



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

TABLE DES MATIÈRES

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.....	6
Présentation des principaux résultats de la concertation	8
1. Objets de la modification du PLU	8
2. Aspects généraux de la vie à Athis-Mons.....	12
ANNEXES	20
1. Extrait des résultats de la cartographie participative	20

PRÉAMBULE

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* :

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. »*

PRÉSENTATION DES OBJECTIFS ET DES MODALITÉS 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

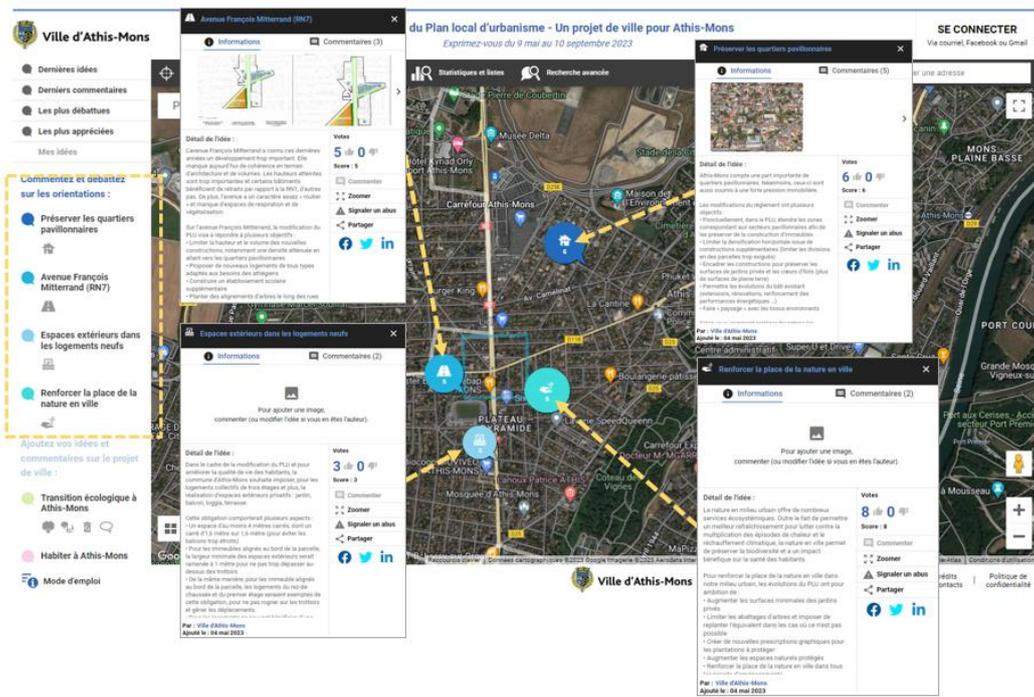
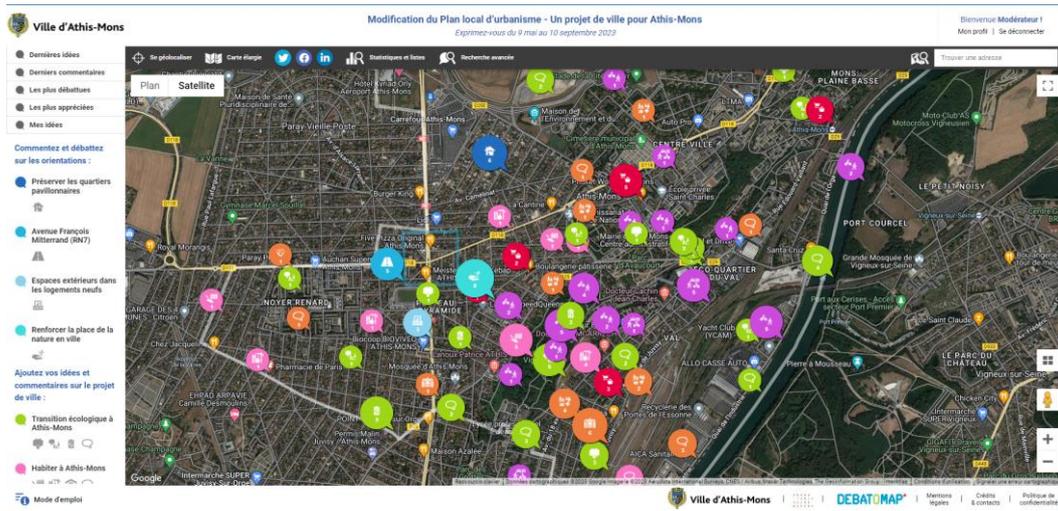
- **Une concertation fondée sur deux objectifs distincts :**
 1. Soumettre les propositions intégrées au projet de modification du PLU :
 - Maîtriser la densification sur l'avenue François Mitterrand et ajuster l'offre de logements et services présente dans le secteur
 - Systématiser les espaces extérieurs 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'îlot 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.

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 ;



- **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



PRÉSENTATION DES PRINCIPAUX RÉSULTATS 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 démarche 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

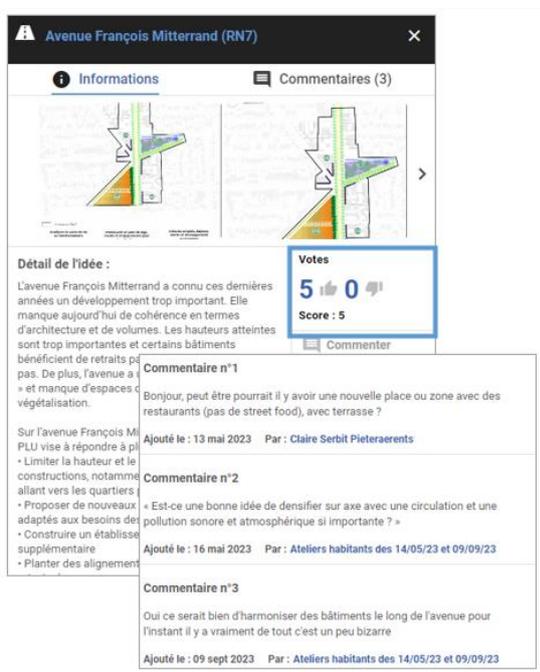
1. Objets de la modification du PLU

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

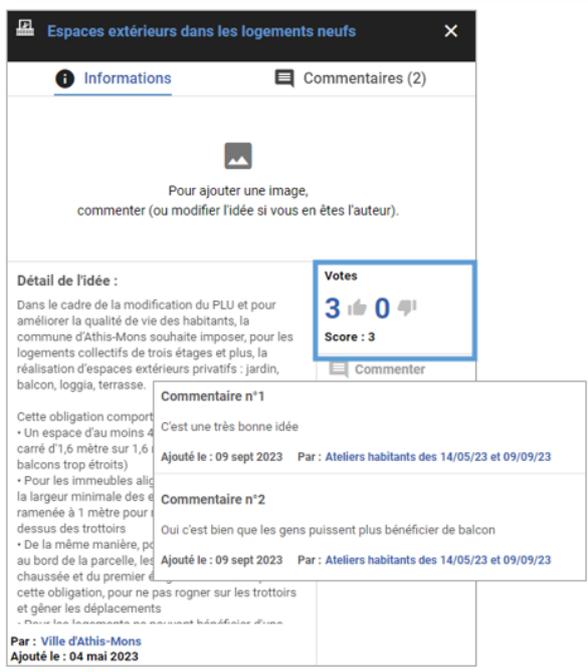


le tramway livré. A ce titre, la ville d'Athis-Mons a lancé une étude sur les pistes de renforcement du commerce le long de l'avenue, qui permettra, à terme, de cibler des actions prioritaires. Dans le cadre des futures opérations engagées sur le secteur, des réflexions seront menées pour aller dans 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, 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 nationale 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 privés** pour les habitants visait 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 privés larges et confortables, prioritairement tournés vers les cœurs d'îlots. La ville d'Athis-Mons se félicite 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 au 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.

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 fraîcheur permettant de lutter contre les îlots 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.

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.

Parmi les retours formulés, il apparaît notamment la volonté de mieux traiter les vis-à-vis. C'est précisément ce type de problématique que les évolutions réglementaires ont permis d'encadrer, à travers une évolution des règles d'implantation des constructions.

Préserver les quartiers pavillonnaires

Informations | Commentaires (5)

Détail de l'idée :
Athis-Mons compte une part importante de quartiers pavillonnaires. Néanmoins, ceux-ci sont aussi soumis à une forte pression immobilière. Les modifications du règlement ont plusieurs objectifs.

Votes
6 | 0
Score : 6

Commentaire n°1
Serait il possible de créer des projets de production d'énergie partagée (solaire, éolien) à l'échelle d'une ou 2 rues ?
Ajouté le : 13 mai 2023 Par : Claire Serbit Pieteraerents

Commentaire n°2
Problème de vis à vis
Ajouté le : 14 mai 2023 Par : alycia corria

Commentaire n°3
Il faut mieux avoir plus de végétation pour la qualité de vie et que l'on se sente mieux.
Ajouté le : 14 mai 2023 Par : Ateliers habitants des 14/05/23 et 09/09/23

Commentaire n°4
Je suis pour la création de communauté. La fête des voisins est la base pour la créer. Ensuite promouvoir la vie de quartier. Aider à avoir des restaurants de quartier populaire pour se retrouver. On se retrouve plus autour d'un restaurant que d'un bistrot maintenant. Le besoin de produire de l'énergie ensemble. D'avoir un cadre plus vert, de trouver des solutions pour avoir des trottoirs plus naturels et moins bétonnés. Avoir des espaces de perma culture en arbre fruitier serait important. Plutôt que d'avoir des forêts ou parc uniquement décoratif, planter des arbres fruitier en permaculture aiderais tous le monde à se nourrir.
Ajouté le : 14 mai 2023 Par : erwan colleuremy

Commentaire n°5
« Même si la mairie souhaite réduire la densification des quartiers pavillonnaires il serait intéressant de trouver un équilibre entre la nature et les besoins en logements. »
Ajouté le : 16 mai 2023 Par : Ateliers habitants des 14/05/23 et 09/09/23

Prise en compte dans le cadre de la procédure de PLU – extrait règlement

<u>Secteur</u>	<u>Avant la modification du PLU</u>	<u>Après la modification du PLU</u>
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 faitage 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 faitage 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.

2. Aspects généraux de la vie à Athis-Mons

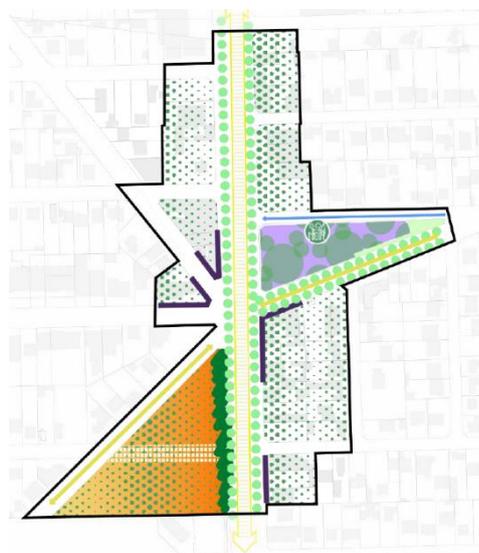
Nature en ville et adaptation au développement durable

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 fraîcheur permettant de lutter contre les îlots 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



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 (rétenion, 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 terre, et implanté de façon à ne pas porter atteinte aux avoisinants une fois arrivé à maturité ».

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.

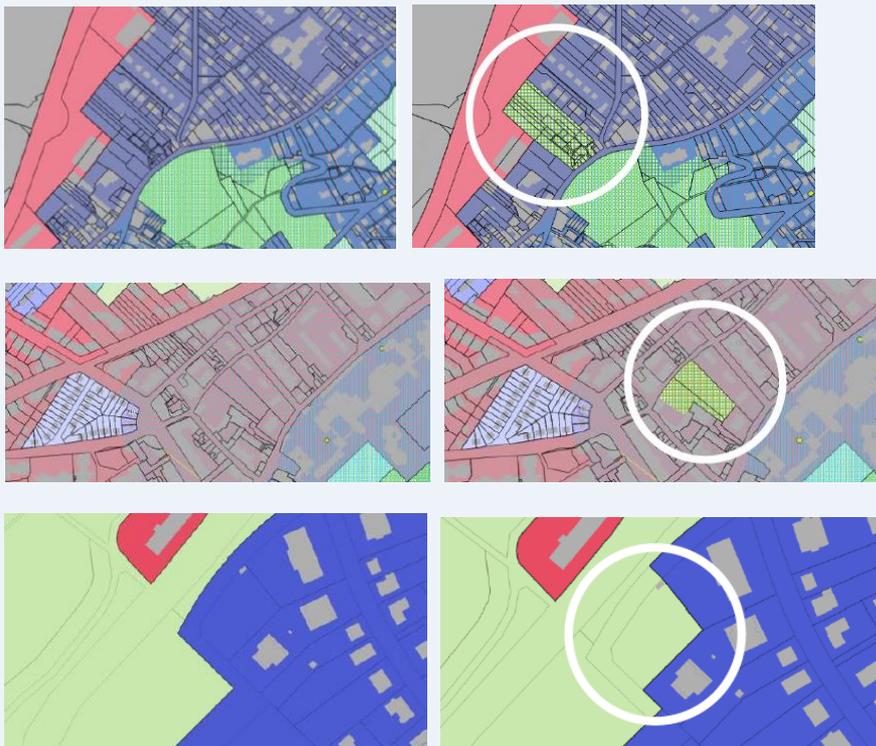




La ville d’Athis-Mons a néanmoins souhaité rappeler que certaines évolutions réglementaires, non directement ciblées par les demandes en espaces verts de proximité et de démarches de compost, permettaient d’œuvrer en ce sens. En effet, la hausse de la part de pleine terre dans les différentes zones et secteurs du PLU permet de renforcer la trame verte secondaire, et d’augmenter les potentiels de mise en place de bacs à compost.

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*)

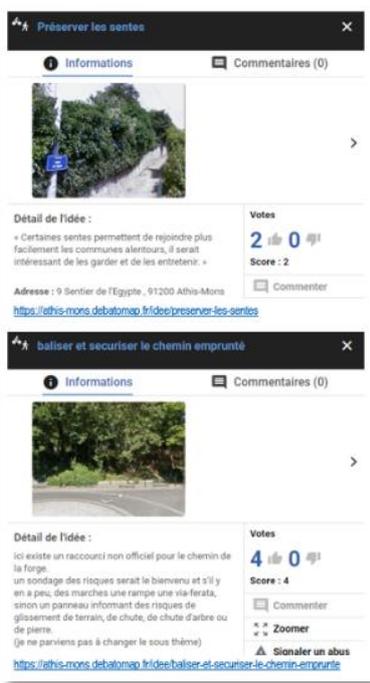
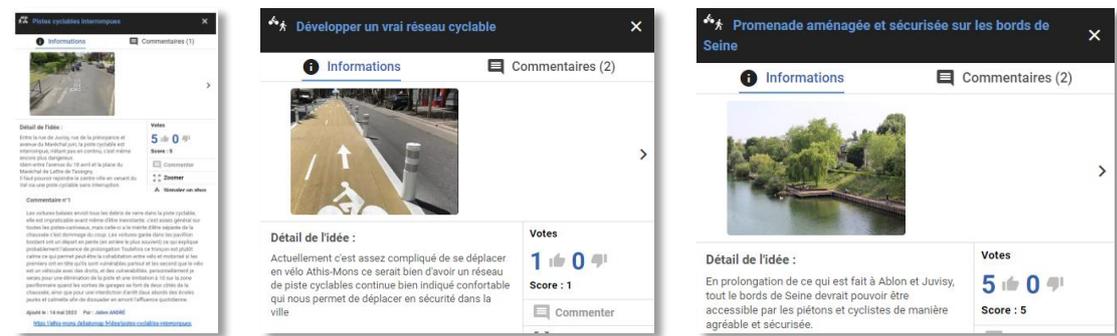


Cheminements, liaisons et modes actifs

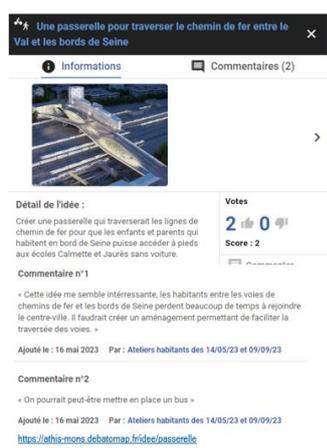
L’enjeu des modes actifs est revenu à plusieurs reprises dans le cadre de la concertation, tant à destination des piétons que pour les cyclistes. La commune d’Athis-Mons souhaite rappeler que le PLU actuellement en vigueur propose déjà certaines dispositions en la matière, à travers des principes d’aménagement dans l’OAP des Bords de Seine par exemple. Néanmoins, la ville est consciente qu’il existe des ruptures dans certains

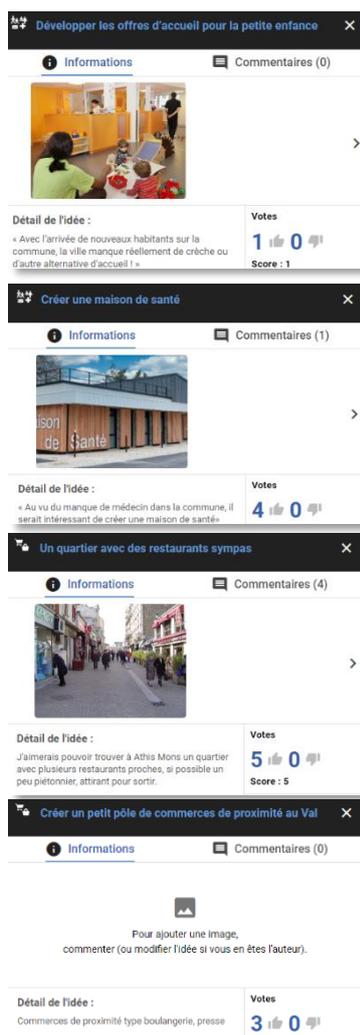
aménagements cyclables et que certains espaces constituent des barrières difficilement empruntables pour les piétons et les cyclistes. Malheureusement, les aménagements ciblés par les populations dans le cadre de la concertation, tels que des franchissements de voie ferrée ou une promenade le long des 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.



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.





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.

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 : « *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...».

Plus largement, les nouvelles dispositions réglementaires doivent permettre de répondre aux volontés citoyennes en matière 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.

Autoriser des formes de toitures isolantes innovantes ✕

Informations Commentaires (0)



Détail de l'idée :
 Par exemple :
 - toits terrasses végétalisés
 - toits "bacs aciers" (qui incorpore l'isolant à un coût réduit)

Votes
 1 0
Score : 1

En cas de construction neuve : plus petit et plus aéré ✕

Informations Commentaires (0)

Pour ajouter une image,
commenter (ou modifier l'idée si vous en êtes l'auteur).

Détail de l'idée :
 Le long de La D118 les immeubles construits ces dernières années sont trop compact et manque de végétation !

Votes
 1 0
Score : 1

Autoriser l'utilisation de panneaux solaire comme mur de clôture ✕

Informations Commentaires (0)



Détail de l'idée :
 Autoriser l'implantation au sol de panneaux solaire ayant aussi comme utilité la délimitation de parcelle.

En bref autoriser l'implantation de panneaux solaire dans les 3 mètres de délimitation de parcelles

Votes
 1 0
Score : 1

Commenter

Sur le secteur du Val, il faudrait limiter les hauteurs à l'existant ✕

Informations Commentaires (0)



Détail de l'idée :
 ... Et essayer d'éviter le redécoupage de parcelle, qui génère trop de promiscuité.
 Il faudrait maintenir un champ de recul de "bon voisinage", du type 15m minimum entre façade vers le fond de parcelle

(Un habitant de l. av Jean Jaurès)

Votes
 4 0
Score : 4

Commenter

Zoomer

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.

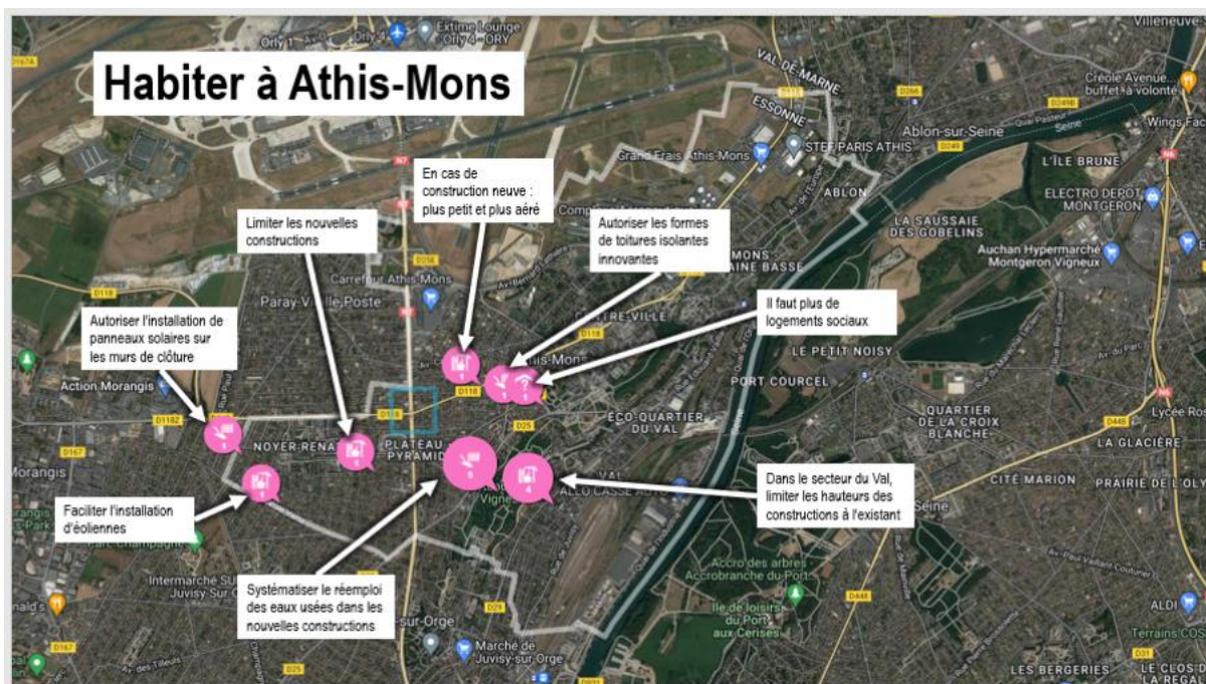
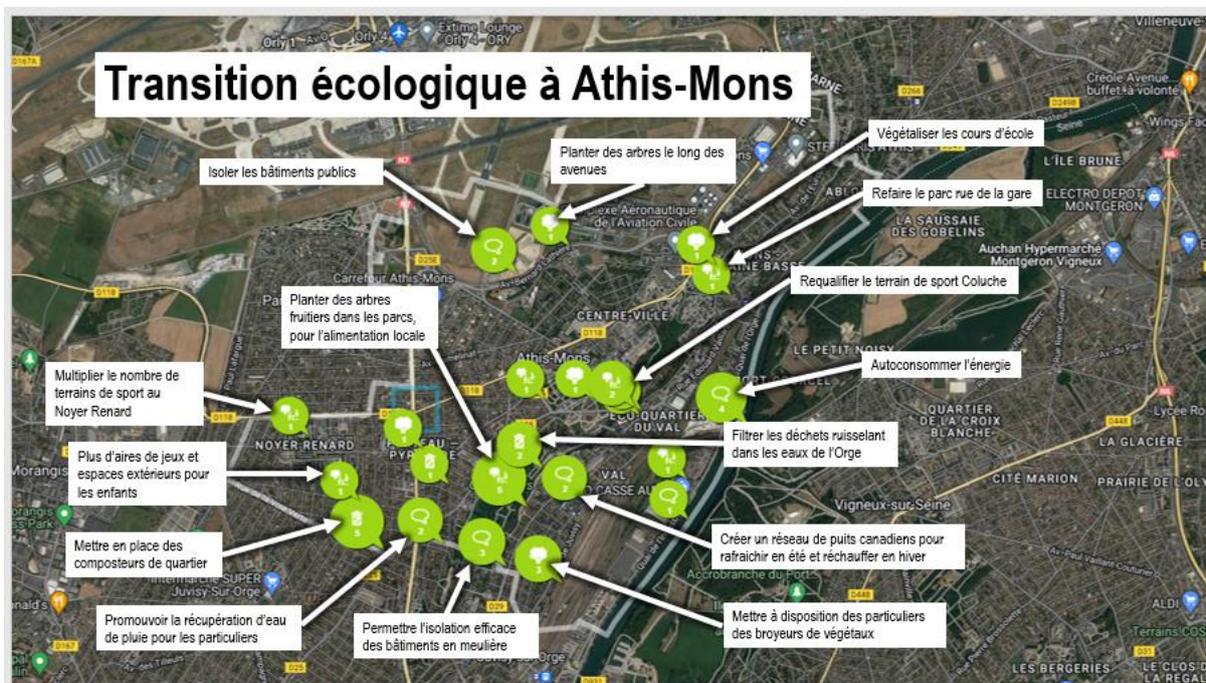
Les bâtiments faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives à la hauteur fixée par le présent règlement. Les dépassements possibles sont les suivants : dépassement de 25 centimètres par niveau, dépassement total de 2,5 mètres au-dessus de la hauteur 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 ».

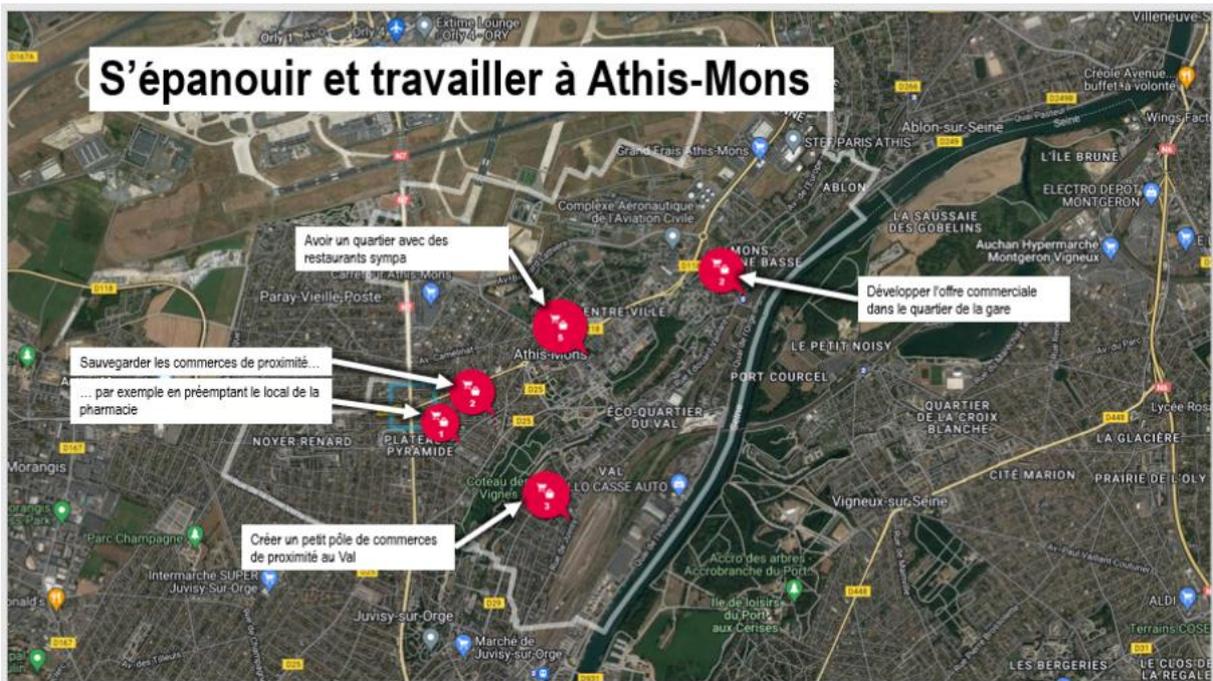
Dans le secteur UAc « Afin de lutter contre les effets d'ilots de chaleur urbains, l'installation de dispositifs de végétalisation en pieds de façades est recommandée, pour les constructions et les opérations de rénovation. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises 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 ».

ANNEXES

1. Extrait des résultats de la cartographie participative



S'épanouir et travailler à Athis-Mons



Aimer vivre à Athis-Mons

