'emplacements :

- Habitat : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.

12.3 Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UE 12.

Article UE 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Un espace de pleine terre est un espace libre de constructions, y compris en sous-sol, qui permet d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel : support de végétation, régulation du cycle de l'eau (rétention, circulation, infiltration, évapotranspiration), habitat pour la biodiversité, stockage de carbone. Les ouvrages d'infrastructure en sous-sol participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales, faiblement ou non allergènes et en prohibant les espèces invasives (voir liste en annexe du présent règlement). La protection des plantation existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit. ~~espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement). Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ».~~

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 59/157

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvement de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures). Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites.

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5 mètres pour des espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et un minimum de 2 mètres lorsque la hauteur de l'espèce est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles.

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain.

Article UE 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des articles de la zone UE.

Article UE 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive »

Dans tous les cas, les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;
    - L'aménagement de toitures végétalisées ;
    - L'installation de panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain ;
    - L'installation de panneaux solaires photovoltaïques

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 60/157

- La végétalisation des façades Sud est encouragée. La surépaisseur ou la surélévation, liée à l'installation d'un dispositif de végétalisation, doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture, et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas…) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

Pour les opérations de rénovation, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Pour les opérations de rénovation, un dépassement des marges de recul à l'alignement est autorisé dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Lors que les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.

Dispositions particulières :

Les bâtiments faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives à la hauteur fixée par le présent règlement. Les dépassements possibles sont les suivants :
- Dépassement de 25 centimètres par niveau ;
- Dépassement total de 2,5 mètres au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement

Ce dépassement doit être justifié par des contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction.

Article UE 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 61/157

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 62/157

ZONE UH

Cette zone recouvre les sites d'habitat essentiellement composés de résidences individuelles isolées ou groupées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Cette zone comporte cinq sous-secteurs, correspondant aux différents types de tissus urbains :

- UHa : quartier de Mons. Situé à flanc de coteau entre la Seine et les terrains du groupe ADP, il se caractérise par un tissu urbain aux parcelles très longues et étroites et un bâti souvent implanté en milieu de parcelle. Il s'agit de conserver le caractère particulier du lieu : habitat individuel majoritaire, parcelles closes de hauts murs de pierre, végétation, …
- UHb : Quartier du Val. Édifié entre les voies ferrées et l'Orge, en grande partie reconstruit après-guerre, suite au bombardement de la gare de triage, ce quartier présente un caractère très homogène : maisons ou petits collectifs en pierre de taille ou en meulière, clôtures relativement basses et transparentes, parcellaire régulier. On y trouve de nombreuses « maisons jumelles », mode de composition qui marque fortement le paysage urbain de ce secteur.
- UHc : Cité de l'Air, lotissement récent situé entre la RD118, l'avenue JP Bénard et l'emprise aéroportuaire. Il possède une forme très spécifique et constitue un tout parfaitement homogène.
- UHd : Cité des Jardins. A proximité immédiate du centre ancien d'Athis, lotissement ancien à mi-chemin entre le lotissement ouvrier et la cité-jardin.
- UHe : Secteurs à dominante d'habitat individuel, pavillonnaire. Ils se situent sur le plateau, de part et d'autre de la RN7/RD7, et en bord de Seine.

La zone est concernées par plusieurs secteurs prioritaires identifiés au Plan de prévention du bruit dans l'environnement du Conseil départemental (voir périmètre portés à titre d'information en annexe du PLU).

Certains espaces situés en zones UHb et UHe sont soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine et/ou au PPRI de l'Orge et de la Sallemouille (voir documents spécifiques en annexes du présent PLU).

Les constructions et installations à implanter dans les secteurs soumis aux bruits des aéronefs et aux nuisances phoniques de l'aéroport d'Orly (cf. plan de zonage) devront répondre aux normes d'insonorisation. Les règles induites par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly et ses évolutions ultérieures sont susceptibles de limiter la constructibilité de certains secteurs.

Certains espaces situés en zone UHa sont soumis aux prescriptions en matière d'urbanisme car situés dans le périmètre de sécurité du SMCA ORLY (zone SEVESO) (cf plan des servitudes n°2 en annexes du présent PLU).

Article UH 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, sauf exception mentionnée à l'article UH2.
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 63/157

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.
- Les aires d'accueil pour les gens du voyage
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.
- Les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements du sol :
    - liés à un projet de construction dans la limite de 1 mètre de hauteur,
    - liés à des aménagements paysagers, dans la limite de 2 mètres de hauteur
- Les activités industrielles, artisanales ou commerciales liées à l'automobile.

Article UH 2 : Conditions particulières d'occupations et d'utilisations des sols

Sous réserves de respecter les conditions énumérées, sont autorisés:
- Les constructions et installations suivantes sont autorisées sous réserve du respect des conditions suivantes :
- Le commerce, services et l'artisanat dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage (notamment : nuisances liées au stationnement des véhicules, nuisances liées aux activités induisant du transport lourd. Exemple : ateliers de mécanique, garage), dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
- Les programmes de logements collectifs, non compris les résidences sociales ou hôtelières, devront comporter au moins 60 % de logements de plus de 50 m².
- Les travaux de modification ou de rénovation des installations classées existantes soumises à autorisation peuvent être autorisés à conditions :

    - de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 10%,
    - que les travaux permettent une amélioration des installations visant à réduire les nuisances ou les dangers qui peuvent en résulter,
    - que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain.

La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.

<u>En secteur UHc :</u> sont autorisés les entrepôts dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage (notamment : nuisances liées au stationnement des véhicules, nuisances liées aux activités induisant du transport lourd).

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et porter sur l'ensemble des unités foncières comprises dans la zone UHc.

<u>Sur les zones concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles (cf. annexe du présent PLU) :</u>

- Les projets urbains devront prendre en compte ce risque, et se référer au guide « Construire en terrain argileux » du Ministère de la Transition écologique, annexé au PLU.

<u>Les bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage :</u>
Ces bâtiments doivent être maintenus dans leur caractère architectural. Les aménagements ou

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 64/157

extensions doivent respecter ce caractère architectural.

Les points de vue identifiés au plan de zonage :
L'implantation de nouvelles constructions ou installation devra permettre de préserver ces points de vue.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles édictées aux articles UH3 à UH5 et UH8, UH11 et UH13 à UH16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UH 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3.50 mètres de largeur, trottoir(s) non compris pour une voie à sens unique et de 6 mètres de largeur, trottoir(s) non compris, pour une voie à double sens. Ces nouvelles voies devront être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.
Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.
Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.
Pour la construction de logements individuels, une seule entrée principale est autorisée sur chaque terrain.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour les terrains privés, les équipements de réseaux sont à la charge du porteur de projet ou du propriétaire.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment celle des personnes à mobilité réduite. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 65/157

usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

En cas de division, tout nouvel accès ne pourra desservir qu'un maximum de deux logements, comprenant les constructions d'origine. Dans ce cas, la largeur des voies d'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 7 mètres, et fera l'objet d'une végétalisation importante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.
Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles…, ne sont pas assujettis à cette règle. La largeur du terrain doit être suffisante pour permettre la réalisation de la place de stationnement à côté du bateau d'accès (soit environ un total de 10m de large).

3.3 Conditions d'accès aux bâtiments pour les personnes à mobilité réduite

Pour les opérations de logements, un cheminement accessible doit permettre d'atteindre, depuis un accès par la voie de desserte:

- soit l'entrée du ou des bâtiments donnant accès aux logements;
- soit l'entrée du ou des logements accessibles ou susceptibles de l'être, lorsque ceux-ci ont une entrée indépendante.

Le choix et l'aménagement de ce cheminement sont tels qu'ils facilitent la continuité de la chaîne du déplacement avec l'extérieur du terrain.

Article UH 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge de l'acquéreur.

4.1 Eau potable

Le raccordement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Secteur UHc :
Le raccordement sur le réseau d'eau potable public ou celui de la plateforme aéroportuaire est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique, ou à celui de la plateforme aéroportuaire.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 66/157

Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement). L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».
Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s 'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, et devront être conformes à la règlementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, voire à les diminuer.
Il est demandé la création systématique par le propriétaire de regards de façade (tabouret de branchement) permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné. Dans le cas d'un système de gestion des eaux en surplomb sur la voie, aucun rejet ne doit être effectué sur la voie publique.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte et de stockage des encombrants correspondants aux besoins du projet et à la règlementation en vigueur pour le ramassage.
Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m² de surface de plancher, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.
Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 67/157

aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UH 5 : Superficie minimale de terrains

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone UH.

Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Bande d'implantation

Pour tous les secteurs excepté UHa et UHc :
Tout bâtiment neuf ou extension, principal ou annexe, s'implante à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur, calculée perpendiculairement à l'alignement des voies publiques.

Exception : au-delà de cette bande de constructibilité, seule l'extension d'une habitation existante ou la réalisation d'une annexe non destinée à l'habitation est autorisée, et ne devra pas excéder 25 m² d'emprise au sol. La création de places de stationnement est également autorisée.

Pour tous les secteurs exceptés UHc :
Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les règles d'implantation énoncées ci-dessus, les opérations de surélévation sont autorisées avec une implantation dans le prolongement du bâtiment existant hors construction existante en saillie du bâtiment principal.

6.2 Retraits d'alignement

Tout bâtiment neuf ou extension, d'habitation ou annexe, sera implanté selon les règles d'alignement suivantes :

Secteur UHa et UHc:
L'implantation de la construction s'effectue :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Secteur UHb : en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Secteur UHd : Il s'agit avant tout de respecter l'unité du lieu.
Dans la mesure du possible, on se rapprochera de l'implantation du bâtiment existant avant reconstruction.
En conséquence, les bâtiments observeront un retrait d'alignement de 3 mètres minimum et de 5 mètres maximum.

Secteur UHe : en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement
Les surfaces des auvents et escaliers réalisés entre une construction existante et l'alignement sont limités à 20m² de superficie au sol.

Dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, les constructions pourront s'implanter dans la continuité du front bâti existant des bâtiments voisins, avec un recul différent.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 68/157

Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Secteur UHa :

Les constructions (construction principale, dépendance, annexe etc.) s'implantent chacune en retrait d'au moins une limite séparative latérale en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après.

Si une construction à usage d'habitation (hors dépendances) existe sur la parcelle voisine, en limite séparative, la construction à édifier peut s'y adosser à condition de respecter les règles.

Secteurs UHb, UHe :

Les constructions (construction principale, dépendance, annexe etc.) s'implantent chacune en retrait d'au moins une limite séparative en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après.

Secteur UHb :
En cas de destruction d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, la nouvelle construction s'implante dans le respect des dispositions du présent article ou avec un retrait au moins égal à la distance comptée entre l'ancienne construction et les limites de propriété.
Dans ce cas, la hauteur et l'emprise au sol de la nouvelle construction sont limitées à la hauteur et à l'emprise au sol de l'ancienne construction.

Secteur UHd : il s'agit avant tout de respecter l'unité du lieu. Dans la mesure du possible, on essaiera donc de se rapprocher de l'implantation du bâtiment existant avant reconstruction.

Exception pour l'ensemble de la zone UH: Pour les terrains d'angle, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les bâtiments principaux doivent être implantés en retrait des limites séparatives en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après.

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives. La longueur maximale en mitoyenneté ne doit alors pas excéder 5 mètres. Pour les bâtiments annexes à destination de garage, un dépassement de 1 mètre de la longueur maximale en mitoyenneté est autorisé.

Exception : pour les terrains d'angle, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle.

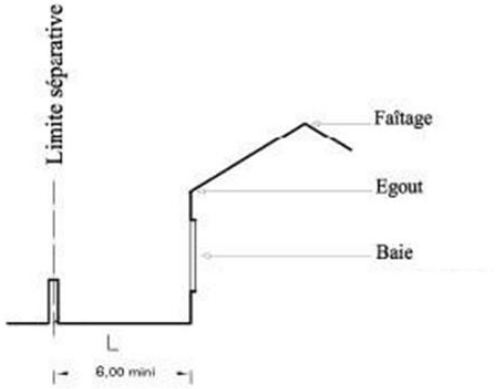
7.3 Retraits

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 69/157

Pour tous les secteurs exceptés UHc :

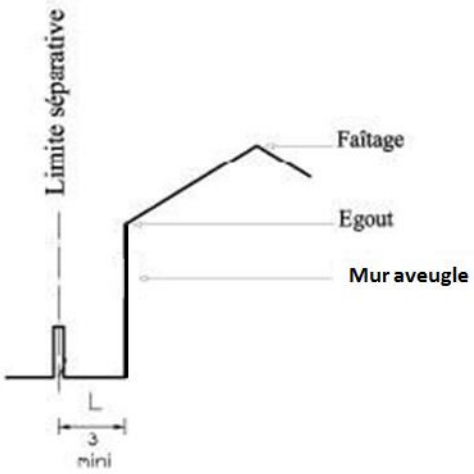
7.3.1 Façades comportant des baies

La construction doit être implantée en tout point de la façade à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à ~~6 mètres~~ 9 mètres si la façade comporte des baies.



7.3.2 Façades aveugles

La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à ~~3 mètres~~ 6 mètres.

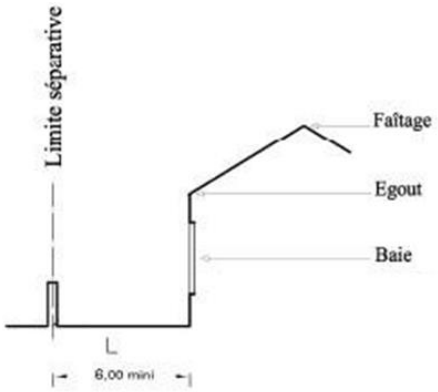


En secteur UHc :

7.3.3 Façades comportant des baies

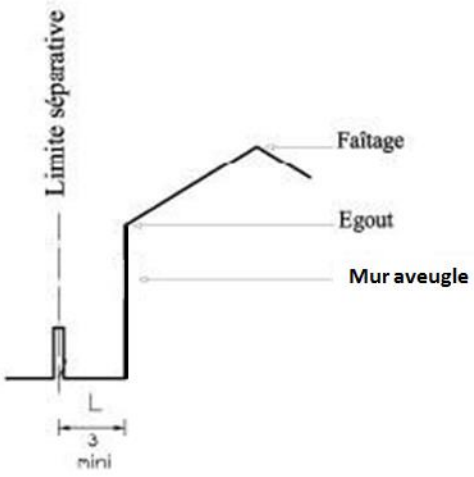
La construction doit être implantée en tout point de la façade à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 6 mètres si la façade comporte des baies.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 70/157



7.3.4 Façades aveugles

La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.



7.4 Création de baies

La création de baies sur des bâtiments existants est assujettit aux règles de retrait ci-dessus.

7.5 Exceptions

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …) ne sont pas assujettis à la règle générale.
Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

~~Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension au sol et la surélévation pourront être réalisées dans le prolongement de celle-ci, dans le respect des règles vues ci-dessus.~~

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, les surélévations pourront être réalisées dans le prolongement de celle-ci, dans le respect des règles vues ci-dessus. Les extensions au sol pourront être autorisées en s'implantant dans la continuité des murs existants.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 71/157

~~Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, les extensions au sol pourront être autorisées nonobstant les règles du présent article, selon les conditions suivantes :~~

- ~~Elles s'implanteront dans la continuité des murs existants~~
- ~~Dans la limite d'une surface égale au maximum à 15% de la surface de plancher du bâtiment existant~~

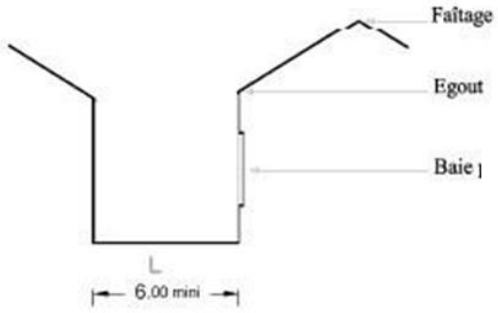
Les piscines couvertes ou non ainsi que les locaux techniques qui leurs sont nécessaires sont implantés à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

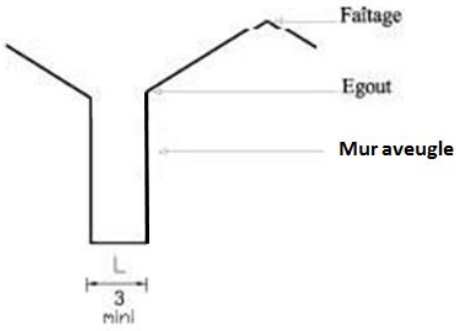
Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour tous les secteurs exceptés UHc :

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute comptée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de :

- ~~6 mètres~~ 9 mètres en cas de façade comportant une baie
- ~~3 mètres~~ 6 mètres en cas de façades aveugles





Exceptions :

Une distance entre deux constructions différentes de celle prévue par le présent article peut être admise dans la situation suivante :

Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus, à condition d'être implantée dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

~~- Dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant ;~~

~~- Dans la limite d'une surface égale au maximum à 15% de la surface de plancher du bâtiment existant.~~

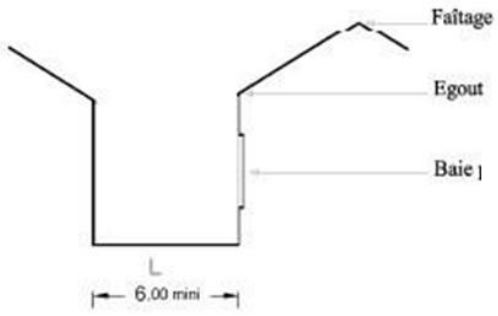
Les annexes devront se situer à une distance minimale de 1 mètre par rapport à un autre

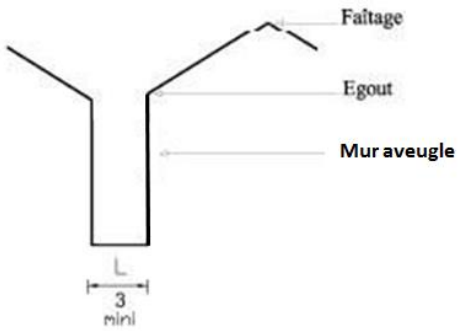
Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 72/157

bâtiment.

En secteur UHc :
Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute comptée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de :

- 6 mètres en cas de façade comportant une baie
- 3 mètres en cas de façades aveugles





Exceptions :

Les annexes devront se situer à une distance minimale de 1 mètre par rapport à un autre bâtiment.

Secteur UHb :
En cas de destruction d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, la nouvelle construction s'implante dans le respect des dispositions du présent article ou avec une distance par rapport aux autres constructions au moins égale à celle comptée entre l'ancienne construction et ces constructions. Dans ce cas, la distance par rapport aux limites de propriété est au moins égale à la distance comptée entre l'ancienne construction et les limites de propriété. La hauteur et l'emprise au sol de la nouvelle construction sont limitées à l'emprise au sol et à la hauteur de l'ancienne construction.

Article UH 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- *les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,*
- *les balcons et les loggias,*
- *les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.*

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 35% de la superficie de la parcelle.
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 73/157

de la parcelle. ~~Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'intérêt général.~~ Pour les équipements collectifs d'intérêt collectif, l'emprise au sol de l'ensemble de la construction (bâtiments principaux et annexes) ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle.

Secteur UHb :
En cas de destruction d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, la nouvelle construction s'implante dans le respect des dispositions du présent article ou avec une emprise au sol maximale égale à celle de la construction détruite. Dans ce cas la distance par rapport aux limites de propriété est au moins égale à la distance comptée entre l'ancienne construction et les limites de propriété et la hauteur de la nouvelle construction est limitée à la hauteur de l'ancienne construction.

Secteur UHc :
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.
Les parkings sous-terrains ne devront pas excéder 90% de la superficie de la parcelle.

Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans tous les sous-secteurs sur les terrains plats, il est interdit tout décaissement du niveau naturel du sol pour construire des logements. Pour les terrains en pente, le décaissement n'est autorisé que s'il est nécessaire à la réalisation des constructions et sous réserve que ces dernières bénéficient d'une bonne insertion paysagère, en cohérence avec la configuration du terrain.

La hauteur des équipements collectifs d'intérêt collectif ne devra pas excéder 13 mètres au faîtage, soit R+3.

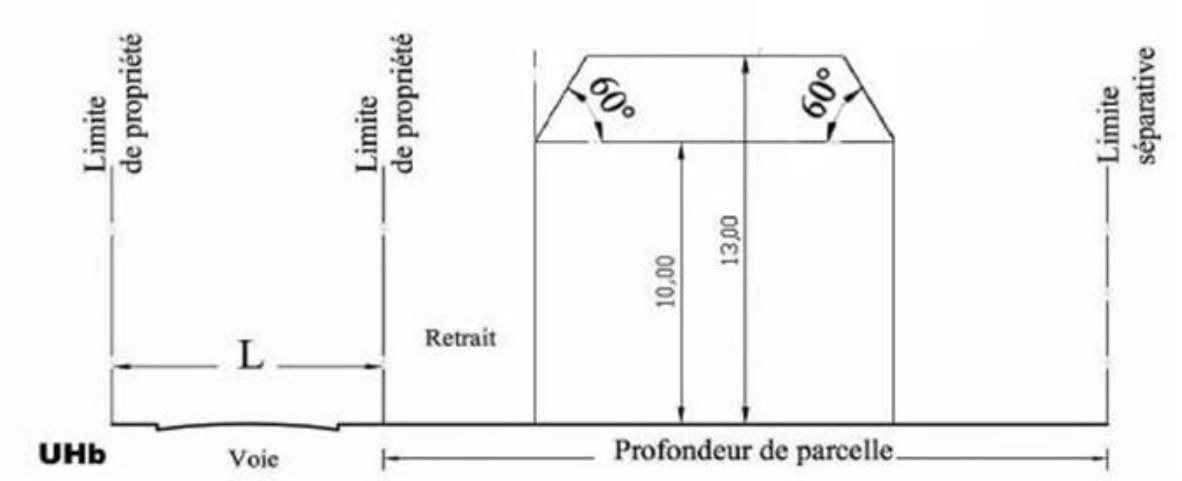
Secteurs UHa et UHe :
En zone inondable la référence au terrain naturel est remplacée par la référence à la côte NGF des plus hautes eaux connues (PHEC) du plan de prévention des risques inondations (PPRI).

Secteur UHb
La hauteur maximale des constructions par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise des constructions ne peut excéder 13 mètres au faitage ou à l'acrotère.
A partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 74/157

Retrait, se reporter à l'article 6.

Volume maximum de la construction



La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Secteur UHc

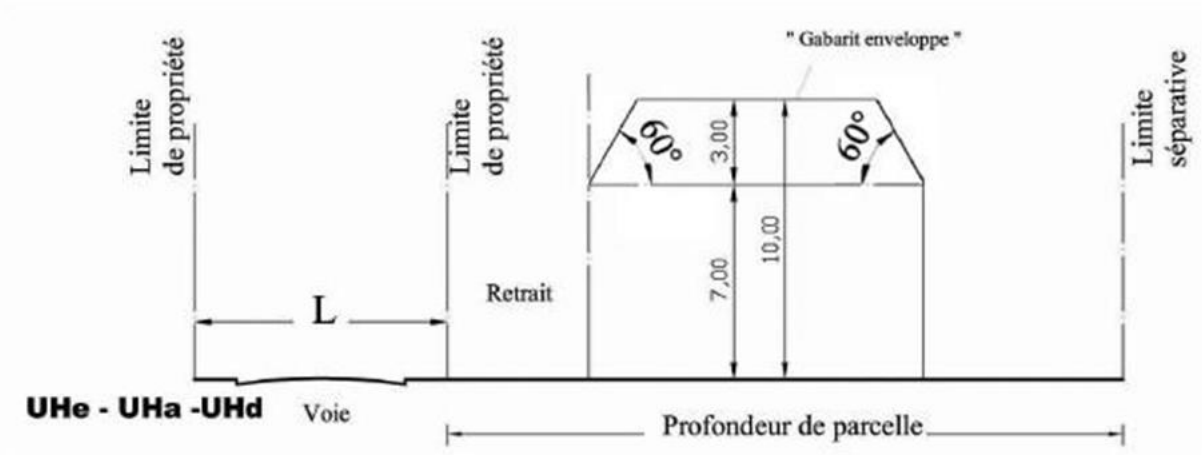
La hauteur maximale des constructions par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère. Toutefois, pour les terrains bordant la rue des Pistes, cette hauteur est élevée à 16 mètres.
La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

Autres secteurs

La hauteur maximale des constructions par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.
A partir du niveau R+2 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.
La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.
Toutefois dans le périmètre du site inscrit des bords de Seine, figuré au plan de zonage du présent règlement, la hauteur des constructions est limitée à R+1+combles.

Volume maximum de la construction

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 75/157



Exceptions :
Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz), et les aménagements liés à la sécurité (garde-corp,…) ne sont pas assujettis à la règle générale. Une tolérance de dépassement d'1,50 m de la hauteur maximum autorisée est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.
Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existante avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UH 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règle générale

~~Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.~~

Tout projet pourra être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, si les constructions, ouvrage à édifier, ou utilisation du sol, par leur situation, architecture, dimensions, gabarit ou aspect extérieure, notamment en matière de matériaux et de couleurs employés, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbaines, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.

~~Les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.~~

Par leur échelle, leur composition et leur volumétrie, les annexes et extensions feront référence à la typologie architecturale du bâti principal auxquels elles s'adjoignent, tout en pouvant

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 76/157

revêtir un caractère contemporain. Le volume général de l'extension devra laisser clairement lire le volume d'origine du bâti principal existant, sans l'écraser.

Les dispositifs techniques tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eaux solaires etc., devront présenter une parfaite insertion avec la construction.
Les saillies sur alignement sont interdites au rez-de-chaussée et au premier étage.

Les ravalements seront réalisés dans le respect de l'architecture avec l'objectif de conserver, restaurer, mettre en valeur ou restituer les dispositions originelles et les modénatures et façades. Les ravalements doivent être exécutés sur toute la façade, y compris les délaisses de pignons, de manière à respecter l'homogénéité de la composition de la façade. Les éléments architecturaux remarquables devront être préservés.

11.2 Façades et pignons

Les façades doivent être maintenues en bon état conformément à la réglementation en vigueur sachant que les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans en application de l'article L132-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les extensions et surélévations de façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, …). Les saillies sur alignement sont interdites.

Les maisons en meulière ne doivent pas être revêtues d'enduit, à moins qu'un état dégradé de conservation de la pierre ne le justifie. De manière générale, les façades constituées, pour tout ou partie, de pierres meulières, doivent être conservées.

A l'exception des façades en bois, il est recommandé de recouvrir les façades d'au moins 20 % de brique, pierre ou meulière. Il est recommandé de traiter tous les soubassements en contact direct avec un espace commun public ou privé (rue, passage, entrées…) en matériaux résistants aux chocs de type brique ou pierre. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme, de éléments de modénature).

Pour les façades en bois, il est recommandé d'utiliser des bois naturellement imputrescibles et d'utiliser un des bois mentionnés en annexe du présent règlement.

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois naturellement imputrescible, en métal ou en PVC. Leur teinte devra être harmonisée avec la couleur de la construction. Dans la mesure du possible, les caissons de volets roulants et les systèmes de réception ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

De façon générale, l'emploi de matériaux à durée de vie limitée, difficilement réparable ou remplaçable sera proscrit, au même titre que les couleurs dénotant fortement avec la gamme utilisée au sein de l'environnement immédiat des constructions. La mise en œuvre doit garantir dans le temps la bonne tenue. Aucun matériau préfabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou enduit ne pourra être laissé apparent.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées avec harmonie dans la composition des façades et des supports (murs). Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les rejets devront être collectés sur l'unité foncière de la construction, hors domaine public.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 77/157

Les câbles de toute nature et éléments techniques divers, quand installés sur les façades, devront être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les antennes paraboliques seront proscrites en façades sur voie.

Pour l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UHc :
L'implantation des constructions devra maintenir le caractère paysager de style pavillonnaire du site, en évitant l'implantation de larges bâtiments en façade.
Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 10 mètres devront marquer des rythmes verticaux tous les 15 mètres (rythmes des percements, traitement des parements, coloration d'enduits, joints…).

Secteur UHc :

En cas de création de clôtures et en cas de remplacement des clôtures existantes, les clôtures devront être perméables à la petite faune.

11.3 Toitures et couvertures

Les toitures terrasses seront traitées comme une « cinquième façade », et bien intégrées dans l'environnement. Leur traitement devra être de qualité, et elles pourront faire l'objet d'un refus en cas de non-intégration avec les constructions avoisinantes.

~~La tôle ondulée est déconseillée, y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises… L'utilisation du fibrociment est interdite.~~

Les couvertures apparentes avec l'aspect de la tôle ondulée, bac acier ou papier goudronné sont proscrites, au même titre que l'utilisation du fibociment, et y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises…

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

La réfection des toitures devra respecter le style de la construction existante.

Les éventuels éclairages de façade devront mettre en valeur l'ensemble de la façade et être conçues en harmonie avec l'environnement urbain.

11.4 systèmes de réception

Les systèmes de réception devront :
- Soit être invisibles depuis la rue. Ils devront avoir la même teinte que le support (mur).
- Soit être installés en toiture.

Ils doivent être groupés en un seul point par construction de façon à en réduire l'impact visuel.

11.5 Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 78/157

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel.
Les coffrets et les boites aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.
Les clôtures devront tenir compte du PPRI pour les secteurs concernés.
La numérotation des constructions devra être lisible depuis la voie publique et située à proximité de la porte d'entrée. Les lettrages devront avoir une hauteur comprise entre 10 et 15cm.
Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

11.5.1 Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté. Les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif de type claire-voie de préférence métallique ajouré à 50% et doublé d'une haie végétale, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.
- ou d'une haie végétale doublée d'un grillage éventuellement posé, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.

Les brises-vue sont interdits à l'exception des soubassements qui sont limités à 0,80 m de haut.

Pour permettre la réalisation des éléments techniques (coffrets, boites aux lettres etc.), un dépassement de 0,20m du soubassement maçonné est autorisé sur une largeur de 1m en façade. Ce dépassement est autorisé pour chacun des éléments techniques, avec une limite de 2m maximum de largeur en façade.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois etc.) derrière les grilles est interdite.

11.5.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives dans la marge de retrait des constructions par rapport à l'alignement mentionné à l'article 6 sont soumises aux dispositions applicables aux clôtures sur rue. Les matériaux ayant l'aspect de tôle ou de plastique sont interdits. Les clôtures en haie végétale pourront atteindre une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité des automobilistes.

11.6 Publicités, enseignes et pré enseignes

Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité.

11.6.1 Dispositions générales

Sauf dérogation, tout dispositif posé sur l'espace public est interdit. Pour les façades commerciales, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 79/157

décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

Les dispositifs ne peuvent pas être situées devant des baies, ni posées sur les balcons, les auvents et les marquises.
Le dispositif ne peut être implanté au niveau du pan coupé lorsqu'il en existe un à l'angle de deux voies.
Les dispositifs ne doivent pas dépasser les limites du mur support.

Le dispositif doit :
- Eviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages,
- Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment

Pour chaque unité foncière, il n'est autorisé qu'un seul dispositif par raison sociale. Le nombre d'enseignes sur la façade ne peut être supérieur à la somme des raisons sociales.

La superficie des publicités est limitée à 12m². L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la règlementation en vigueur.

Les éclairages :

Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne :
- pour ne pas éclairer le ciel,
- pour ne pas éclairer les passants et les véhicules,
- pour ne pas être source de pollution lumineuse.

Les dispositifs clignotants sont interdits excepté pour les locaux de secours, d'urgence et de santé.
La couleur des dispositifs lumineux devra être en harmonie avec la couleur des bâtiments avoisinants. Dans un objectif de sécurité ils devront se démarquer clairement des feux de signalisation routière.
L'intensité des éclairages devra être déterminée pour ne pas créer de nuisance visuelle.
Les tubes lumineux sont autorisés, s'ils constituent des lettres ou signes découpés représentatifs de l'activité ou des éléments de décoration de l'enseigne; les tubes lumineux "filants", par exemple soulignant les modénatures des façades ou faisant le contour de la boutique, sont interdits.
Les conditions d'extinction devront être conformes à la règlementation en vigueur.

11.6.2 Dispositions spécifiques applicables aux enseignes

Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade).

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible et de préférence être intégré à l'enseigne.
En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être :
- un au maximum tous les mètres ;
- la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur ;

Les caissons lumineux sont autorisés lorsqu'ils sont diffusants, c'est-à-dire qu'ils présentent un fond sombre ou opaque (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres ou signes composant le message de l'enseigne: "lettres au pochoir". Ils doivent également être peu épais : moins de 15 cm.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 80/157

11.7 Divers

Les dépôts sur les parcelles et visibles depuis la rue sont interdits.
Les dépôts sur l'espace public devront respecter les jours de collecte et devront maintenir une largeur de passage suffisante, conforme à la règlementation en vigueur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UH 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Règle générale

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux dont la surface de plancher excède 50m$_2$, des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés. Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après.
Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des emprises publiques. Elles ne sont en aucun cas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Normes de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduites

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.
Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol et des panneaux doivent signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.
La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.
Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

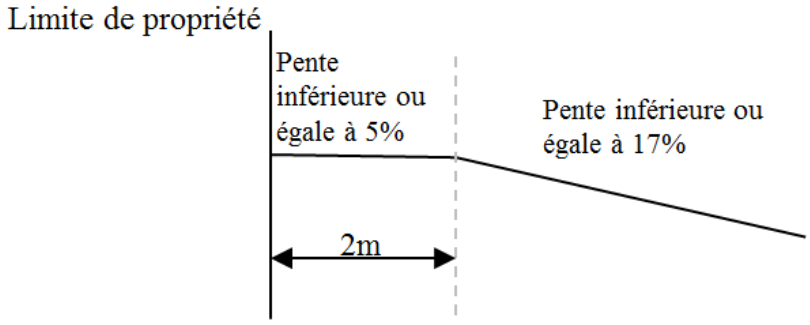
12.2 Dimensions des places sauf pour les places adaptées aux personnes à mobilité réduite

La surface imperméabilisée destinée au stationnement ne devra pas excéder 20 m² par emplacement.
Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

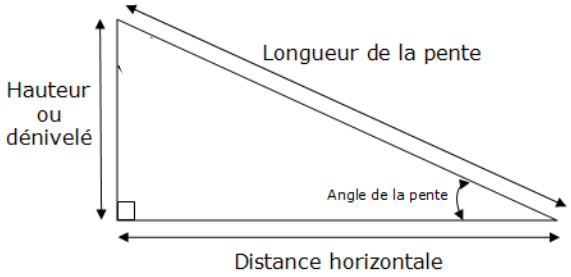
Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 81/157

12.3 Rampes

Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété. Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%. Les rampes ne devront pas être visibles de l'espace public.



Méthode de calcul :
Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.



12.4 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisées

- Habitat :
  - 1 place par logement type studio,
  - 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS)
  - minimum ~~2 places~~ 1,5 place pour tous les autres logements

Exception : Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour:
- Les logements financés par prêt aidé de l'Etat,
- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- Les résidences universitaires,

Toutefois, lorsque les logements mentionnés ci-dessus sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.
Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

- Services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt : minimum 1 emplacement pour 60

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 82/157

m² de surface de plancher. Pour les commerces, les places de stationnement devront être adaptées à la fréquentation des usagers.

- Bureaux :
    - A moins de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
    - A plus de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- Foyers, résidences de personnes âgées ou dépendantes : 1 emplacement pour 2 logements.
- Hôpitaux, établissements de santé, maisons médicalisées : 1 emplacement pour trois lits.
- Ecoles maternelles et primaires : 1,5 emplacement par classe.
- Collèges, lycées : 2 emplacements par classe et 5 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Enseignement supérieur : 1 emplacement pour 10 étudiants et 10 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.
Il est préconisé pour les services, activités et commerces de prévoir une aire de livraison.

12.5 Stationnement vélos

Aménagement des stationnements :

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes.
A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).
Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé

Nombre d'emplacements :

- Habitat : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- Établissements scolaires :
    - Ecoles primaires : une place pour 8 élèves,
    - Collèges et lycées : une place pour 3 élèves,
    - Autre : une place pour 3 étudiants.

12.6 Exceptions

Dans un rayon de 500 m autour des gares ~~existantes ou à créer~~ et des de station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les bureaux et les cycles).

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 83/157

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UH 12.

Article UH 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Tout espace non imperméabilisé devra être végétalisé et entretenu pour préserver l'aspect général de la rue.

Un espace de pleine terre est un espace libre de constructions, y compris en sous-sol, qui permet d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel : support de végétation, régulation du cycle de l'eau (rétention, circulation, infiltration, évapotranspiration), habitat pour la biodiversité, stockage de carbone. Les ouvrages d'infrastructure en sous-sol participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales, faiblement ou non allergènes et en prohibant les espèces invasives (voir liste en annexe du présent règlement). La protection des plantation existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit. ~~espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement). Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ».~~

Il sera planté au moins un arbre de ~~haute tige~~ moyen à grand développement pour 200 m² de terrain, pour 100m² d'espace de pleine terre, et implanté de façon à ne pas porter atteinte aux avoisinants une fois arrivé à maturité.

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum ~~30 %~~ 40% de la superficie du terrain. Cette proportion est portée à 10% sur le secteur UHc.

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5mètres pour des espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et un minimum de 2 mètres pour les espèces dont la hauteur est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles.

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage : ces arbres devront être préservé le long de leur durée normale de vie.

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 84/157

supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès, occasionnant ainsi un principe de compensation avec des sujets d'essence similaire, à proximité de l'alignement existant.

Les espaces verts à préserver identifiés au plan de zonage : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement)

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces végétalisés situés dans une bande de 5 mètres comptés à partir des rives de l'Orge et de la Seine : ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

Article UH 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des articles de la zone UH.

Article UH 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive ».
Pour le secteur UHC, l'énergie devra être issue de la réutilisation d'énergies produites par les activités implantées à proximité, sauf impossibilité technique.

Dans tous les cas, les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;
- L'aménagement de toitures végétalisées ;
- L'installation de panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain ;
- L'installation de panneaux solaires photovoltaïques
- La végétalisation des façades Sud est encouragée. La surépaisseur ou la surélévation, liée à l'installation d'un dispositif de végétalisation, doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 85/157

architecturales de la façade ou de la toiture, et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas…) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;
- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

Pour les opérations de rénovation, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Pour les opérations de rénovation, un dépassement des marges de recul à l'alignement est autorisé dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Lors que les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.

Dispositions particulières :

Les bâtiments faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives à la hauteur fixée par le présent règlement. Les dépassements possibles sont les suivants :
- Dépassement de 25 centimètres par niveau ;
- Dépassement total de 2,5 mètres au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement

Ce dépassement doit être justifié par des contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction.

Article UH 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique.
Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 86/157

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 87/157

ZONE UI

Cette zone recouvre les sites à dominante d'activités : établissements industriels, scientifiques et techniques, entrepôts, commerces. Elle peut accueillir ponctuellement de l'habitat. Elle occupe les marges de la commune : bordure de la RN7/RD7, partie des bords de Seine

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

La zone UI comporte quatre sous-secteurs :

- UIa : secteur commerçant au nord de l'avenue François Mitterrand
- UIb : emprises ferroviaires
- UIc : tronçon nord de l'avenue François Mitterrand
- UIe : secteur de renouvellement en bord de Seine

Les constructions et installations à implanter dans les secteurs soumis aux bruits des aéronefs et aux nuisances phoniques de l'aéroport d'Orly (cf plan de zonage) devront répondre aux normes d'insonorisation indiquées sur les plans. Les règles induites par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly sont susceptibles de limiter la constructibilité de certains secteurs.

Certains espaces situés en zones UIb et UIe sont soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine (voir plan 2 des servitudes en annexes du présent PLU).

Article UI 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- L'extension ou la construction de nouveaux dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme et ses évolutions ultérieures (cf annexes du présent règlement), sauf les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.
- Les aires d'accueil pour les gens du voyage
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation

Secteur UIc uniquement :

- Les constructions nouvelles à usage de l'industrie sont interdites.

Secteur UIe uniquement :

- Les entrepôts, les zones de stockages, et de manière générale, toutes activités susceptibles de porter atteinte à la valeur écologique de la Seine et du site.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 88/157

Article UI 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sous réserves de respecter les conditions énumérées, sont autorisés:

- Le commerce, l'industrie et l'artisanat, les aires de stockage de matériaux, dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.
- Les logements s'ils sont nécessaires aux fonctionnements des activités.
- Les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Les installations pourront être autorisées sous condition du respect de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement.
- Les travaux de modification ou de rénovation des installations classées existantes soumises à autorisation peuvent être autorisés à conditions :
    - de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 10%,
    - que les travaux permettent une amélioration des installations visant à réduire les nuisances ou les dangers qui peuvent en résulter,
    - que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain.
- Les bâtiments à usages de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé ou d'autres équipements collectifs de bureaux ou de laboratoires, s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages, et sous réserves de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement (isolation au bruit, aménagements spéciaux en zones inondables, notamment) et des études engagées (en zone UIb, notamment) pour tout changement d'usage d'un ancien site industriel en vue de la recherche d'éventuelles pollutions afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé.
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.

<u>Secteur UIe uniquement et sous réserve d'être autorisé par le plan de prévention du risque inondation :</u>

- Pour les constructions existantes : l'aménagement des constructions existantes et leur mise aux normes, réhabilitation ou rénovation est autorisé
- Pour les nouvelles constructions : sont autorisées, les constructions à destinations d'équipements collectifs, de commerces, de bureaux, d'installations de loisirs, de restauration

<u>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS</u>

Les règles édictées aux articles UI3 à UI5 et UI8, UI11 et UI13 à UI16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UI 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 89/157

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur, trottoir(s) non compris pour une voie à sens unique et de 6 mètres de largeur, trottoir(s) non compris, pour une voie à double sens. Ces nouvelles voies devront être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.
Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.
Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour les terrains privés, les équipements de réseaux sont à la charge du porteur de projet ou du propriétaire.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.
Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles…, ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UI 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge de l'acquéreur.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 90/157

4.1 Eau potable

Le raccordement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Secteur UIc :
Le raccordement sur le réseau d'eau potable public ou à celui de la plateforme aéroportuaire est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique, ou à celui de la plateforme aéroportuaire.
Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s 'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, et devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, voire à les diminuer.
Il est demandé la création systématique par le propriétaire de regards de façade (tabouret de branchement) permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné. Dans le cas d'un système de gestion des eaux en surplomb sur la voie, aucun rejet ne doit être effectué sur la voie publique.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 91/157

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte et de stockage des encombrants, correspondant aux besoins du projet et à la règlementation en vigueur pour le ramassage.
Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m² de surface de plancher, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.
Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UI 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone UI.

Article UI 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout bâtiment neuf devra observer un retrait de 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Les bâtiments destinés à du logement ne pourront excéder une épaisseur de 18 m par rapport à la façade en retrait.

Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, elles devront respecter la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

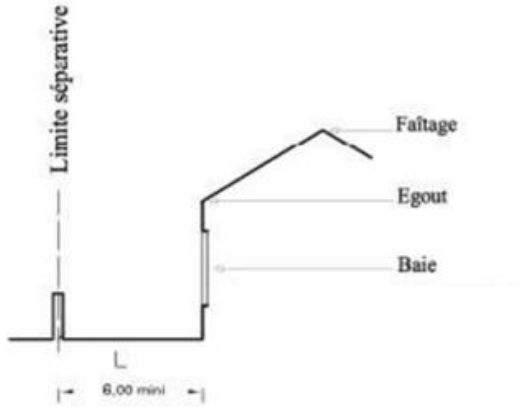
Les bâtiments principaux s'implantent en retrait des limites séparatives en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après. Les bâtiments annexes peuvent s'implanter en limites séparatives.
Toute construction comportant plus de 3 niveaux (hors souterrain) devra respecter un minimum de 8m de distance par rapport aux limites séparatives.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 92/157

7.3 Retraits

7.3.1 Façades comportant des baies

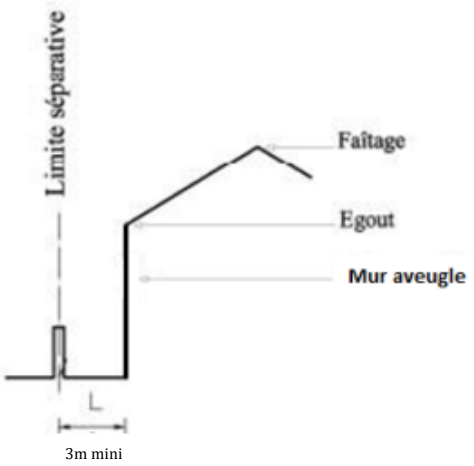
Toute construction doit être implantée à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 6 mètres si la façade comporte des baies.



Exception : cette distance est portée à 8 m pour les façades des secteurs UI donnant sur des parcelles situées en zone UH afin de préserver l'ensoleillement des constructions existantes dans les secteurs pavillonnaires.

7.3.2 Façades aveugles

Si la façade ne comporte aucune baie la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.



Exception : cette distance est portée à 8 m pour les façades des secteurs UI donnant sur des parcelles situées en zone UH afin de préserver l'ensoleillement des constructions existantes dans les secteurs pavillonnaires.

Exception secteur UIc : cette distance est portée à 6 mètres pour les façades situées en bordure de la limite communale.

7.4 Création de baies

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 93/157

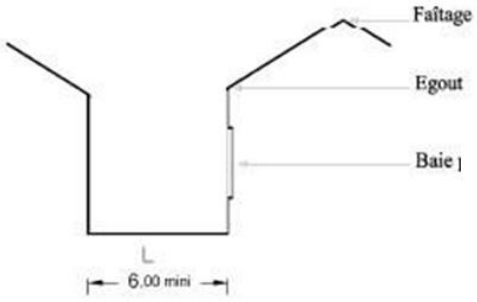
La création de baies sur des bâtiments existants est assujettit aux règles de retrait ci-dessus.

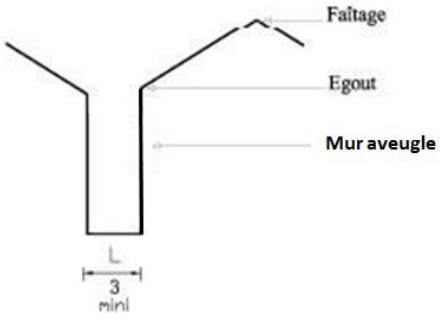
7.5 Exceptions

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …) ne sont pas assujettis à la règle générale.
Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres. En présence de baie, cette distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 6 mètres. Cette distance est portée à 8 mètres que la façade comporte ou non une baie, lorsque le bâtiment à une hauteur supérieure à R+2.





Article UI 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- *les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,*
- *les balcons et les loggias,*
- *les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.*

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

Pour les équipements collectifs d'intérêt collectif, l'emprise au sol de l'ensemble de la construction (bâtiments principaux et annexes) ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle.

Pour l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UIc :

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 94/157

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle.
Par ailleurs, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.

Pour le secteur UIc : L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des règles applicables à la zone UIc.

Article UI 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des équipements collectifs d'intérêt collectif ne devra pas excéder 13 mètres au faîtage, soit R+3.

Secteur UIa
Pour les terrains en pente, il est interdit de décaisser le niveau naturel du sol pour construire des logements.

La hauteur des constructions (H) varie selon la largeur de la rue (L).

Règle générale :
La hauteur des constructions est égale à la largeur de la voie (H=L) sans pouvoir excéder 15 mètres de hauteur au faitage ou à l'acrotère.
A partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 2 mètres par rapport à la façade principale est imposé.

Secteur UIb et UIe :
En zone inondable la référence au terrain naturel est remplacée par la référence à la côte NGF des plus hautes eaux connues (PHEC) du plan de prévention des risques inondations (PPRI).
La hauteur maximale des bâtiments par rapport à tout point du terrain naturel ne peut excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.
La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

Secteur UIc
La hauteur maximale des bâtiments ne pourra pas dépasser celle indiquée au Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA) et au Plan de Servitudes Radioélectrique (PSR) sans pouvoir dépasser 21 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Exceptions
Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ne sont pas assujettis à la règle générale. Une tolérance de dépassement d'1,50 mètres de la hauteur maximum autorisée est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.
Les bâtiments détruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existant avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 95/157

Article UI 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règle générale

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les saillies sur alignement sont interdites au rez-de-chaussée et au premier étage. Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.

11.2 Façades

Les façades doivent être maintenues en bon état conformément à la réglementation en vigueur sachant que les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans en application de l'article L132-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 10 mètres devront marquer des rythmes verticaux tous les 10 mètres.
(Rythmes des percements, traitement des parements, coloration d'enduits, joints…).
Pour les façades en bois, il est recommandé d'utiliser des bois naturellement imputrescibles et d'utiliser un des bois mentionnés en annexe du présent règlement.

Tout pignon aveugle devra être traité en harmonie avec la façade.
Les extensions et surélévations de façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, …).
Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois naturellement imputrescible, en métal ou en PVC. Leur teinte devra être harmonisée avec la couleur de la construction. Dans la mesure du possible, les caissons de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les éventuels éclairages de façade devront mettre en valeur l'ensemble de la façade et être conçues en harmonie avec l'environnement urbain.

11.3 Toitures et couvertures

Les toitures terrasses seront traitées comme une « cinquième façade », et bien intégrées dans l'environnement. Elles pourront faire l'objet d'un refus en cas de non intégration avec les constructions avoisinantes.

11.4 Les systèmes de réception

Les systèmes de réception devront :

- Soit être le moins possible visibles depuis la voie publique. Ils devront avoir la même teinte que le support (mur).
- Soit être installés en toiture.

Ils doivent dans la mesure du possible être groupés en un seul point par construction de façon à en réduire l'impact visuel.

11.5 Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 96/157

constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Les clôtures devront être végétalisés, afin de limiter l'impact visuel des constructions depuis la rue.
Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au trottoir ou au terrain naturel.

Les coffrets et les boites aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.
Les clôtures devront tenir compte du PPRI pour les secteurs concernés.
La numérotation des constructions devra être lisible depuis la voie publique et située à proximité de la porte d'entrée. Les lettrages devront avoir une hauteur comprise entre 10 et 15cm.

11.5.1 Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté. Les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif de type claire-voie de préférence métallique ajouré à 50% et doublé d'une haie végétale, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.
- ou d'une haie végétale doublée d'un grillage éventuellement posé, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.

Les brises-vue sont interdits à l'exception des soubassements qui sont limités à 0.80 m de haut.

Pour permettre la réalisation des éléments techniques (coffrets, boites aux lettres etc.), un dépassement de 0,20m du soubassement maçonné est autorisé sur une largeur de 1m en façade. Ce dépassement est autorisé pour chacun des éléments techniques, avec une limite de 2m maximum de largeur en façade.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois etc.) derrière les grilles est interdite.

11.5.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives dans la marge de retrait des constructions par rapport à l'alignement mentionné à l'article 6 sont soumises aux dispositions applicables aux clôtures sur rue. Les matériaux ayant l'aspect de tôle ou de plastique sont interdits. Les clôtures en haie végétale pourront atteindre une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité des automobilistes.

11.6 Publicités, enseignes et pré enseignes

Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité.

11.6.1 Dispositions générales

Sauf dérogation, tout dispositif posé sur l'espace public est interdit.
Pour les façades commerciales, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 97/157

du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

Les dispositifs ne peuvent pas être situées devant des baies, ni posées sur les balcons, les auvents et les marquises.
Le dispositif ne peut être implanté au niveau du pan coupé lorsqu'il en existe un à l'angle de deux voies.
Les dispositifs ne doivent pas dépasser les limites du mur support.

Le dispositif doit :
- Eviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages,
- Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment

Pour chaque unité foncière, il n'est autorisé qu'un seul dispositif par raison sociale. Le nombre d'enseignes sur la façade ne peut être supérieur à la somme des raisons sociales.

La superficie des publicités est limitée à 12m². L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la règlementation en vigueur.

Les éclairages :

Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne :
- pour ne pas éclairer le ciel,
- pour ne pas éclairer les passants et les véhicules,
- pour ne pas être source de pollution lumineuse.

Les dispositifs clignotants sont interdits excepté pour les locaux de secours, d'urgence et de santé.
La couleur des dispositifs lumineux devra être en harmonie avec la couleur des bâtiments avoisinants. Dans un objectif de sécurité ils devront se démarquer clairement des feux de signalisation routière.
L'intensité des éclairages devra être déterminée pour ne pas créer de nuisance visuelle.
Les tubes lumineux sont autorisés, s'ils constituent des lettres ou signes découpés représentatifs de l'activité ou des éléments de décoration de l'enseigne; les tubes lumineux "filants", par exemple soulignant les modénatures des façades ou faisant le contour de la boutique, sont interdits.
Les conditions d'extinction devront être conformes à la règlementation en vigueur.

11.6.2 Dispositions spécifiques applicables aux enseignes

Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade).

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible et de préférence être intégré à l'enseigne.
En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être :
- un au maximum tous les mètres ;

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 98/157

- la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur ;

Les caissons lumineux sont autorisés lorsqu'ils sont diffusants, c'est-à-dire qu'ils présentent un fond sombre ou opaque (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres ou signes composant le message de l'enseigne: "lettres au pochoir". Ils doivent également être peu épais : moins de 15 cm.

11.7 Divers

Les dépôts visibles depuis la rue sont interdits.
Les dépôts sur l'espace public devront respecter les jours de collecte et devront maintenir une largeur de passage suffisante, conforme à la règlementation en vigueur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UI 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Règle générale

Les stationnements en surface devront être aménagés, lorsque cela est techniquement possible, avec des dispositifs limitant l'imperméabilisation des sols (exemple : espaces minéraux sablés ou pavés, stabilisés, espaces végétalisés, etc.)
Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux dont la surface de plancher excède 50m$_2$, des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés. Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après.
Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des emprises publiques. Elles ne sont en aucun cas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.
Toute disposition devra être prise pour réserver sur le domaine privé le dégagement nécessaire au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de ce domaine.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Normes de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 99/157

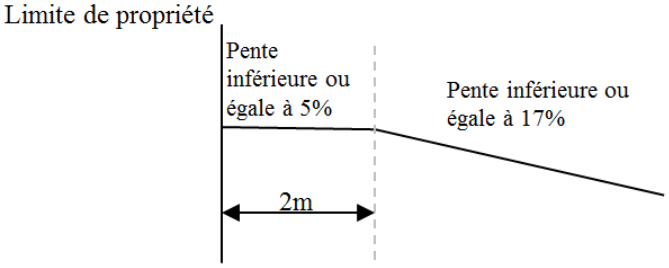
Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol et des panneaux doivent signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.
La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.
Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

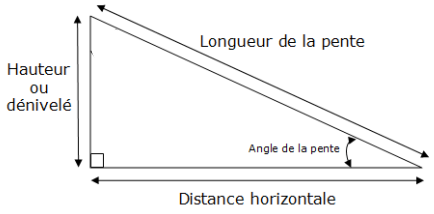
12.2 Dimensions des places sauf pour les places adaptées aux personnes à mobilité réduite

La surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder 20 m² par emplacement. Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

12.3 Rampes

Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété.
Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%. Les rampes ne devront pas être visibles depuis l'espace public.





Méthode de calcul :
Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.

12.4 Normes de stationnement pour les voitures et deux-roues motorisées

- Habitat :
  - 1 place par logement type studio
  - 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS)
  - minimum 2 places pour tous les autres logements

Exception : Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour:
- Les logements financés par prêt aidé de l'Etat,
- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- Les résidences universitaires,

Toutefois, lorsque les logements mentionnés ci-dessus sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 100/157

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

- Services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt : minimum 1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher. Pour les commerces, les places de stationnement devront être adaptées à la fréquentation des usagers.
- Bureaux :
    - A moins de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
    - A plus de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- Foyers, résidences de personnes âgées ou dépendantes : 1 emplacement pour 2 logements.
- Hôpitaux, établissements de santé, maisons médicalisées : 1 emplacement pour trois lits.
- Ecoles maternelles et primaires : 1,5 emplacement par classe.
- Collèges, lycées : 2 emplacements par classe et 5 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Enseignement supérieur : 1 emplacement pour 10 étudiants et 10 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.
Il est préconisé pour les services, activités et commerces de prévoir une aire de livraison.

12.5 Stationnement vélos

Aménagement des stationnements :

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes. Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé.

Nombre d'emplacements :

- Habitat : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins.
- Établissements scolaires :
    - Ecoles primaires : une place pour 8 élèves,
    - Collèges et lycées : une place pour 3 élèves,
    - Autre : une place pour 3 étudiants.

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.

12.6 Exceptions

Dans un rayon de 500 m autour des gares ~~existantes ou à créer~~ et des de station de transport

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 101/157

public guidé ou de transport collectif en site propre, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les bureaux et les cycles).

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle
UI 12.

Article UI 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Tout espace non imperméabilisé devra être végétalisé et entretenu pour préserver l'aspect général de la rue.

Un espace de pleine terre est un espace libre de constructions, y compris en sous-sol, qui permet d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel : support de végétation, régulation du cycle de l'eau (rétention, circulation, infiltration, évapotranspiration), habitat pour la biodiversité, stockage de carbone. Les ouvrages d'infrastructure en sous-sol participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales, faiblement ou non allergènes et en prohibant les espèces invasives (voir liste en annexe du présent règlement). La protection des plantation existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit. ~~espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement). Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ».~~

Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées » à proximité de l'aéroport de Paris-Orly. Il sera planté au moins un arbre de ~~haute tige~~ moyen à grand développement pour 100 m_2 de terrain de pleine terre, et implanté de façon à ne pas porter atteinte aux avoisinants une fois arrivé à maturité.

La protection des plantation existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum ~~20 %~~ 30% de la superficie du terrain. Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Toutefois en zone UIc, les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain. En cas d'impossibilité, les parties engazonnées des dalles de couverture des parkings et des toitures terrasses pourront être prises en compte dans le calcul des surfaces minimales exigibles en espace vert selon les modalités suivantes :

- A hauteur de 50 % pour les espaces verts sur dalle comportant une épaisseur minimale de 80 cm de terre végétale ou des stationnements de type « evergreen »
- A hauteur de 25 % pour les espaces verts sur dalle comportant une épaisseur minimale de 10 cm de terre végétale.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 102/157

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5mètres pour des espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et un minimum de 2 mètres lorsque la hauteur de l'espèce est supérieure à 2 mètres . Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles.

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès, occasionnant ainsi un principe de compensation avec des sujets d'essence similaire, à proximité de l'alignement existant.

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces végétalisés situés dans une bande de 5 mètres comptés à partir des rives de l'Orge et de la Seine : ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

Article UI 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des articles de la zone UI.

Article UI 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive »

Les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas…) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 103/157

et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;
- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

Pour les opérations de rénovation, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Pour les opérations de rénovation, un dépassement des marges de recul à l'alignement est autorisé dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Lors que les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.

Dispositions particulières :

Les bâtiments faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives à la hauteur fixée par le présent règlement. Les dépassements possibles sont les suivants :
- Dépassement de 25 centimètres par niveau ;
- Dépassement total de 2,5 mètres au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement

Ce dépassement doit être justifié par des contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction.

Article UI 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique.
Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 104/157

ZONE UZ

La zone UZ recouvre majoritairement la zone aéroportuaire.

La zone UZ comporte trois secteurs :

- UZa : secteur destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'activités aéroportuaires et des constructions nécessaires à d'autres activités, en cohérence avec le SDRIF.
- UZb : zone d'activités du Parc Tivano
- UZc : secteur en frange de la zone aéroportuaire et le long de l'avenue JP Bénard.

Certains espaces des zones UZa et UZb sont soumis aux prescriptions en matière d'urbanisme car situés dans le périmètre de sécurité du SMCA ORLY (zone SEVESO) (cf plan des servitudes n°2 en annexes du présent PLU).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UZ 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- L'extension ou la construction de nouvelles casses-auto et de nouveaux dépôts à l'air libre de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les aires d'accueil pour les gens du voyage
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation

Article UZ 2 : Conditions particulières d'occupations et d'utilisations des sols

Sous réserves de respecter les conditions énumérées et de ne pas faire obstacle à un aménagement cohérent sur l'ensemble de la zone, sont autorisés :

En Secteur UZa

- Les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence est nécessaire ou liée aux activités, sous réserve qu'elles comportent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. La justification des conditions est à apporter par le pétitionnaire.
- Les constructions destinées à accueillir de l'hébergement hôtelier type appart-hôtel, sous réserve qu'elles comportent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- L'extension ou la construction de nouveaux dépôts à l'air libre de matériaux divers liés à l'activité du secteur

En Secteurs UZb, UZc

- Les bâtiments à usages de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé ou d'autres équipements collectifs de bureaux ou de laboratoires, s'ils sont compatibles avec la

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 105/157

protection de la nature, des sites et paysages, et sous réserves de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement (isolation au bruit notamment).
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, et dont l'activité sera interdite de 23h00 à 6h00 sauf exception.
- L'extension ou la construction de nouveaux dépôts à l'air libre de matériaux divers liés à l'activité du secteur

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles édictées aux articles UZ3 à UZ5 et UZ8 à UZ11 et UZ13 à UZ16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UZ 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Secteur UZa

Toute construction doit être desservie par une voie ouverte à la circulation en état de viabilité et dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent permettre l'approche et le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.
Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être aménagés sur les emprises de projets.

Secteurs UZb, UZc

Les caractéristiques des voies doivent :
- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Ensemble de la zone UZ :

Toute voie nouvelle doit être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur trottoir(s) non compris pour une voie à sens unique et de 6 mètres de largeur, trottoir(s) non compris, pour une voie à double sens. Ces nouvelles voies devront être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 106/157

avec la trame viaire existante environnante.
Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.
Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

Exception : sur le secteur UZb, toute construction ou installation doit être desservie par les voies internes à la zone du Parc Tivano (ex Guyards). Toutefois, en ce qui concerne les équipements sportifs ou de loisir, l'accès des usagers peut s'effectuer directement à partir de l'avenue de l'Europe ou de la rue Camille Desmoulins. Les accès aux établissements doivent être réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Les voies nouvelles devront présenter :

- Une largeur minimum de chaussée de 7 mètres.
- Des rayons de braquage de 12 mètres par rapport à l'axe central de la voie.
- Au moins un trottoir pour piétons.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds voisins et instituée par acte authentique en application de l'article 682 du code civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment celle des personnes à mobilité réduite. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la sûreté d'usage.
Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.
Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles…, ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UZ 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 107/157

Toute adaptation des réseaux en dehors du domaine public est à la charge du porteur de projet ou du propriétaire.
Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge de l'acquéreur.

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable public ou à celui de la plateforme aéroportuaire.

4.2 Eaux usées

Secteur UZa
Le branchement sur un réseau d'assainissement public ou de la plate-forme aéroportuaire est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
Les réseaux d'eaux usées devront être équipés si nécessaire de dispositifs empêchant le reflux des eaux (Clapets anti-retour)
L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau est subordonnée à un pré-traitement. (L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux normes en vigueur et à leur évolution).

Secteurs UZb, UZc

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à celui de la plate-forme aéroportuaire, soit directement, soit après un pré-traitement des effluents avant rejet.
L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
En particulier, l'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau est subordonné à un pré- traitement (l'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux normes en vigueur et leur évolution).
Toutefois, en cas d'impossibilité technique, et si les caractéristiques du terrain le permettent, un système d'assainissement autonome pourra être admis, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et son évolution. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

4.3 Eaux pluviales

Secteur UZa

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 108/157

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur du réseau d'eaux pluviales.
Le contenu des réseaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur- déshuileur.

Secteurs UZb, UZc

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Toutefois, la mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.
Dans tous les cas, le débit de l'exutoire branché sur le réseau public des eaux pluviales est limité à un litre par seconde par hectare et devront être conformes à la règlementation en vigueur. Ainsi, les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur-déshuileur.

Il est demandé la création systématique par le propriétaire de regards de façade (tabouret de branchement) permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné. Dans le cas d'un système de gestion des eaux en surplomb sur la voie, aucun rejet ne doit être effectué sur la voie publique.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne devra pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.
Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des encombrants, correspondant aux besoins du projet et à la règlementation en vigueur pour le ramassage. Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UZ 5 : Superficie minimale de terrains constructibles

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 109/157

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone UZ.

Article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règle générale

Secteur UZa :
Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 2 mètre de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique par le gestionnaire, ou à défaut à l'alignement des bâtiments existants.

Secteur UZb :
- Le long des voies H. Boucher et R. Garros, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.
- Le long de l'avenue de l'Europe et de la rue Camille Desmoulins, toute construction s'implante à une distance au moins égale à 20 mètres de l'alignement.
- Le long de l'avenue H. Dunant, les constructions s'implantent à une distance au moins égale à 7 mètres de l'alignement.
- En limites Sud et Est de la zone du Parc Tivano, les constructions s'implantent à une distance des oléoducs permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Secteurs UZc: les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre des voies et emprises publiques.

6.2 Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseau, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures ne sont pas assujettis au présent article.

Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation et retraits

Secteur UZa :
Les constructions seront implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie :
- Soit en limite séparative
- Soit à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives

Secteurs UZb, UZc
Les constructions seront implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie, avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 Création de baies

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 110/157

La création de baies sur des bâtiments existants est assujettit aux règles de retrait ci-dessus.

7.3 Exceptions

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …) ainsi que les équipements publics ne sont pas assujettis à la règle générale.
Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UZ 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Secteur UZa :

La distante entre deux constructions sur une même propriété doit permettre le respect de l'ensemble des articles applicables à la zone UZ.

Secteurs UZb et UZc :

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.
En présence de baie, cette distance est portée à 6 mètres.

Article UZ 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- *les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,*
- *les balcons et les loggias,*
- *les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.*

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des règles applicables à la zone UZ.

Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions

De nombreuses servitudes limitent la hauteur des constructions, elles émanent des Plan de Servitudes Aéronautiques et Plan de Servitudes radio-électriques.
Dans tous les sous-secteurs, il est interdit tout décaissement du niveau naturel du sol pour construire des logements

Secteur UZa

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 111/157

Définition : la hauteur des constructions est exprimée en niveau NGF par référence au plan de servitude de dégagement aéronautique.
Sont inclus dans les hauteurs limites tous les obstacles à la navigation aérienne : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité des constructions.

Règle : la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle indiquée au plan horizontal du Plan de Servitudes Aéronautique.

Secteurs UZb et UZc
La hauteur maximale des bâtiments par rapport à tout point du terrain naturel ne peut excéder 16 mètres au faîtage.
La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Exceptions :
Les édicules techniques (tels que cheminées, mâts, …) indispensables au bon fonctionnement des bâtiments ne sont pas assujettis à la règle générale. Ces édicules ne devront toutefois en aucun cas dépasser les hauteurs maximales imposées par le plan de servitude de dégagement aéronautique.

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …), ainsi que les équipements publics ne sont pas assujettis à la règle générale, sauf application des servitudes et autres normes en vigueur.
Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existant avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UZ 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règle générale

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et/ou lointaine.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est déconseillé.
Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.
L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les éléments d'architecture ou de végétation.
Dans le secteur UZa les projets sont soumis à l'avis du responsable d'architecture du groupe ADP.

11.2 Les clôtures

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 112/157

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Les clôtures devront être végétalisés, afin de limiter l'impact visuel des constructions depuis la rue.
Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au trottoir ou au terrain naturel, à l'exception des clôtures de sûreté aéroportuaire.

Excepté en zone UZa, les coffrets et les boites aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Pour permettre la réalisation des éléments techniques (coffrets, boites aux lettres etc.), un dépassement de 0,20m du soubassement maçonné est autorisé sur une largeur de 1m en façade. Ce dépassement est autorisé pour chacun des éléments techniques, avec une limite de 2m maximum de largeur en façade.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 70% de leur surface. Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois etc.) derrière les grilles est interdite.

La numérotation des constructions devra être lisible depuis la voie publique et située à proximité de la porte d'entrée. Les lettrages devront avoir une hauteur comprise entre 10 et 15cm.

11.3 Dispositifs spécifiques

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des systèmes de réception de radio-téléphonie.
Les systèmes individuels et collectifs de réception, les appareils techniques (ventilations par exemple), devront être situés sur les toitures et être le moins possible visibles depuis la voie.
Les bouches d'aération et autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnent des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués par des acrotères ou autres éléments de façades, afin de ne pas ou peu être perceptibles depuis les espaces publics.

11.4 Publicités, enseignes et pré enseignes

Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité.

11.4.1 Dispositions générales

Sauf dérogation, tout dispositif posé sur l'espace public est interdit.
Pour les façades commerciales, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 113/157

Les dispositifs ne peuvent pas être situées devant des baies, ni posées sur les balcons, les auvents et les marquises.
Le dispositif ne peut être implanté au niveau du pan coupé lorsqu'il en existe un à l'angle de deux voies.
Les dispositifs ne doivent pas dépasser les limites du mur support.

Le dispositif doit :

- Eviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages,
- Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment

Pour chaque unité foncière, il n'est autorisé qu'un seul dispositif par raison sociale. Le nombre d'enseignes sur la façade ne peut être supérieur à la somme des raisons sociales.

La superficie des publicités est limitée à 12m². L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la règlementation en vigueur.

Les éclairages :

Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne :

- pour ne pas éclairer le ciel,
- pour ne pas éclairer les passants et les véhicules,
- pour ne pas être source de pollution lumineuse.

Les dispositifs clignotants sont interdits excepté pour les locaux de secours, d'urgence et de santé. Ils ne devront pas pouvoir être confondus avec la signalisation liée aux activités aéroportuaires.
La couleur des dispositifs lumineux devra être en harmonie avec la couleur des bâtiments avoisinants. Dans un objectif de sécurité ils devront se démarquer clairement des feux de signalisation routière.
L'intensité des éclairages devra être déterminée pour ne pas créer de nuisance visuelle.
Les tubes lumineux sont autorisés, s'ils constituent des lettres ou signes découpés représentatifs de l'activité ou des éléments de décoration de l'enseigne; les tubes lumineux "filants", par exemple soulignant les modénatures des façades ou faisant le contour de la boutique, sont interdits.
Les conditions d'extinction devront être conformes à la règlementation en vigueur.

11.4.2 Dispositions spécifiques applicables aux enseignes

Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade).

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible et de préférence être intégré à l'enseigne.
En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être :
un au maximum tous les mètres ;
la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur ;

Les caissons lumineux sont autorisés lorsqu'ils sont diffusants, c'est-à-dire qu'ils présentent un fond sombre ou opaque (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres ou signes composant le message de l'enseigne: "lettres au pochoir". Ils doivent également être

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 114/157

peu épais : moins de 15 cm.

11.5 Divers

Les dépôts sur les parcelles visibles depuis la rue sont interdits.
Les dépôts sur l'espace public devront respecter les jours de collecte et devront maintenir une largeur de passage suffisante, conforme à la règlementation en vigueur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UZ 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Secteur UZa

L'aménagement des aires de stationnement doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des entreprises.
Les aires de stationnement peuvent être réalisées soit :

- Sur le fond concerné
- Sur un fond tiers moyennant accord du tiers et du gestionnaire de plate-forme
- Sur des espaces publics réalisés pour le gestionnaire de plate-forme.

Les zones de stationnement extérieures devront obligatoirement être plantées de la façon suivante :

- des arbres de ~~haute tige~~ moyen à grand développement devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement (soit une distance de 10 mètres environ).
- des haies pourront être implantées le long des clôtures délimitant les surfaces de stationnement. Ces haies devront satisfaire aux dispositions à prendre en compte dans le cadre du péril aviaire (cf. article UZ 13).

L'aménagement de stationnement pour cycles est obligatoire. Au-delà de 6 emplacements, des aménagements destinés à protéger les cycles de la pluie doivent être mis en place. Les rampes ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

12.1.1 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisées

- Services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt : les places de stationnement devront être adaptées à la fréquentation des usagers.
- Bureaux :
  - A moins de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
  - A plus de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.
Il est préconisé pour les services, activités et commerces de prévoir une aire de livraison.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 115/157

12.1.2 Stationnement vélos

Aménagement des stationnements :

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes. Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé.

Nombre d'emplacements :

- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins.

12.2 Autres secteurs UZ

Le stationnement des véhicules est interdit sur la voie de desserte interne du Parc Tivano (arrêté préfectoral du 6 septembre 1982, titre III, articles 8 et 9), chaque occupant de la zone étant tenu de prévoir les parcs de stationnement en nombre suffisant sur la parcelle qui lui est affectée.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Normes de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite

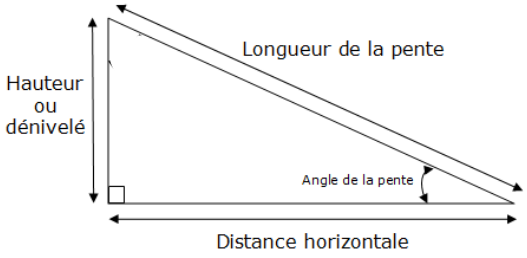
Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.
Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol et des panneaux doivent signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.
La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.
Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

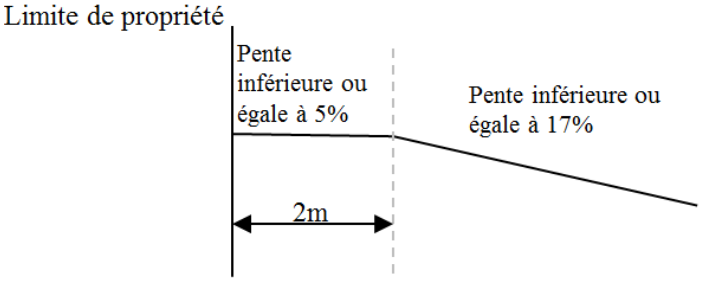
Lors de toute opération de construction ou de transformation des locaux, devront être réalisées, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes sont définies ci-après :

Dimensions des places sauf pour les places adaptées aux personnes à mobilité réduite : la surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder 20 m_2 par emplacement. Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 116/157

Rampes : leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété. Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%.





Méthode de calcul :
Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.

12.2.1 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisées

- Bureaux :
  - A moins de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
  - A plus de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- Services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt : minimum 1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher. Pour les commerces, les places de stationnement devront être adaptées à la fréquentation des usagers.

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.
Il est préconisé pour les services, activités, commerces, de prévoir une aire de livraison, et pour toute destination de prévoir des aires de stationnement pour les deux-roues.

Par ailleurs, toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

12.2.2 Stationnement vélos

Aménagement des stationnements :

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 117/157

cycles et les poussettes. Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé.

Nombre d'emplacements :

- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins.

12.3 Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UZ 12.

Article UZ 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Règle générale

Un espace de pleine terre est un espace libre de constructions, y compris en sous-sol, qui permet d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel : support de végétation, régulation du cycle de l'eau (rétention, circulation, infiltration, évapotranspiration), habitat pour la biodiversité, stockage de carbone. Les ouvrages d'infrastructure en sous-sol participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les plantations doivent participer à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales, faiblement ou non allergènes et en prohibant les espèces invasives (voir liste en annexe du présent règlement). La protection des plantation existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit. ~~espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement). Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ».~~

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux règlementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5 mètres pour les espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et un minimum de 2 mètres lorsque la hauteur de l'espèce est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles. Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 118/157

et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvement de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites (on se référera aux études du STAC).

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage : ces arbres devront être préservé le long de leur durée normale de vie.

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès, occasionnant ainsi un principe de compensation avec des sujets d'essence similaire, à proximité de l'alignement existant.

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

13.2 Dans toute la zone UZ

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain.

13.3 Secteur UZb

Du côté des zones d'habitations, les terrains doivent être bordés d'arbres de ~~haute tige~~ moyen à grand développement sur une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir des limites de la parcelle, où pourront s'insérer des espaces de jeux, et implanté de façon à ne pas porter atteinte aux avoisinants une fois arrivé à maturité.
50% des marges de reculement par rapport aux voies seront traités en espaces verts naturels inaccessibles aux véhicules.
~~Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 10 % de la superficie du terrain.~~
Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Article UZ 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des articles de la zone UZ.

Article UZ 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 119/157

Les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive ». L'énergie devra être issue de la réutilisation d'énergies produites par les activités implantées à proximité, sauf impossibilité technique.

Dans tous les cas, les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;
- L'aménagement de toitures végétalisées ;
- L'installation de panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain ;
- L'installation de panneaux solaires photovoltaïques
- La végétalisation des façades Sud est encouragée. La surépaisseur ou la surélévation, liée à l'installation d'un dispositif de végétalisation, doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture, et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas…) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;
- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

Pour les opérations de rénovation, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Pour les opérations de rénovation, un dépassement des marges de recul à l'alignement est autorisé dans une limite de 0,20 mètre pour l'isolation thermique des constructions et de 0,30 mètre en toiture. Lors que les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ce dépassement est interdit.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 120/157

Dispositions particulières :

Les bâtiments faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives à la hauteur fixée par le présent règlement. Les dépassements possibles sont les suivants :
- Dépassement de 25 centimètres par niveau ;
- Dépassement total de 2,5 mètres au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement

Ce dépassement doit être justifié par des contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction.

~~Secteur UZa :~~
~~Afin de limiter le risque d'éblouissement sur la zone aéroportuaire, les installations photovoltaïques sont interdites.~~

Article UZ 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique.
Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 121/157

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION FUTURE (AU) ET A LA ZONE NATURELLE (N)

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites
Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public
Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et conditions d'assainissement
Article 5 : Superficie minimale de terrains constructibles
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol des constructions
Article 10 : Hauteur maximale des constructions
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)
Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 122/157

ZONE AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Cette zone concerne un site en bord de Seine en limite de commune.
La zone AU est une zone d'urbanisation comprenant un programme mixte avec, entre autres, un parc, un équipement public et des logements.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

L'ensemble du secteur est soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine (voir documents spécifiques en annexes).

Article AU 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.
- L'implantation d'installations classées nouvelles.
- Les installations et travaux divers définis par le Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation

Article AU 2 : Conditions particulières d'occupations et d'utilisations des sols

Sont autorisés sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et sous réserves de respecter les conditions énumérées :

- Le commerce, l'industrie et l'artisanat dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.
- Les constructions situées dans les secteurs inondables, définis au PPRI, doivent suivre les dispositions indiquées dans le règlement du PPRI.
- Les logements et les équipements

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 123/157

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles édictées aux articles AU3 à AU5 et AU8 à AU11 et AU13 à AU16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur, trottoir(s) non compris pour une voie à sens unique et de 6 mètres de largeur, trottoir(s) non compris, pour une voie à double sens. Ces nouvelles voies devront être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.
Les voies en impasse sont interdites sauf lorsqu'il s'agit d'un aménagement temporaire.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité, ou présenter un linéaire entre la voie et la construction inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur supérieure à 3,5 mètres.
Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles…, ne sont pas assujettis à cette règle.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 124/157

Article AU 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU.

4.1 Eau potable

Le raccordement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique.
Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s 'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, et être conformes à la règlementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, voire à les diminuer.

Il est demandé la création systématique par le propriétaire de regards de façade (tabouret de

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 125/157

branchement) permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné. Dans le cas d'un système de gestion des eaux en surplomb sur la voie, aucun rejet ne doit être effectué sur la voie publique.

Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des encombrants, correspondant aux besoins du projet et à la règlementation en vigueur pour le ramassage.
Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m² de surface de plancher, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.
Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article AU 5 : Superficie minimale de terrains constructibles

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone AU.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques de manière discontinue.
Une continuité du bâti à l'alignement sera assurée soit par les façades des immeubles, soit par les clôtures.
Une implantation en pignon par rapport à la voie publique est possible.
Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées dans la limite de 1 mètre et doivent être conformes aux normes de construction en vigueur. Afin de ne pas entraver le passage des personnes à mobilité réduite, elles devront se situer à une hauteur minimale de 3 mètres au-dessus du sol.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 126/157

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, les constructions devront respecter la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle devra permettre l'application de l'ensemble des règles de la zone AU.

7.3 Retraits

7.3.1 Façades comportant des baies

Toute construction s'implante à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport aux limites séparatives si la façade comporte des baies.

7.3.2 Façades aveugle

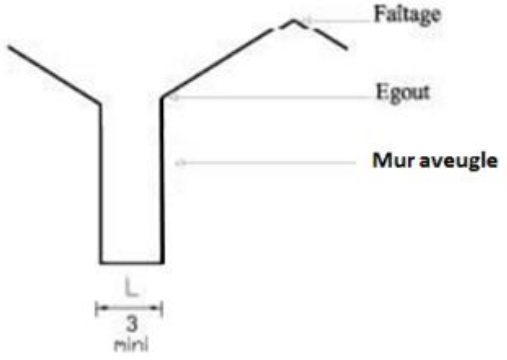
Toute construction s'implante à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives si la façade est aveugle.

7.4 Exceptions

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …) les sous-sols émergents de parkings jusqu'à 2.50 mètres, ne sont pas assujettis à la règle générale et devront être installés au-dessus de la côte NGF des plus hautes eaux connues du PPRI.
Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

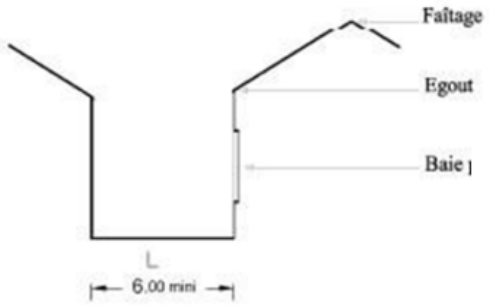
Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.



Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 127/157

Si la façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 6 mètres.



Article AU 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- *les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,*
- *les balcons et les loggias,*
- *les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.*

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 85% de la superficie de la parcelle.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, par rapport à la côte NGF des plus hautes eaux connues du PPRI ne peut excéder 18.50 mètres au faitage ou à l'acrotère, excepté côté Parc de la Seine où les constructions pourront atteindre 21 mètres au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.
Une tolérance de dépassement d'1,50 m de la hauteur maximale autorisée est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

11.1 Règle générale

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 128/157

11.2 Façades

Les façades doivent être maintenues en bon état conformément à la réglementation en vigueur sachant que les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans en application de l'article L132-1 du code de la construction et de l'habitation.
Les extensions et surélévations de façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, …).
Il est recommandé de traiter tous les soubassements en contact direct avec un espace commun public ou privé (rue, passage, entrées…) en matériaux résistants aux chocs de type brique ou pierre.
Les parpaings seront obligatoirement enduits.
Il est recommandé de traiter les façades face au parc et à la Seine par au moins 30 % de brique pierre ou meulière. Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois ou en métal.

11.3 Toitures et couvertures

Les toitures terrasses seront traitées comme une « cinquième façade », et bien intégrées dans l'environnement. Le Permis de Construire pourra être refusé si elles sont mal traitées et en vue directe depuis les constructions avoisinantes.
La tôle ondulée est déconseillée, y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises… L'utilisation du fibrociment est interdite.

11.4 Systèmes de réception

Les systèmes de réception paraboliques devront :

- être invisibles depuis la rue. Ils devront avoir la même teinte que le support (mur ou toit).
- être installés en toiture.

11.5 Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
La numérotation des constructions devra être visible depuis la voie publique et située à proximité de la porte d'entrée. Les lettrages devront avoir une hauteur comprise entre 10 et 15cm.
Leur hauteur maximum est fixée à 2 mètres par rapport au trottoir ou au terrain naturel.
Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

11.5.1 Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté. Les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif de type claire-voie de préférence métallique ajouré à 50% et doublé d'une haie végétale, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.
- ou d'une haie végétale doublée d'un grillage éventuellement posé, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.

Les brises-vue sont interdits à l'exception des soubassements qui sont limités à 0,80 m de haut.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 129/157

11.5.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives dans la marge de retrait des constructions par rapport à l'alignement mentionné à l'article 6 sont soumises aux dispositions applicables aux clôtures sur rue. Les matériaux ayant l'aspect de tôle ou de plastique sont interdits. Les clôtures en haie végétale pourront atteindre une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité des automobilistes.

11.6 Publicités, enseignes et pré enseignes

Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité.

11.6.1 Dispositions générales

Sauf dérogation, tout dispositif posé sur l'espace public est interdit.
Pour les façades commerciales, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

Les dispositifs ne peuvent pas être situées devant des baies, ni posées sur les balcons, les auvents et les marquises.
Le dispositif ne peut être implanté au niveau du pan coupé lorsqu'il en existe un à l'angle de deux voies.
Les dispositifs ne doivent pas dépasser les limites du mur support.

Le dispositif doit :
- Eviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages,
- Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment

Pour chaque unité foncière, il n'est autorisé qu'un seul dispositif par raison sociale. Le nombre d'enseignes sur la façade ne peut être supérieur à la somme des raisons sociales.

La superficie des publicités est limitée à 12m². L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la règlementation en vigueur.

<u>Les éclairages :</u>

Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne :
- pour ne pas éclairer le ciel,
- pour ne pas éclairer les passants et les véhicules,
- pour ne pas être source de pollution lumineuse.

Les dispositifs clignotants sont interdits excepté pour les locaux de secours, d'urgence et de santé.
La couleur des dispositifs lumineux devra être en harmonie avec la couleur des bâtiments

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 130/157

avoisinants. Dans un objectif de sécurité ils devront se démarquer clairement des feux de signalisation routière.
L'intensité des éclairages devra être déterminée pour ne pas créer de nuisance visuelle.
Les tubes lumineux sont autorisés, s'ils constituent des lettres ou signes découpés représentatifs de l'activité ou des éléments de décoration de l'enseigne; les tubes lumineux "filants", par exemple soulignant les modénatures des façades ou faisant le contour de la boutique, sont interdits.
Les conditions d'extinction devront être conformes à la règlementation en vigueur.

11.6.2 Dispositions spécifiques applicables aux enseignes

Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade).

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible et de préférence être intégré à l'enseigne.
En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être :

- un au maximum tous les mètres ;
- la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur ;

Les caissons lumineux sont autorisés lorsqu'ils sont diffusants, c'est-à-dire qu'ils présentent un fond sombre ou opaque (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres ou signes composant le message de l'enseigne: "lettres au pochoir". Ils doivent également être peu épais : moins de 15 cm.

Article AU 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Règle générale

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux dont la surface de plancher excède 50m², des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés. Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après.
Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des emprises publiques. Elles ne sont en aucun cas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.
Toute disposition devra être prise pour réserver sur le domaine privé le dégagement nécessaire au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de ce domaine. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 131/157

Normes de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite

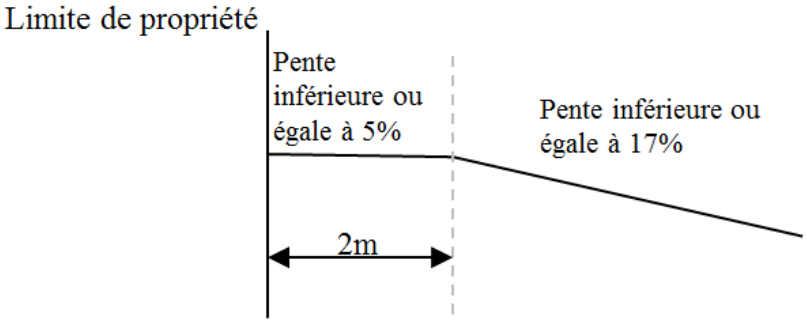
Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.
Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol et des panneaux doivent signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.
La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.
Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

12.2 Dimensions des places sauf pour les places adaptées aux personnes à mobilité réduite

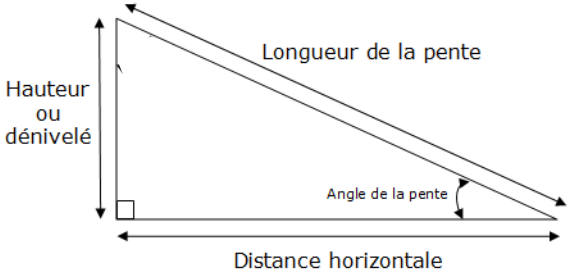
La surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder 25 m² par emplacement. Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

12.3 Rampes

Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété.
Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%. Les rampes ne devront pas être visibles depuis l'espace public.



<u>Méthode de calcul :</u>
Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.



Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 132/157

12.4 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisées

- 1 place par logement type studio,
- 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS)
- minimum 2 places pour tous les autres logements

Exception : Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour:

- Les logements financés par prêt aidé de l'Etat,
- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- Les résidences universitaires,

Toutefois, lorsque les logements mentionnés ci-dessus sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.
Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

- Services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt : minimum 1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher. Pour les commerces, les places de stationnement devront être adaptées à la fréquentation des usagers.
- Bureaux :
  - A moins de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
  - A plus de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- Foyers, résidences de personnes âgées ou dépendantes : 1 emplacement pour 2 logements.

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.
Il est préconisé pour les services, activités et commerces de prévoir une aire de livraison.

12.5 Stationnement cycles

Aménagement des stationnements :

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes. Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles de taille minimale de 5 arceaux, avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé

Nombre d'emplacements :

Habitat : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 133/157

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.

12.6 Exceptions

Dans un rayon de 500 m autour des gares existantes ou à créer, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les bureaux et les cycles)
Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle
AU 12.

Article AU 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Tout espace non imperméabilisé devra être végétalisé et entretenu pour préserver l'aspect général de la rue.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces locales et non invasives équivalentes (voir liste en annexe du présent règlement). Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ».
Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace non bâti.
Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 15 % de la superficie du terrain.
Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5mètres pour des espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et un minimum de 2 mètres pour les espèces dont la hauteur est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles.

Exceptions :
Les parcelles d'angle auront au moins 10% de surfaces libres traitées en jardins de pleine terre et 5% en jardins sur dalles avec un minimum de 0.80 cm de terre végétale.

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès.

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Article AU 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des articles de la zone AU.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 134/157

Article AU 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive »

Les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;
- L'aménagement de toitures végétalisées ;
- L'installation de panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain ;
- L'installation de panneaux solaires photovoltaïques
- La végétalisation des façades Sud est encouragée. La surépaisseur ou la surélévation, liée à l'installation d'un dispositif de végétalisation, doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture, et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas…) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;
- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

Article AU 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 135/157

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique.
Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 136/157

ZONE N

Cette zone correspond aux espaces naturels ou boisés remarquables de la commune : Coteau des Vignes, Parc d'Avaucourt, abords de l'Orge, parc d'Ozonville, jardins du collège St Charles, certains jardins de Mons, cimetière communal. Tous ces espaces sont considérés comme faisant partie du « maillage vert » de la commune.

Le règlement a pour but de protéger les espaces naturels ou boisés remarquables.

Certains espaces situés en zones N sont soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine et/ou de l'Orge et de la Sallemouille (voir documents spécifiques en annexes du présent PLU).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- L'artisanat, l'industrie et le commerce
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les casses-auto et les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.

Et d'une manière générale, sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article N 2.

Article N 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admis, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages nécessaires à l'aménagement des promenades, à l'entretien des espaces naturels, à l'extension du cimetière ;
- les équipements légers destinés à recevoir du public, sous réserve que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de la zone ; qu'ils ne portent pas atteinte à l'écosystème et à la valeur paysagère de la zone ; qu'ils ne posent pas de problème de gestion incompatible avec la préservation de la zone.
- l'amélioration ou la confortation des constructions existantes à usage exclusif d'habitation ou d'équipements scolaire et sanitaire, sans extension du volume bâti.

Sur les zones concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles (cf. annexe du présent PLU) :

- Les projets urbains devront prendre en compte ce risque, et se référer au guide

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 137/157

« Construire en terrain argileux » du Ministère de la Transition écologique, annexé au PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles édictées aux articles N3 à N5 et N8 à N11 et N13 à N16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des bâtiments projetés.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment celle des personnes à mobilité réduite. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères, et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand ils entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Article N 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge de l'acquéreur.

4.1 Eau potable

Le raccordement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique.
Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 138/157

prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s 'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, et devront être conformes à la règlementation en vigueur.
Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, voire à les diminuer.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des encombrants, correspondant aux besoins du projet et à la règlementation en vigueur pour le ramassage.

Article N 5 : Superficie minimale de terrains constructibles

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone N.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 139/157

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, les constructions devront respecter la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les bâtiments principaux s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. La marge de retrait à respecter est définie au paragraphe 7.3 ci-après.
Les bâtiments secondaires peuvent être implantés en limites séparatives de fond de parcelle. La longueur maximale en mitoyenneté ne doit alors pas excéder 5 mètres.

7.3 Retraits

7.3.1 Façades comportant des baies

La distance comptée horizontalement entre tout point des façades des constructions et les limites séparatives doit être au moins égale à la hauteur de la façade considérée (L = H) avec un minimum de 8 mètres.

7.3.2 Façades aveugles

La distance comptée horizontalement entre tout point des façades des constructions et les limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée (L = H/2) avec un minimum de 2,50 mètres.

7.3.3 Création de baies

La création de baies sur des bâtiments existants est assujettit aux règles de retrait ci-dessus.

7.3.4 Exceptions

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension au sol du bâtiment et la surélévation des façades pourront être réalisées dans le prolongement de celles-ci, dans le respect des règles de vues ci-dessus.
Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …) ne sont pas assujettis à la règle générale.
Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments détruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si la façade est aveugle : entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 140/157

horizontalement de tout point des façades des constructions est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée (L = H/2) avec un minimum de 4 mètres.

Si la façade comporte une ou plusieurs baies : entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions est au moins égale à la hauteur de la façade considérée (L = H) avec un minimum de 8mètres.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les balcons et les loggias,
- les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des règles de la zone N.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise des constructions ne peut excéder 6 mètres, toutes superstructures comprises.

La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …),
- aux bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans, dans la limite de la hauteur existant avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement. Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 141/157

Article N 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les besoins en stationnements doivent être gérés hors des espaces végétalisés.

Article N 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces locales et non invasives équivalentes, recommandation étant faite de planter des arbres d'essences forestières ou fruitières régionales, majoritairement. Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ». La protection des plantation existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Les abattages d'arbres ne seront autorisés que dans le cadre de la bonne gestion du patrimoine naturel.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places.

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5 mètres pour des espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et de minimum de 2 mètres pour les espèces dont la hauteur est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles.

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage : ces arbres devront être préservé le long de leur durée normale de vie.

Les espaces verts à préserver identifiés au plan de zonage : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement).

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces végétalisés situés dans une bande de 5 mètres comptés à partir des rives de l'Orge et de la Seine : ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

Article N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des articles de la zone N.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 142/157

Article N 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive »

Les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;
- L'aménagement de toitures végétalisées ;
- L'installation de panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain ;
- L'installation de panneaux solaires photovoltaïques
- La végétalisation des façades Sud est encouragée. La surépaisseur ou la surélévation, liée à l'installation d'un dispositif de végétalisation, doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture, et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas…) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;
- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

Article N 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 143/157

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique.
Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 144/157

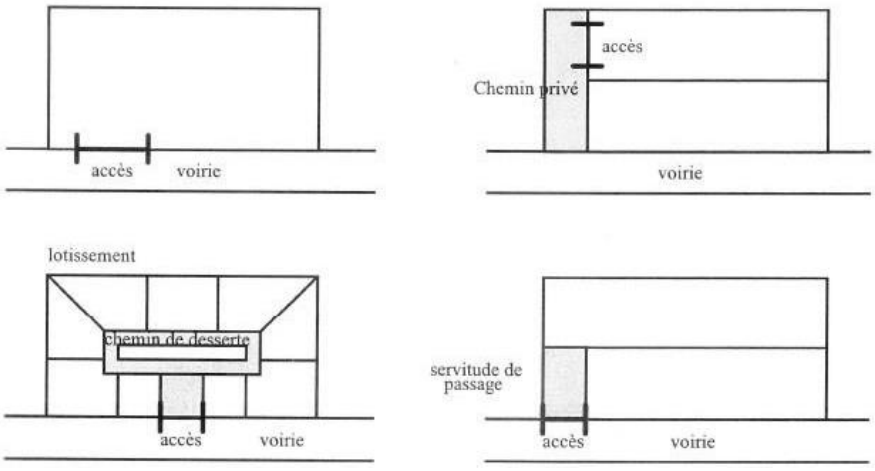
TITRE 4

ANNEXES

1- Lexique

Accès

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. Il peut éventuellement être obtenu par application de l'article 682 du code civil.



Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public existant ou futur, ou la voie privée ouverte à la circulation et le terrain concerné.

Annexe

Bâtiment situé en rez-de-chaussée non affecté à l'habitation, à l'activité commerciale, industrielle, artisanale ou de bureau, et dépend fonctionnellement d'un bâtiment principal. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle du bâtiment principal. Ne constituent des annexes que les constructions situées en rez-de-chaussée, contiguës ou non au bâtiment principal et sans communication avec celui-ci.

~~Arbre de haute tige~~

~~Arbre dont la hauteur entre le sol et les branches de la première ramure est d'au moins 3 mètres et atteignant une hauteur minimum de 8 mètres à l'âge adulte.~~

Arbre à petit, moyen et grand développement

Les arbres à petit développement sont d'une hauteur à l'âge adulte comprise entre 3 et 8 mètres. Les arbres à moyen développement sont d'une hauteur à l'âge adulte comprise entre 8 et 20 mètres, et dont les branches de la première ramure est d'au moins 3 mètres. Les arbres à grand développement sont d'une hauteur à l'âge adulte supérieure à 20 mètres.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 145/157

Baies principales
Baies assurant l'éclairement de pièces principales.

Baies secondaires
Baies assurant l'éclairement de pièces secondaires. La définition de baie secondaire est précisée le cas échéant à l'article concerné.

Bande d'implantation
Bande de terrain à l'intérieur de laquelle peuvent être édifiés les bâtiments principaux.

Coefficient d'occupation des sols (COS)
C'est le rapport entre la surface de plancher maximale sur le terrain concerné et la superficie du terrain (ou propriété foncière). Dans le présent règlement les COS ne sont pas réglementés en application de la loi ALUR.

Construction
On appelle construction tout édifice neuf ou toute extension ou modification entrant dans le champ d'application du permis de construire.

Emprise au sol
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

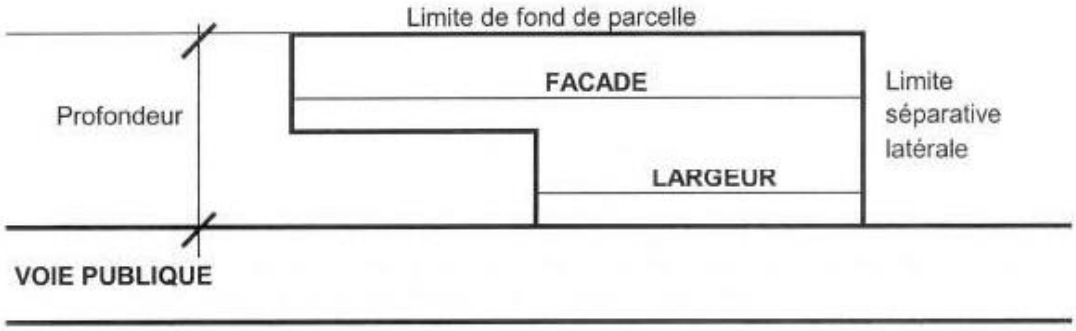
- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les balcons et les loggias,
- les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

Extension
C'est une construction accolée au bâtiment principal : surélévation, ou augmentation de l'emprise au sol.

Façade
Elle correspond à la projection du terrain sur la rue où se situe l'accès principal à la construction.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 146/157



Faîtage

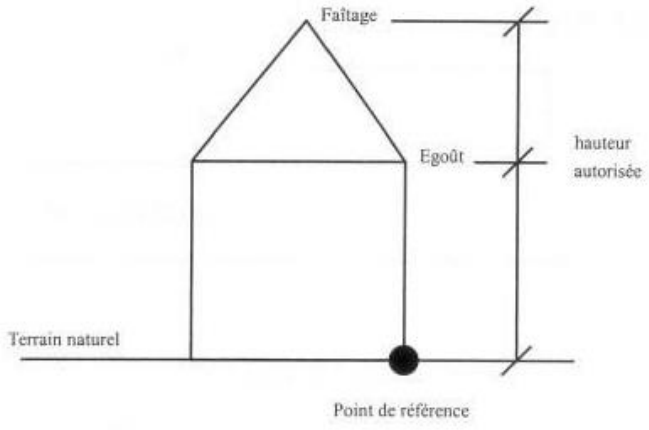
Le niveau de faîtage est considéré comme celui de l'arête supérieure du toit s'il est concerné ou celui du point le plus haut du bâti en objet (l'acrotère).

Gabarit

Il définit les dimensions générales du volume du bâtiment. Il définit en particulier le volume bâti et les hauteurs à l'égout et au faîtage. Il se calcule au regard des façades avant et arrière.

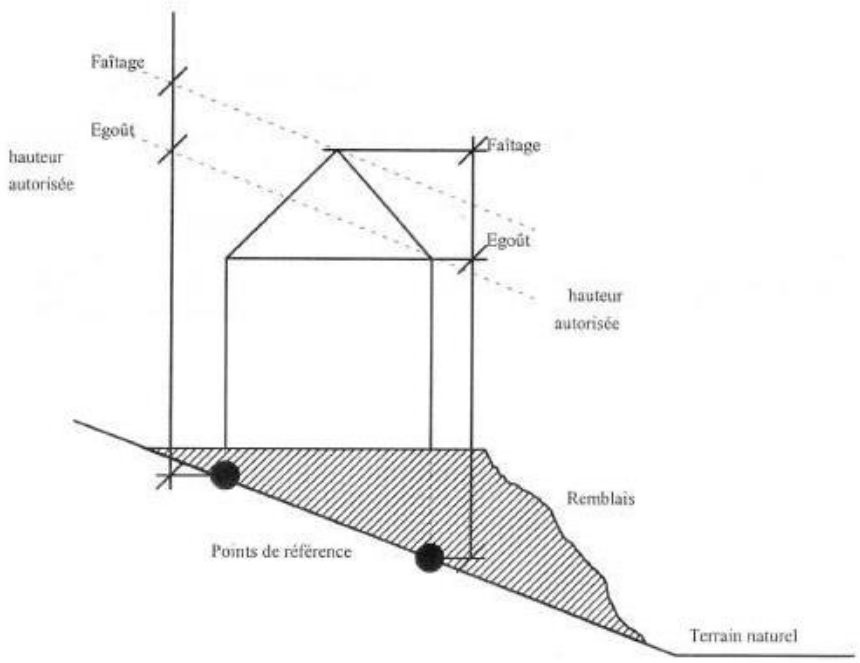
Hauteur

Elle est définie au faîtage ou à l'acrotère de la construction, sauf précision contraire. Sauf précision contraire elle est mesurée par rapport à la cote du Terrain Naturel du terrain, prise au droit de la construction (hors exhaussement et affouillement).



En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel en tout point de la construction (hors exhaussement et affouillement).

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 147/157



Etablissements d'intérêt collectif

Cette destination comprend des établissements publics et les établissements privés qui ont des homologues publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs, etc.).
Les foyers-logements ne sont pas assimilés à cette destination (ils entrent dans la destination logement).

Imperméabilisation des sols

Le sol imperméabilisé est celui dans lequel l'eau de pluie ne peut plus pénétrer. Il comprend les surfaces occupées par les bâtiments en superstructure, en infrastructure (bâtiment enterré et parkings), ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (bitume, enrobé, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.).

Largeur

Elle correspond à la dimension du terrain en contact avec la rue où se situe l'accès principal à la construction (cf. schémas ci-avant)

Largeur de l'emprise des voies (L)

Elle se situe entre les limites de propriétés donnant sur une voie. Elle comprend donc la chaussée, les trottoirs, les bas-côtés, …

Limite séparative

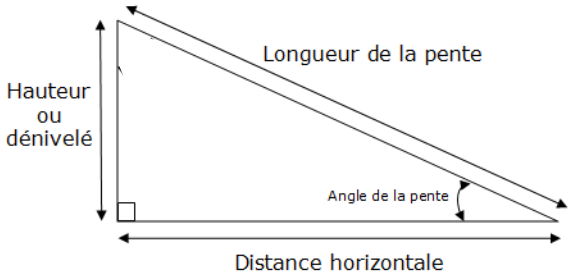
Limites séparatives de fond de parcelles : les limites séparatives de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas les conditions requises pour être regardées comme des limites séparatives latérales.
Limites latérales : Les limites latérales sont celles qui aboutissent à la voie, à l'emprise publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulations, y compris les éventuels décrochements, brisures ou coudes qui constituent des limites séparatives latérales.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 148/157

(cf. schémas ci-avant)

Pente des rampes d'accès aux espaces de stationnement

La pente exprime l'inclinaison d'une surface par rapport à l'horizontale. Elle est le rapport entre le dénivelé (hauteur) et la distance horizontale tels que définis sur le schéma ci-dessous :



Méthode de calcul :
Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.

Surface de plancher

En application de l'article R*112-2 du code de l'urbanisme,
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Places de stationnement

Les surfaces à réserver au stationnement, prévues en article 12 du présent document, s'entendent avec leur desserte. Pour information, la superficie moyenne nécessaire à la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger, y compris les dégagements, est de l'ordre de 25 m².

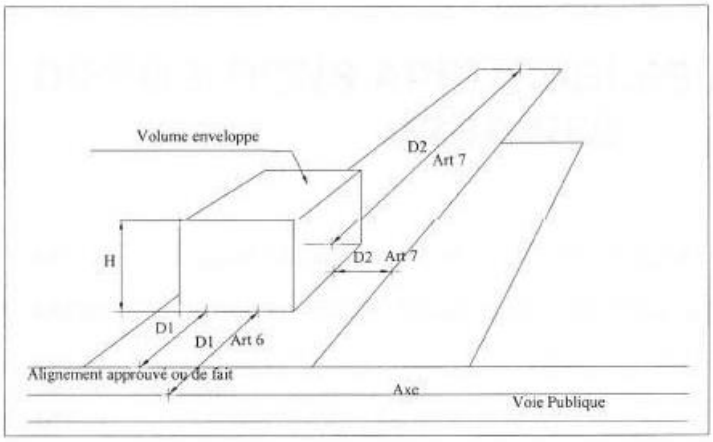
Propriété (ou terrain)

Une propriété (ou un terrain) correspond à l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Deux parcelles appartenant à un même propriétaire et situées de part et

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 149/157

d’autre d’une voie publique constituent deux propriétés.

Règles d’implantation



D1 : représente la marge horizontale de recul, l’alignement à respecter vis-à-vis de la limite riveraine de la voie ou de l’emprise publique, vis-à-vis de l’alignement (ou de l’alignement opposé). La distance D1 est fixée dans l’article 6 du règlement de zone.
D2 : représente la distance horizontale à respecter par rapport aux limites de propriété aboutissant aux voies et emprises publiques. La distance D2 est fixée dans l’article 7.
H : représente la hauteur de la construction. La hauteur H est fixée dans l’article 10 du règlement de zone.
(cf. schémas ci-avant)

Toit terrasse

Toit plat ou avec une pente inférieure à 10%, qu’il soit accessible ou non.

Voies publiques ou privées

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s’agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l’exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l’incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

2- Article R 442-2 du code de l’urbanisme

Article *R442-2
Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5

Lorsqu'une construction est édifiée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division, la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 150/157

3- Article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 1

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose : dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, y compris au reliquat bâti (partie du terrain comportant une construction initiale).

4- Dispositions concernant les zones d'aménagement concerté

Pour les secteurs compris dans un périmètre de zone d'aménagement concerté, s'appliquent également les règles établies dans le cadre du dossier de ZAC.

5- Liste de la flore invasive

Acacia dealbata
Acacia saligna
Acer negundo
Ailanthus altissima
Ambrosia artemisiifolia
Aristolochia sempervirens
Artemisia verlotiorum
Aster novi-belgii
Aster squamatus
Baccharis halimifolia
Berteroa incana
Bidens connata
Bidens frondosa
Bromus catharticus
Buddleja davidii
Carpobrotus acinaciformis
Carpobrotus edulis
Cenchrus incertus
Chenopodium ambrosioides
Conyza bonariensis
Conyza canadensis
Conyza sumatrensis
Cortaderia selloana
Cotula coronopifolia
Cyperus eragrostis
Cytisus multiflorus
Cytisus striatus
Egeria densa
Elodea canadensis
Epilobium ciliatum
Helianthus tuberosus
Helianthus laetiflorus
Heracleum mantegazzianum
Impatiens glandulifera
Impatiens parviflora
Lagarosiphon major
Lemna minuta
Lemna turionifera
Lindernia dubia
Ludwigia grandiflora
Ludwigia peploides
Myriophyllum aquaticum
Oenothera biennis
Oxalis pes-caprae
Paspalum dilatatum
Paspalum distichum
Pittosporum tobira
Reynoutria japonica
Reynoutria sachalinensis
Reynoutria x bohemica
Rhododendron ponticum
Robinia pseudo-acacia
Rumex cristatus
Rumex cuneifolius

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 151/157

Senecio inaequidens
Solidago canadensis
Solidago gigantea
Spartina anglica
Sporobolus indicus
Symphytum asperum
Xanthium strumarium

6- Plantations déconseillées

Colza
Blé
Millet
Tournesol
Maïs
Trèfles
Aubépine
If
Sureaux
Houx
Sorbier
Aulne
Peuplier
Eucalyptus
Pyracantha atalantoides
Prunelier
Mahonias
Saules
Saule blanc

7- Les bois naturellement imputrescibles

ESSENCES DE BOIS

Dans un souci de respect de l'environnement et de bonne insertion dans le paysage urbain, certaines essences de bois sont à privilégier. Le présent document est à considérer comme un guide présentant la ressource bois et les essences naturellement imputrescibles utiles pour la construction.

Le bois fait partie des matériaux naturels et respectueux de l'environnement. Il est renouvelable, biodégradable, recyclable, il permet de lutter contre l'effet de serre, il est économe en énergie (préparation et utilisation) et à un faible impact écologique à la mise en œuvre (déchets)...

Une ressource forestière à exploiter

Les forêts françaises possèdent une richesse écologique diversifiée permettant l'accueil de fonctions diverses. Élément fondamental de son environnement, l'Homme a fait de l'arbre un végétal productif jouant un rôle économique fort.

Chaque année, du bois est consommé pour de nombreuses industries (chimie, papetière, seconde transformation). Cependant, l'étude de la *« gestion forestière en France »*, montre qu'il est nécessaire d'exploiter de manière plus intense et rationnelle les ressources. La forêt française est diversifiée et représente une ressource essentielle et insuffisamment exploitée.

Origine et labels

L'origine du bois doit être considérée avec une attention toute particulière. Il est donc conseillé de privilégier les filières locales, pour éviter les transports et favoriser les exploitations respectueuses des espaces forestiers. Cela permet de préserver les forêts primaires (en évitant les bois exotiques) et de participer à la gestion et au renouvellement des forets locales.

À l'issue des grandes conventions environnementales des années 90, les filières forêt-bois-papier internationales et françaises soutenue par des associations, se sont mobilisées pour donner naissance en 1993 à FSC (Forest Stewardship Council) et en 1999 à PEFC (Programme

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 152/157

de reconnaissance des certifications forestières).
Ces systèmes définissent des règles de gestion durable de la forêt permettant de pérenniser les ressources forestières, de préserver la biodiversité, de garantir le respect de ceux qui possèdent les forêts, y vivent et y travaillent. Cela permet aussi de maintenir un équilibre entre production, gestion, environnement et accueil des usagers.

Les Bois conseillés :

Afin d'éviter le traitement du bois, ceux-ci seront soigneusement choisis (Classes 3 et 4) en fonction de leur utilisation. Douglas et mélèze pour les extérieurs ; chêne et châtaignier pour les intérieurs. Il s'agit de bois provenant de France, le plus proche possible du lieu de construction et qui ont été produit dans le respect de l'environnement.

Le Douglas

Le douglas est un résineux de l'ordre des conifères, de la famille des Pins et appartenant à la sous-famille des Abiétinoïdées.

Les premières utilisations du Douglas en France remontent au milieu du XIXème siècle (1842) dans les parcs et jardins. Aujourd'hui il est produit à 70% par 5 régions (le Limousin, la Bourgogne, le Rhône-Alpes, l'Auvergne et les Midi-Pyrénées). En dépit de sa jeunesse et des effets de la tempête de 1999, la douglasaie française présentait en 2004, un volume sur pied d'environ 62 millions de m3, pour un accroissement biologique annuel supérieur à 5 millions de m3.

Le Mélèze

Le mélèze est un résineux qui croît dans les Alpes entre 1400 et 2400 m. On le rencontre essentiellement dans le Briançonnais, le Queyras, l'Ubaye, le Dévoluy et le Mercantour. Avec le cyprès chauve, c'est le seul résineux d'Europe qui perd ses aiguilles en hiver.

Il s'agit d'un bois tendre qui se travaille assez facilement. Imputrescible, il est traditionnellement utilisé pour les toits de maison (en bardeaux de mélèze) ou les gouttières et en général pour les maisons très exposées aux intempéries. Il est essentiellement utilisé pour le bardage et le platelage.

Le Chêne pédonculé

Le chêne pédonculé est l'arbre le plus typique de nos forêts. La France en est le second producteur mondial et on le rencontre partout, sauf sur le pourtour méditerranéen et les Alpes du Sud. Le bois de chêne s'avère dur et résistant ; il est apprécié pour la fabrication des parquets, des tonneaux, des escaliers et des meubles. À savoir : **"le chêne commun"** est une appellation

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 153/157

commerciale qui regroupe les bois du chêne rouvre et du chêne pédonculé, très difficiles à distinguer.

Le Châtaignier

Présent dans toute l'Europe, ce bois est proche du chêne, facile à travailler et résistant sous l'action de l'air et de l'eau grâce à une forte teneur en tanin. Il est généralement utilisé pour les menuiseries extérieures et intérieures.

Un bois naturellement imputrescible, un choix de finition et puis c'est tout.

Comme le choix du bois se porte sur un bois naturellement imputrescible nous ne nous attarderons pas sur le thermo-traitement et l'oléothermie qui sont des traitements naturels pour des bois qui ne sont pas naturellement imputrescible.
Tout d'abord, il faut bien avoir conscience que le bois est un matériau résistant aux saisons mais qu'il est vivant. Ainsi, son aspect visuel changera naturellement de teinte pour tendre vers un gris. Ici plusieurs choix s'offrent à vous :

- **Vous souhaitez avoir un vieillissement naturel du bois, pour tendre naturellement vers le gris.**

Dans ce cas, aucune finition n'est nécessaire, le temps se chargera de tout.

- **Vous souhaitez avoir un vieillissement naturel du bois, pour tendre vers le gris, mais sans avoir à attendre les changements de teinte.**

Dans ce cas, il vous faudra appliquer une huile de prégrisallement. Cette huile a un effet de saturation et permet d'anticiper le changement de teinte naturel du bois. La teinte obtenue s'effacera progressivement pour laisser place à la teinte naturelle du bois.

- **Vous ne souhaitez pas avoir un bois qui tend vers le gris.**

Dans ce cas deux solutions, soit vous faites le choix de la peinture, soit vous faites le choix de l'huile végétale pigmenté avec des minéraux.
Avantage de la peinture. Elle forme un film sur le bois et est plus couvrante. De plus, elle masque les marques de singularité du bois, si cela est votre choix.
Inconvénient de la peinture. Elle masque les marques de singularité du bois qui peuvent être esthétiquement appréciables. Lors du ravalement de façade un égrenage voire un ponçage sera nécessaire pour appliquer la nouvelle couche de peinture.
Avantage de l'huile. Elle est sans composés organiques volatiles (COV) et est donc écologique. Elle ne nécessite qu'un entretien minime par l'application d'une nouvelle couche d'huile tous les 5 à 10 ans en fonction de l'exposition de la façade. Elle ne nécessite donc pas de ponçage et elle se réapplique directement sur la façade, l'huile se chargera ensuite de nourrir le bois là où cela est nécessaire.
Inconvénient de l'huile. La façade demandera peut-être un entretien plus fréquent qu'une peinture si vous souhaitez conserver une teinte particulière pour que le bois ne tende pas vers

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 154/157

le gris. Il ne faut oublier que le bois est vivant et qu'il se nourrit de l'huile qui le recouvre.

- **Vous avez opté pour un grisallement naturel, mais vous changez d'avis.**

Il faut savoir que le grisallement naturel du bois peut être gommé à tous moment. Pour cela vous pouvez utiliser un dégriseur pour que le bois reprenne sa teinte initiale. Ensuite, vous avez la possibilité de faire une finition couleur soit avec une peinture soit avec une huile.

8- Marge de recul par rapport aux sentiers

Une marge de recul de 5 mètres est créée de part et d'autre des sentiers dont les noms suivent :

- Sentier de l'Acqueduc.
- Sentier des Billeries.
- Sentier des Blancs Manteaux.
- Sentier du Chemin de Fer.
- Sentier de la Courre aux Lièvres.
- Sentier de l'Echaudé.
- Sentier de l'Egypte.
- Sentier de la Fontaine Garelle.
- Sentier des Germandeaux.
- Sentier du Grand Rû.
- Sentier du Grand Sentier.
- Sentier des Jardins de Mons.
- Sentier de l'Ancien Petit Mons.
- Sentier de la Muette.
- Sentier de l'Orge Val.
- Sentier de la Petite Muse.
- Sentier des Rossignols.
- Sentier de Saint-Denis.
- Sentier de Taillefer.
- Sentier des Terriers.
- Sentier des Trois Ormes.

Cette règle prévaut sur les règles d'alignement des zones concernées.

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 155/157

9- Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Rappel législatif

En vertu de l'article L151-45 du Code de l'Urbanisme, : « *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :* (…) *dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes* ».

Description du projet

L'avenue François Mitterrand connaît depuis plusieurs années un intense développement résidentiel, avec la construction de plusieurs projets au volume conséquent, représentant un total d'environ 370 logements. Si l'intensification urbaine de l'axe est prévue dans le cadre du PLU en vigueur, notamment via le PADD, conformément aux documents supérieurs, il apparaît que celle-ci a été, jusqu'à présent, réalisée sans réelle cohérence.

En effet, au-delà des ruptures paysagères notables engendrées par ces programmes immobiliers récents, il ressort de ces derniers une pression sur les équipements publics et les réseaux communaux non négligeable, sans compter les importants besoins en circulations et stationnement. De plus, cette production résidentielle s'effectue au détriment d'espaces de respiration, essentiels à la qualité de vie en milieu dense. Enfin, l'homogénéité des formes urbaines proposées ne permet pas d'offrir aux athégiens un parcours résidentiel complet sur la commune, notamment à travers l'accession à la propriété, et entraine au contraire la multiplication de produits d'investissement défiscalisés.

Si la portion nord de l'avenue François Mitterrand connaît un projet d'aménagement d'ensemble relativement avancé, permettant la constitution d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant permettre une intensification urbaine maitrisée du secteur, la portion sud de l'avenue connaît quant à elle des réflexions moins avancées.

L'objectif est donc de veiller à la mise en place d'un projet cohérent pour la portion sud de l'avenue, à même de garantir le caractère qualitatif de l'intensification prévue. Qui plus est, l'avancée du projet de tramway, à horizon 2030, dans les prochaines années devra permettre de clarifier la mutation attendue sur la portion sud de l'avenue.

L'instauration d'un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) permet donc, sur le périmètre figurant au sein du règlement graphique, d'interdire toute nouvelle construction d'une surface supérieure à 20m², hormis pour les opérations de rénovation de l'existant, ainsi que les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du projet de tramway n°7 dans les zones qu'il traverse.

Durée de la servitude

La servitude a vocation à durer 5 ans si aucun Plan d'Aménagement Global n'est approuvé avant.

Approbation de la servitude : modification n°5 du PLU, approuvée le XX.

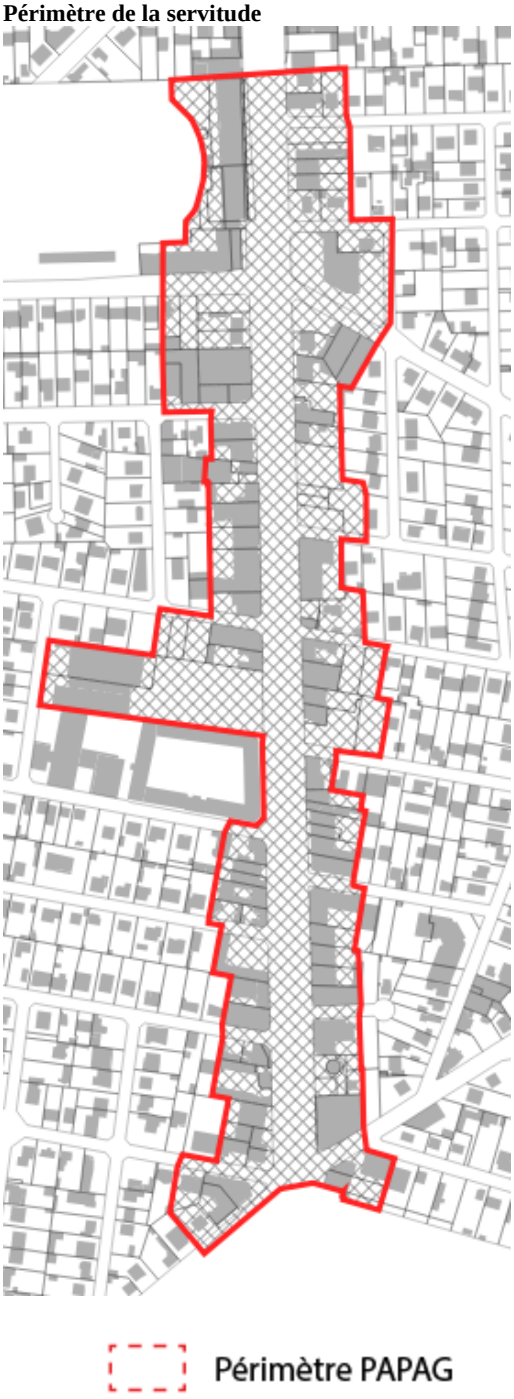
Caractère exécutoire de la servitude : XX

Fin de la servitude XX

Surface de la servitude : 8 ha

Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 156/157

Périmètre de la servitude



Chaîne d'intégrité du document : 7A FB 09 8A 73 A0 BA 53 80 F1 39 60 F6 F6 A4 12
AR préfecture : 094-200058014-20240312-2024-03-12_3490-DE
Reçu en préfecture le : 19/03/2024
Publié le : 19/03/2024
Par : Michel LEPRETRE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/268836
Page 157/157

10- Liste des sigles

ADP : Aéroport De Paris

ALUR : Accès au Logement et à un Urbanisme Raisonné

EBC : Espace Boisé Classé

NGF : Nivellement Général de la France

PEB : Plan d'exposition aux bruits

PHEC : Plus Hautes Eaux Connues

PLAI : Prêt Locatif aidé d'Intégration

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PMR : Personnes à Mobilité Réduite

PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation

PS radioélectrique : Plan de servitude radioélectrique

PSA : Plan de servitude aéronautique

SIVOA : Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Orge Aval

SMCA : Société de Manutention de Carburants Aviation

STAC : Services Techniques de l'Aviation Civile

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée