



## 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

## 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.....	11
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.....	19
Encadrer l'urbanisation le long de l'avenue François Mitterrand.....	25
Qualité des constructions.....	27
Modifications réglementaires mineures.....	33
Justification de l'absence d'impact sur l'environnement.....	36

# 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 1<sup>er</sup> 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 mettre 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

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 urbaine, 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 1<sup>er</sup> juin 2022.

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

## 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 ».*

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.

# 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

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'îlot 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 typomorphologique au sein de l'îlot 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 suscite 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 énergétiques des constructions



- 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*

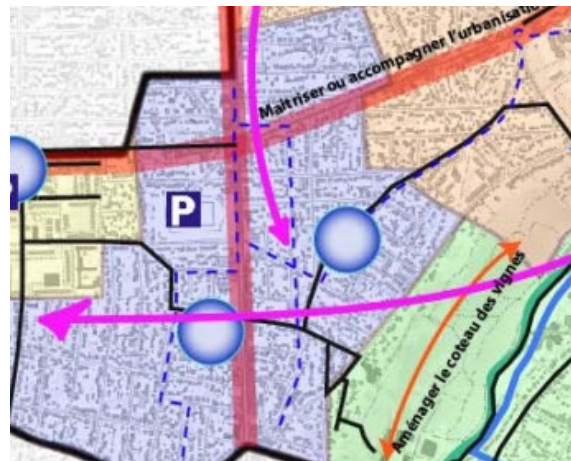
- *Développer les regroupements de commerces animant la vie de quartier : centre-ville, Plateau, Val, Mons, Noyer Renard*
- *Adapter ou permettre l'adaptation des équipements pour répondre aux besoins des athégiens : équipements sportifs, écoles, crèches, petite enfance, de loisirs, maison de santé et 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 autour 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 »*

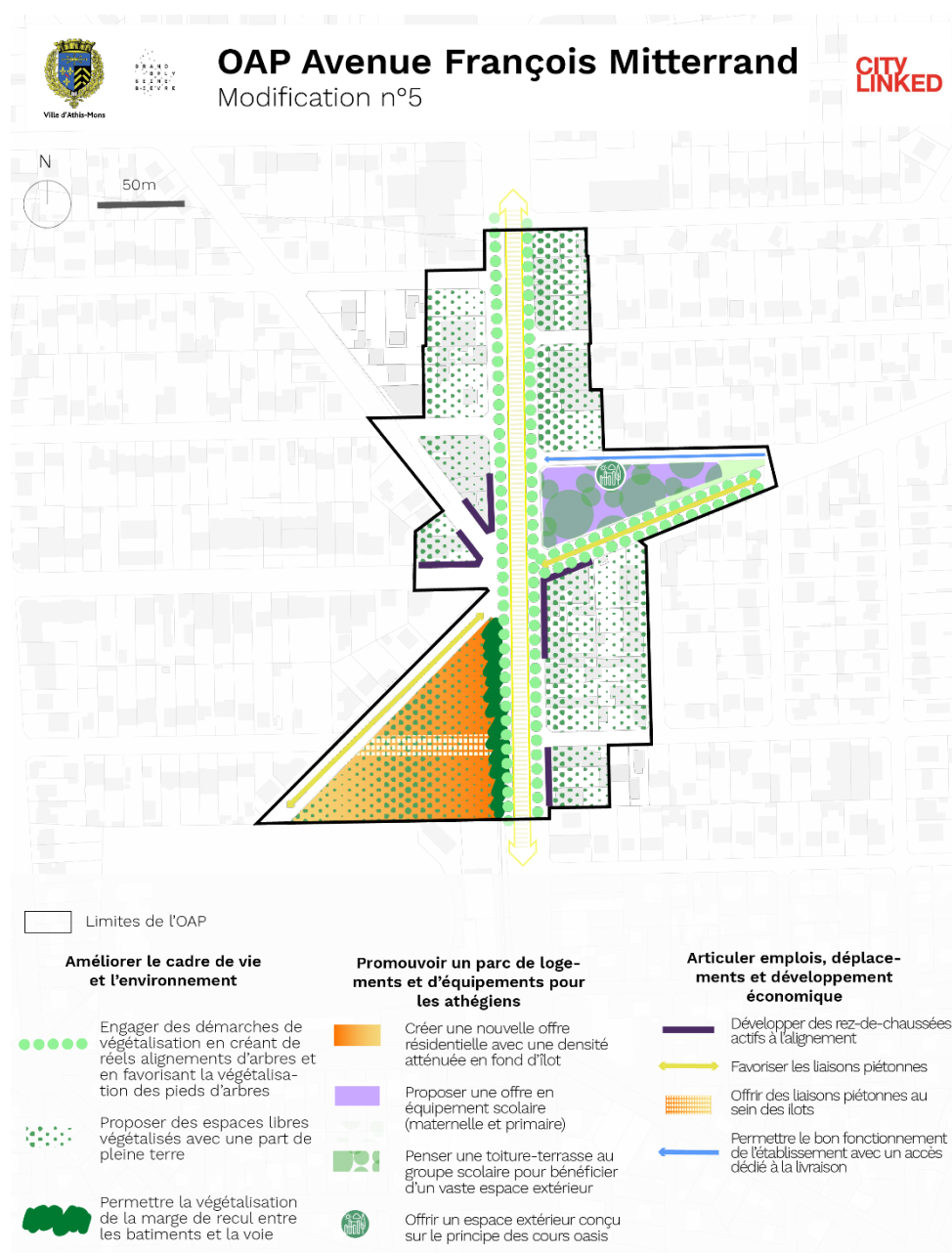
### Extrait axe n°2 PADD

-  Maintenir et encourager une diversité d'offre de logements au sein des nouveaux projets urbains pour favoriser la mixité intergénérationnelle
-  Ouvrir, désenclaver et restructurer les ensembles de logements sociaux
-  Accompagner et inciter la réhabilitation des copropriétés dégradées
-  Lutter contre l'insalubrité sur le territoire
-  Créer des logements pour jeunes travailleurs ou pour étudiants
-  Accompagner l'amélioration du cadre de vie



### 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.



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.

## 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 apparaît 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 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 lancée 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'îlots 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 »*



Extrait axe n°2 PADD

-  Maintenir et encourager une diversité d'offre de logements au sein des nouveaux projets urbains pour favoriser la mixité intergénérationnelle
-  Ouvrir, désenclaver et restructurer les ensembles de logements sociaux
-  Accompagner et inciter la réhabilitation des copropriétés dégradées
-  Lutter contre l'insalubrité sur le territoire
-  Créer des logements pour jeunes travailleurs ou pour étudiants
-  Accompagner l'amélioration du cadre de vie

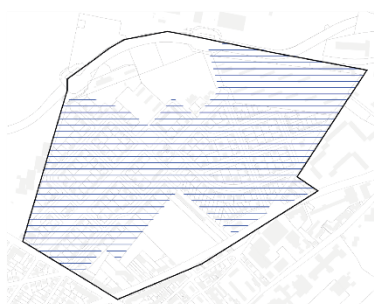


### Traitement au sein du PLU en vigueur

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.







### OAP Cité de l'Air Modification n°5

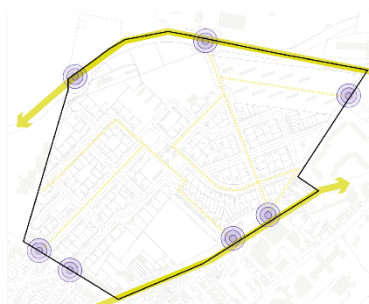


 Limites de l'OAP






#### Améliorer le cadre de vie et l'environnement

-  Valorisation de la trame verte secondaire au sein des coeurs d'îlots
-  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



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.

# 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 :

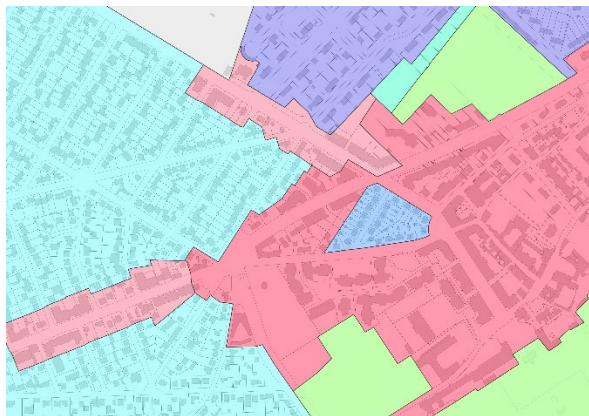
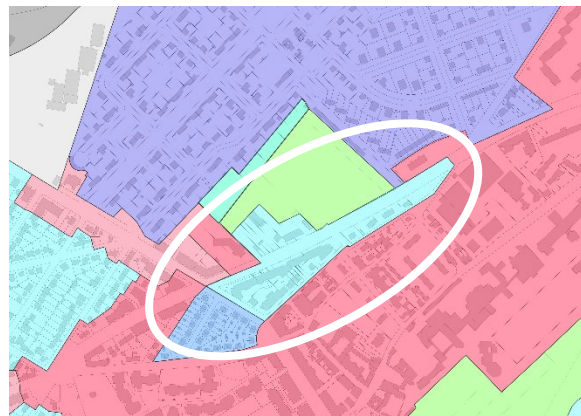
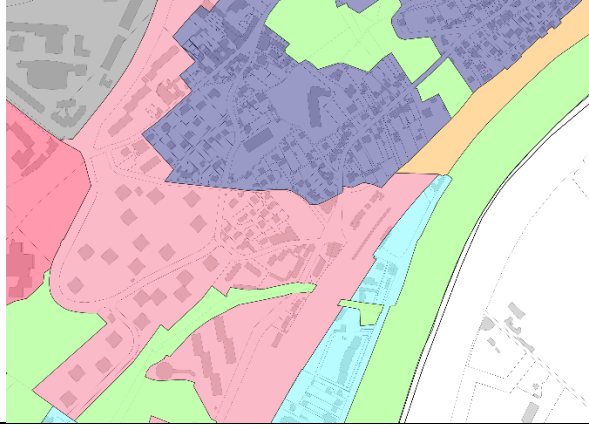
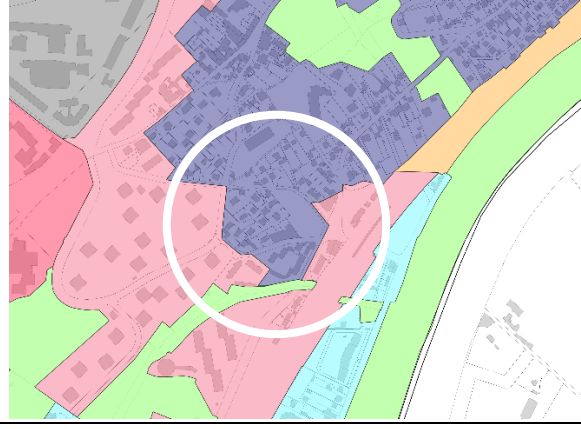
## PRESERVER LES SECTEURS PAVILLONNAIRES

Article	PLU en vigueur	PLU modifié (ajouts en rouge)	Justifications
Article n°7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Dans toute la zone UH :</p> <p><b>7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</b></p> <p>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.</p> <p><b>7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle</b></p> <p>Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives. La longueur maximale en mitoyenneté ne doit alors pas excéder 5 mètres.</p> <p><b>7.3.1. Façades comportant des baies</b></p> <p>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.</p> <p><b>7.3.2. Façades aveugles</b></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.</p> <p><b>7.5. Exceptions</b></p>	<p><u>Dans toute la zone UH, hormis le secteur UHc :</u></p> <p><b>7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</b></p> <p>Les constructions (<b>construction principale, dépendance, annexe etc.</b>) s'implantent <b>chacune</b> en retrait d'au moins une limite séparative latérale en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après.</p> <p><b>7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle</b></p> <p>Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives. La longueur maximale en mitoyenneté ne doit alors pas excéder 5 mètres. <b>Pour les bâtiments annexes à destination de garage, un dépassement de 1 mètre de la longueur maximale en mitoyenneté est autorisé.</b></p> <p><b>7.3.1. Façades comportant des baies</b></p> <p>La construction doit être implantée en tout point de la façade à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à <b>9 mètres</b> si la façade comporte des baies.</p> <p><b>7.3.2. Façades aveugles</b></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point</p>	<p>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 entraînant une pression non négligeable sur les équipements.</p>

	<p>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.</p>	<p>des façades des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à <b>6 mètres</b>.</p> <p><b>7.5. Exceptions</b></p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles s'implanteront dans la continuité des murs existants</li> <li>- Dans la limite d'une surface égale au maximum à 15% de la surface de plancher du bâtiment existant</li> </ul>	
<p>Article n°8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p><u>Dans toute la zone UH, hormis le secteur UHb :</u></p> <p>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 faitage ou à l'acrotère, avec un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 mètres en cas de façade comportant une baie</li> <li>- 3 mètres en cas de façades aveugles</li> </ul> <p><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</p>	<p><u>Dans toute la zone UH, hormis le secteur UHc :</u></p> <p>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 faitage ou à l'acrotère, avec un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 mètres en cas de façade comportant une baie</li> <li>- 6 mètres en cas de façades aveugles</li> </ul> <p><u>Exceptions :</u></p> <p>Une distance entre deux constructions différentes de celle prévue par le présent article peut être admise dans la situation suivante :</p> <p>Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une</p>	



	<p>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.</p>	<p>construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant ;</li> <li>- Dans la limite d'une surface égale au maximum à 15% de la surface de plancher du bâtiment existant.</li> </ul>	
--	---	--	--

Règlement graphique du PLU en vigueur	Règlement graphique du PLU modifié
	
	



## 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
<p>Article n°13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</p>	<p>Tout espace non imperméabilisé devra être végétalisé et entretenu pour préserver l'aspect général de la rue.</p> <p>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 ».</p> <p>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.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les</p>	<p><u>Dans toutes les zones, hormis la zone UA, UI, AU :</u></p> <p>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.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par <del>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 ».</del> 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.</p>	<p>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 fraîcheur).</p>

	<p>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.</p>	<p>Il sera planté au moins un arbre de <del>haute tige-moyen</del> <b>à grand développement</b> pour 200 m<sup>2</sup> de terrain, <b>pour 100m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre, et implanté de façon à ne pas porter atteinte aux avoisinants une fois arrivé à maturité.</b></p> <p>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, <b>occasionnant ainsi un principe de compensation avec des sujets d'essence similaire, à proximité de l'alignement existant.</b></p>	
<p>Article n°13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</p>	<p><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%.</p> <p><u>Secteur UAc :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 10 % de la superficie du terrain.</p> <p><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%.</p> <p><u>Dans toute la zone UD :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de</p>	<p><u>Dans les secteurs UAa et UAb :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum <b>25 %</b> de la superficie du terrain. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 10%.</p> <p><u>Secteur UAc :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum <b>20%</b> de la superficie du terrain.</p> <p><u>Secteur UAd :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum <b>20%</b> de la superficie du terrain. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 5%.</p> <p><u>Dans toute la zone UD :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre devront si possible occuper <b>30%</b> de la superficie du terrain.</p> <p><u>Dans toute la zone UE :</u></p>	<p>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 îlots 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.</p>

	<p>pleine terre devront si possible occuper 20 % de la superficie du terrain.</p> <p><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.</p> <p><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.</p> <p><u>Secteur UZb :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 10 % de la superficie du terrain.</p>	<p><b>Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain.</b></p> <p><u>Dans toute la zone UH :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum <b>40%</b> de la superficie du terrain. Cette proportion est portée à 10% sur le secteur UHc.</p> <p><u>Dans toute la zone UI :</u> Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum <b>30%</b> de la superficie du terrain.</p> <p><b><u>Dans toute la zone UZ :</u></b> <b>Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain.</b></p>	
<p><b>Article n°15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales</b></p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;</li> <li>- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;</li> <li>- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière</li> </ul>	<p><u>Complément, dans toutes les zones :</u></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;</li> <li>- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;</li> <li>- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;</li> </ul>	<p>Ce complément vise à améliorer le confort thermique et les performances environnementales des constructions, en facilitant les opérations de rénovation lorsqu'elles sont ambitieuses.</p>

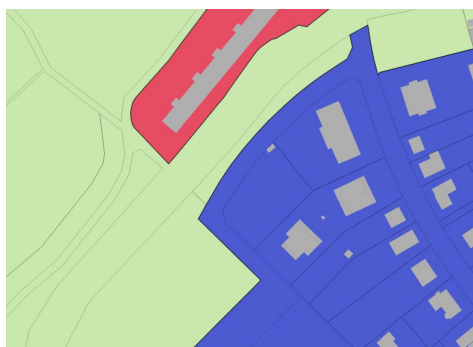
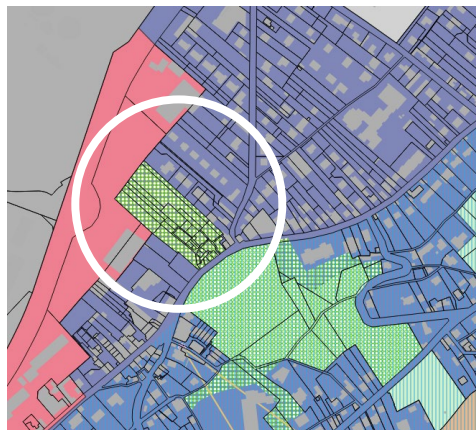
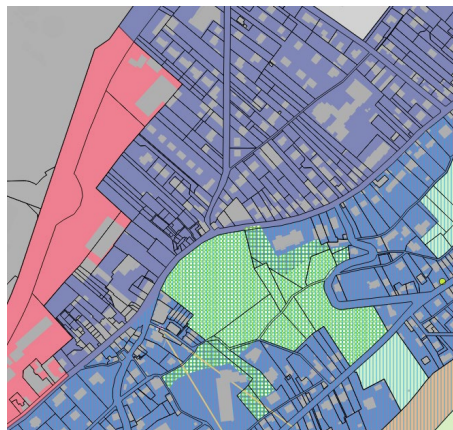
	<p>naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aménagement de toitures végétalisées ;</li> <li>- l'installation de panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain ;</li> <li>- l'installation de panneaux solaires photovoltaïques</li> </ul> <p>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.</p> <p><u>Complément, dans toutes les zones urbaines, hormis la zone AU :</u></p> <p>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.</p> <p>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</p>	
--	---	--	--



		<p>publiques, ce dépassement est interdit.</p> <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépassement de 25 centimètres par niveau ;</li> <li>- Dépassement total de 2,5 mètres au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement</li> </ul> <p>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.</p> <p><u>En zone UAc :</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
--	--	---	--

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.



## 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	<p><u>Dans les secteurs UAa, UAb et UAc :</u></p> <p>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.</p>	<p><u>Dans les secteurs UAa, UAb et UAc :</u></p> <p>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 <b>3 mètres</b> 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 <b>3 mètres</b> par rapport à la voie ou emprise publique.</p>	<p>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.</p>
Article n°9 : Emprise au sol des constructions	<p><u>Dans le secteur UAc :</u></p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder <b>70%</b> de la superficie de la parcelle hors parking sous-terrain.</p>	<p><u>Dans le secteur UAc :</u></p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder <b>65%</b> de la superficie de la parcelle hors parking sous-terrain.</p>	<p>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.</p>
Article n°10 : Hauteur des constructions	<p><u>Secteur UAc</u></p> <p>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.</p>	<p><u>Secteur UAc</u></p> <p>La hauteur maximale de la construction par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise de la construction est de <b>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.</b></p>	<p>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.</p>

Annexes au règlement

Création d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) :

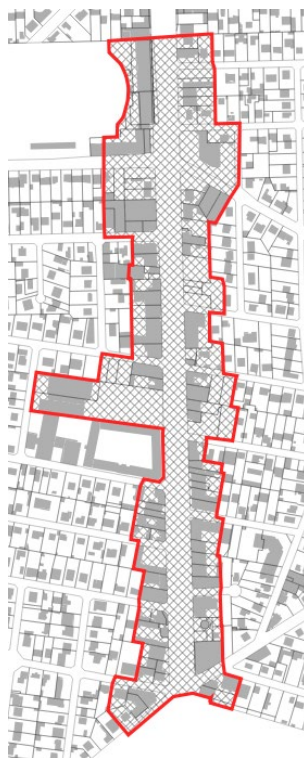
L'avenue François Mitterrand connaît depuis plusieurs années un intense développement résidentiel, avec la construction de plusieurs projets au volume conséquent, représentant un total d'environ 370 logements. Si l'intensification urbaine de l'axe est prévue dans le cadre du PLU en vigueur, notamment 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 entraîne 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 maîtrisée 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 20m<sup>2</sup>, hormis pour les opérations de rénovation de l'existant.



## QUALITE DES CONSTRUCTIONS

Article	PLU modifié (ajouts en rouge)	Justifications
Article n°11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	<p><u>Dans le secteur UAc</u></p> <p>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 4m<sup>2</sup>, 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...</p> <p>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 4m<sup>2</sup> multiplié par le nombre total de logements de la construction.</p>	<p>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.</p>
Article n°11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	<p><u>Dans toute les zones et secteurs, hormis la zone AU :</u></p> <p><b>11.1. Règle générale</b></p> <p>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.</p> <p>Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.</p> <p>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</p>	<p>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</p>

	<p>caractère contemporain. Le volume général de l'extension devra laisser clairement lire le volume d'origine du bâti principal existant, sans l'écraser.</p> <p>Les dispositifs techniques tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eaux solaires etc., devront présenter une parfaite insertion avec la construction.</p> <p>Les saillies sur alignement sont interdites au rez-de-chaussée et au premier étage.</p> <p>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 délaissés de pignons, de manière à respecter l'homogénéité de la composition de la façade. Les éléments architecturaux remarquables devront être préservés.</p> <p><b>11.2. Façades et pignons</b></p> <p>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.</p> <p>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.).</p> <p>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. <b>La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme, de éléments de modénature).</b></p> <p>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.</p> <p>Tout pignon aveugle devra être traité en harmonie avec la façade.</p> <p>Les extensions et surélévations de façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, etc.).</p> <p>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. <b>De manière générale, les façades constituées, pour tout ou partie, de pierres meulières, doivent être conservées.</b></p> <p>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.</p> <p><b>De façon générale, l'emploi de matériaux à durée de vie limitée, difficilement réparable ou remplaçable sera proscrit, au même titre</b></p>	<p>cohérence paysagère, morphologique et d'aspect extérieur.</p>
--	---	--

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.

	<p>Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel.</p> <p>Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.</p> <p>Les clôtures devront tenir compte du PPRI pour les secteurs concernés.</p> <p>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.</p> <p><b>11.5.1 Clôtures sur rue</b></p> <p>Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté. Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-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.</li> <li>-ou d'une haie végétale doublée d'un grillage éventuellement posé, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.</li> </ul> <p>Les brises-vue sont interdits à l'exception des soubassements qui sont limités à 0,80 m de haut.</p> <p>Pour permettre la réalisation des éléments techniques (coffrets, boîtes 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.</p> <p>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.</p> <p><b>11.5.2 Clôtures en limites séparatives</b></p> <p>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.</p> <p><b>11.6. Publicités, enseignes et pré enseignes</b></p> <p>Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité.</p> <p>11.6.1. Dispositions générales</p> <p>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</p>	
--	---	--

	<p>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.</p> <p>Les dispositifs ne peuvent pas être situés 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.</p> <p>Le dispositif doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Éviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages,</li> <li>-Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment</li> </ul> <p>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.</p> <p>La superficie des publicités est limitée à 12m<sup>2</sup>. L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les éclairages :</p> <p>Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-pour ne pas éclairer le ciel,</li> <li>-pour ne pas éclairer les passants et les véhicules,</li> <li>-pour ne pas être source de pollution lumineuse.</li> </ul> <p>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 réglementation en vigueur.</p> <p><b>11.6.2. Dispositions spécifiques applicables aux enseignes</b></p> <p>Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade).</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-un au maximum tous les mètres ;</li> <li>-la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur ;</li> </ul>	
--	--	--

	<p>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.</p> <p><b>11.7. Divers</b></p> <p>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 réglementation en vigueur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</p>		
<p>Article n°9 : Emprise au sol des constructions</p>	<p><u>Dans toutes les zones, hormis la zone UE :</u></p> <p>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.</p> <p><u>Dans toute la zone UH :</u></p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 35% de la superficie de la parcelle.</p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'intérêt général.</p>	<p><u>Dans les zones UA, UD, UH et UI :</u></p> <p>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.</p> <p><u>Dans toute la zone UH :</u></p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 35% de la superficie de la parcelle.</p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.</p> <p>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.</p> <p><u>Dans les zones UA, UD et UI :</u></p> <p>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.</p>	<p>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 maîtriser leur morphologie.</p>
<p>Article n°10 : Hauteur maximale des constructions</p>	<p><u>Dans toutes les zones, hormis la zone UE :</u></p> <p>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.</p>	<p><u>Dans les zones UA, UD, UH et UI :</u></p> <p>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.</p>	



		La hauteur des équipements collectifs d'intérêt collectif ne devra pas excéder 13 mètres au faitage, 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	<p><u>Dans toutes les zones et tous les secteurs :</u></p> <p>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.</p>	<p><u>Dans toutes les zones et tous les secteurs, hormis les zones UI, UZ, AU et N :</u></p> <p>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. <b>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.</b></p> <p><b>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.</b></p>	<p>Cette évolution vise à offrir des conditions de circulations et de stationnement qualitatives pour les populations, notamment dans les secteurs résidentiels.</p>
Article n°6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p><b>6.1. Retraits d'alignement</b></p> <p><u>Tous les secteurs :</u></p> <p>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</p>	<p><u>En zone UA et UH :</u></p> <p><b>6.1. Retraits d'alignement</b></p> <p><u>Tous les secteurs :</u></p> <p>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</p>	<p>Cette précision vise à assurer une cohérence paysagère et urbaine dans les fronts de rue.</p>

	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. <b>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.</b>	
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, Ulb, Ule :</u>  <b>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).</b>	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>  <b>12.6 Exceptions</b>  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>  <b>12.6 Exceptions</b>  Dans un rayon de 500 m autour des gares <b>et des stations de transport guidé ou de transport collectif en site propre</b> , 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 <del>sur l'avenue de Morangis</del> <b>l'avenue Jacques</b>	Le changement récent du nom de l'avenue justifie la présente évolution.

	maximale autorisée est de 15 mètres.	<b>Chirac</b> où la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres.	
Article n°12: Stationnement	<p><b>12.4 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisées</b></p> <p><u>Habitat :</u> 1 place par logement type studio, 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS) Minimum 2 places pour tous les autres logements</p>	<p><b>12.4 Normes de stationnement pour les voitures et les deux-roues motorisées</b></p> <p><u>Habitat :</u> 1 place par logement type studio, 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS) Minimum <del>2 places</del> 1,5 place pour tous les autres logements</p>	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.
Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières	<p><u>En zone UA, UE ; UH et N :</u></p> <p><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.</p>	<p><u>En zone UA, UE ; UH et N :</u></p> <p><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, <b>et se référer au guide « Construire en terrain argileux » du Ministère de la Transition écologique, annexé au PLU.</b></p>	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	<p><u>Secteur UZa :</u></p> <p>Afin de limiter le risque d'éblouissement sur la zone aéroportuaire, les installations photovoltaïques sont interdites.</p>	<p><del><u>Secteur UZa :</u></del></p> <p><b>Afin de limiter le risque d'éblouissement sur la zone aéroportuaire, les installations photovoltaïques sont interdites.</b></p>	En raison des évolutions technologiques apportées aux panneaux photovoltaïques, intégrés aux dernières prescriptions de la DGAC, leur installation en secteur UZa est désormais possible.

## 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 à évaluation environnementale, laquelle est annexée au présent document, et reprends plusieurs mesures d'évitement, de réduction et de compensation (logique ERC).