



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

Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

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 |
| Objectifs de la modification..... | 3 |
| Objet de la modification..... | 3 |
| Cadre juridique de la consultation des PPA et de l'enquête publique..... | 4 |
| Le contenu du dossier de modification du plu..... | 5 |
| Avis des personnes publiques associees..... | 6 |

PREAMBULE

Objectifs de la modification

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

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

Objet de la modification

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

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

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

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

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

En vertu de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis pour avis aux personnes publiques associées, avant le début de l'enquête publique.

Cadre juridique de la consultation des PPA et de l'enquête publique

Conformément à l'article L153-40, avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Conformément à l'article L153-47, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

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.

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

| PPA Consultées | | | Retours | | Conséquences sur la procédure de modification | |
|---|-----------------------------|----------------|---|-----------------------|---|--------------|
| Etablissement | Représentant | Date de l'avis | Retours observés | Avis | Prise en compte | Propositions |
| Préfecture de l'Essonne | Monsieur Eric JALON | | | | | |
| Conseil Régional d'IDF | Madame Valérie PECRESSE | | | | | |
| Conseil Départemental de l'Essonne | Monsieur François DUROVRA Y | | | | | |
| Sous-Préfecture de Palaiseau | Alexander GRIMAUD | | | | | |
| Préfecture du Val de Marne | Madame Sophie THIBAUT | 19/09/2023 | <u>Remarques générales :</u> <u>Points d'attention soulevés :</u> <ul style="list-style-type: none"> <u>Secteur Renouvellement Urbain en zone C du PEB d'Orly</u> | AVIS FAVORABLE | Concernant le PEB d'Orly, la commune est consciente de l'inscription du site dans ce périmètre réglementaire. Un travail avait déjà été entamé pour inscrire un nouveau secteur de renouvellement urbain au sein du PEB, qui est actuellement relancé via une actualisation en lien avec l'EPFIF (en charge du dossier). Un | |

**Direction
Départementale des
Territoires
de
l'Essonne**

Olivier
Dekeister

L'orientation d'aménagement et de programmation de l'avenue François Mitterrand prévoit de créer une nouvelle offre résidentielle. Nous attirons votre attention sur la présence de l'ancienne zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et sur la nécessaire création d'un Secteur de Renouvellement Urbain pour y permettre la réhabilitation du secteur et une augmentation modérée de la population soumise au bruit, par arrêté préfectoral. Les services de la DDT91 restent à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre du dispositif SRU.

- Projet de logement sur la Cité de l'Air

L'OAP Cité de l'air mentionne une « préservation de l'identité architecturale et paysagère de la Cité de l'Air et la réhabilitation des pavillons dégradés » tandis que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) mentionne de « Maintenir et encourager une diversité de d'offre de logements au sein des nouveaux projets urbains tels que la Cité de l'Air... »

De plus, les discussions sur l'avenir du site étant en cours entre les différents acteurs, il s'agira de ne pas bloquer les possibles solutions qui naîtront de ces échanges, pour concilier les objectifs de chacun, et les orientations du PADD comme de l'OAP, dans un projet de quartier qui ne pourra pas se limiter à des « formes pavillonnaires peu denses ».

- OAP François Mitterrand

L'OAP de l'avenue François Mitterrand pose question, car certains espaces avec l'aplat nommé « espaces libres végétalisés avec une part de pleine terre » sont occupés par du bâti principalement commercial qui nécessite une réhabilitation. Il serait intéressant d'étayer les explications quant au choix de cette programmation et à la réalisation de celle-ci, qui implique une transformation importante de ce site.

Les autres points de la modification n'appellent pas d'observation de ma part.

dossier actualisé sera transmis aux services de l'Etat prochainement, et sera un préalable au lancement des opérations.

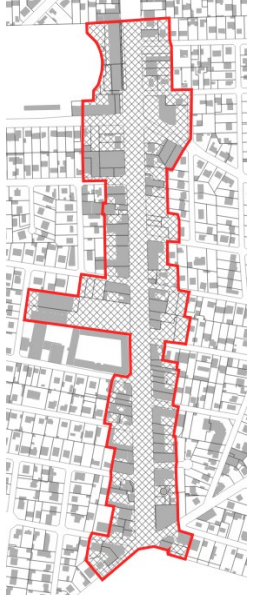
Concernant l'OAP Cité de l'Air, la commune est consciente du fait que les formes urbaines au sein de la Cité de l'Air sont susceptibles d'évoluer à long-terme dans le cadre d'un projet d'aménagement global, néanmoins, à ce stade, il apparaît pertinent, à ce stade, de maintenir le caractère morphologique unique du site.

Concernant l'OAP François Mitterrand, la volonté de développer des espaces libres végétalisés avec une part de pleine terre s'inscrit dans les objectifs communaux de renaturation et de végétalisation de la ville. Compte-tenu du fait que le tènement foncier concerné par cette programmation fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'occupation actuelle du site ne préfigure pas la nature du projet à venir.

| | | | | | | |
|---|------------------------|------------|---|-----------------------|--|--|
| Ile de France Mobilité (STIF) | Valérie PECRESS E | | | | | |
| Communauté d'agglomération Paris-Saclay | Grégoire de LASTEYRI E | | | | | |
| Communauté d'agglomération Cœur d'Essonne | Eric BRAIVE | | | | | |
| Métropole du Grand Paris | Patrick OLLIER | | | | | |
| Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Essonne | Yaëlle BUZZETTI | | | | | |
| Chambre du commerce et de l'industrie | Patrick RAKOTOS ON | | | | | |
| Chambre d'agriculture d'IDF | Christophe HILLAIRET | 11/07/2023 | <u>Remarques générales :</u> En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie. | AVIS FAVORABLE | | |

| | | | | | | |
|---------------------------|--------------------------------------|-------------------|--|------------------------------|--|--|
| <p>RATP</p> | <p>Catherine GUILLOUA RD</p> | | <p><u>Remarques générales :</u></p> <p>Après analyse par les différents services concernés des documents soumis à avis, et à toutes fins utiles, je me permets de vous rappeler :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le passage sur votre commune des lignes RATP 285, 292, 385, 399, 485, 486, 487 et N22 et surtout la nécessité, en cas de travaux, de respecter les règles de l'art en matière de voirie (chaussée, trottoirs, ralentisseurs, points d'arrêt, etc.) dans les axes empruntés, d'ores et déjà ou à l'avenir, par des itinéraires de transport en commun. Ces prescriptions sont par ailleurs largement détaillées sur le site d'IDFM (https://www.iledefrance-mobilites.fr/decouvert/service-aux-collectivites), - l'existence, au nord de votre commune, de la plateforme et du terminus du tramway T7. <p>Afin d'éviter tout conflit avec cet ouvrage, ainsi que toutes les autres infrastructures RATP, la déclaration préalable de travaux sur le guichet unique national (https://www.reseaux-etcanalisations.ineris.fr/gu-presentation/construire-sans-detruire/teleservice-reseaux-etcanalisations.html) est un prérequis incontournable avant le démarrage de toute intervention.</p> <p>En complément, le guide RATP des prescriptions pour les projets et travaux tiers est téléchargeable sur notre site internet (https://www.ratp.fr/projets-et-travaux-tiers-eninteraction-avec-les-infrastructures-de-la-ratp).</p> | <p>AVIS FAVORABLE</p> | | |
| <p>SNCF Réseau</p> | <p>Luc LALLEMAND</p> | <p>10/08/2023</p> | <p><u>Remarques générales :</u></p> <p>Après consultation du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que SNCF n'a pas de remarque particulière à formuler sur ces modifications.</p> | <p>AVIS FAVORABLE</p> | | |

| | | | | | | |
|--|---------------------|------------|------------------|-----------------------|--|--|
| Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) | Claire GRISEZ | | | | | |
| Commune de Paray Vieille Poste | Nathalie LALLIER | | | | | |
| Commune de Longjumeau | Sandrine GELOT | | | | | |
| Commune de Chilly-Mazarin | Rafika REZGUI | | | | | |
| Commune de Savigny sur Orge | Alexis TEILLET | | | | | |
| Commune de Wissous | Florian GALLANT | | | | | |
| Direction Générale de l'Aviation Civile | Joackim CORBET | 17/07/2023 | Pas de remarques | AVIS FAVORABLE | | |

| | | | | | | |
|--|------------------|------------|--|-----------------------|---|---|
| Établissement Public Foncier d'Île-de-France | Gilles BOUVELO T | 08/08/2023 | <p>« En réponse à votre envoi du dossier de modification n°5 du PLU d'Athis Mons, je vous indique que la principale observation de l'EPFIF consiste en une proposition de modification du PAPAG envisagé en vue d'encadrer l'urbanisation le long de l'avenue F. Mitterrand.</p> <p>Sur le plan joint vous trouverez en VERT les périmètres supplémentaires qu'il est proposé d'ajouter au PAPAG et en ROUGE, une parcelle appartenant à l'EPFIF (X 419-461 – 13 r Floréal) dont le retrait du périmètre de PAPAG en permettrait une cession indépendamment de toute opération d'ensemble. »</p> | AVIS FAVORABLE | <p><u>Concernant le retrait du PAPAG</u> de la parcelle X 419-461 – 13 r Floréal : la remarque est prise en compte par la commune. Cependant, la commune d'Athis-Mons ne souhaite pas donner suite à la demande d'ajout des parcelles au PAPAG.</p> |  |
| Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) | Pierre MARCILLE | | | | | |
| C.A.U.E. de l'Essonne | Olivier CLODONG | | | | | |
| Agence Régionale de santé Île-de-France (ARS) Délégation territoriale | Julien GALLI | 07/08/2023 | <p><u>Remarques générales sur le dossier :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Résumé non technique clair - Incidences de la mise en œuvre de la modification n°5 ont été analysées pour chaque thématique et comparées avec un scénario « fil de l'eau » (mise en œuvre du PLU en vigueur). Pour chaque incidence négative potentielle relevée, des mesures d'évitement, de réduction | AVIS FAVORABLE | <p>La Ville d'Athis-Mons prend en compte la <u>remarque concernant l'OAP Cité de l'Air</u>, notamment lors du lancement des futures opérations.</p> <p><u>Concernant l'OAP Avenue François Mitterrand :</u> Le groupe scolaire de l'OAP Avenue François Mitterrand, le document mentionne déjà la</p> | <p><u>Proposition de nouvelle orientation en matière d'espaces extérieurs (ajouts en rouge) :</u></p> <p>Concevoir l'ensemble des logements collectifs avec des</p> |

ou compensation ont été suggérées (RE p28 et suivantes).

- Les modifications du règlement et les dispositions des OAP permettront notamment de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- Eléments transmis globalement satisfaisants
- Mais données relatives à l'OAP Cité de l'air restent assez succinctes. Des informations plus détaillées devront être fournies et l'étude d'impact devra être actualisée.

Conclusion :
Les éléments transmis sont globalement satisfaisants pour caractériser les incidences des modifications apportées au PLU de la commune d'Athis-Mons, bien que les données relatives à l'OAP Cité de l'air restent assez succinctes. Aussi, dans le cadre de la mise en œuvre de ce réaménagement, des informations plus détaillées devront être fournies et l'étude d'impact devra être actualisée.

Cependant, les modifications du PLU visent notamment à mieux encadrer l'aménagement des secteurs des OAP Avenue François Mitterrand et Cité de l'Air. En conséquence, j'émetts un avis favorable à la modification n°5....

Points d'attention soulevés :

- Sur l'OAP Avenue François Mitterrand :

Implantation du groupe scolaire : apparaît indispensable de fournir une étude des sols avant l'implantation du groupe scolaire sur le site retenu, d'autant plus que le principe de la cours oasis est évoqué et qu'il implique la présence d'espace de pleine terre accessible aux enfants.

Le dossier évoque des sites alternatifs pour implanter le groupe scolaire. [...] Cependant, l'un des sites n'est pas recensé dans l'inventaire Casias. Aussi, il convient de justifier la raison pour laquelle ce site n'a pas été retenu.

nécessité de mener les études géotechniques nécessaires. A noter que l'étude géotechnique est déjà en cours.

Le site évoqué n'a pas été retenu compte-tenu des besoins affichés par l'étude prospective scolaire, qui indiquait un besoin prioritaire sur le côté est de la RN7, dans un souci de facilité de desserte, de sécurité, et pour répondre aux besoins du Plateau.

Concernant les nuisances sonores et la marge de recul végétalisée, les études préalables menées dans le cadre de la procédure de modification, et notamment l'évaluation environnementale, amènent à des conclusions différentes, c'est pourquoi la mention dans l'OAP n'a pas vocation à être supprimée.

Concernant les espaces extérieurs, l'évaluation environnementale précise bien ce point de vigilance. La ville d'Athis-Mons intègre cette orientation au sein de l'OAP.

Concernant la qualité de l'air, la ville d'Athis-Mons rappelle que l'OAP fait déjà état de logements traversants et d'une bi-orientation privilégiée.

Consciente des contraintes calendaires liées à la temporalité longue des projets d'aménagement, la ville d'Athis-Mons veille, dans la limite de ses compétences, à faire coïncider la livraison des futurs programmes avec la mise en service du tramway, ou a minima, la fin des travaux.

Concernant la lutte contre les moustiques, la ville d'Athis-Mons est consciente de cet enjeu. Néanmoins, elle rappelle que les dispositions programmatiques et

espaces extérieurs (balcons, terrasses, etc.) afin que chaque ménage puisse bénéficier d'un vrai lieu de vie extérieur. **L'orientation de ces espaces extérieurs devra se faire de manière prioritaire vers les cœurs d'îlots.**

Frange arborée entre l'avenue François Mitterrand et les constructions : Si la marge de recul végétalisée créée pourra avoir un effet de masque vis-à-vis du bruit du trafic routier, elle ne pourra pas atténuer le niveau sonore, contrairement à ce qui est mentionnée dans le dossier (RE p235).

Espaces extérieurs privatifs prévus des logements : Cependant, afin que leur présence soit profitable, il conviendra de les positionner de manière à ce qu'ils soient le moins exposés possibles aux nuisances du trafic routier (évoqué dans le dossier RE p 135).

Qualité de l'air intérieur : Cependant la qualité de l'air intérieur est aussi liée au comportement des usagers des bâtiments. Ainsi, une ventilation suffisante des locaux doit être assurée.

L'atténuation des nuisances issues du trafic routier est essentiellement liée à la projection de la requalification de la RN7 en boulevard urbain et à l'arrivée de la ligne 7 du Tramway [...]. Cependant, dans l'intervalle, du fait de la construction de logements, davantage d'habitants seront exposés aux nuisances.

- L'OAP Cité de l'air

Dans le cadre du réaménagement du secteur, les anciens sites industriels et d'activités devront être pris en compte.

Depuis le 29 novembre 2018, le département de l'Essonne est inscrit sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé des populations. [...] Un arrêté préfectoral a été pris explicitant les mesures et responsabilités de chacun dans cette lutte antivectorielle. Ce risque devra être pris en compte dans le cadre de la gestion des espaces verts afin de limiter les possibilités de propagation de ce vecteur.

réglementaires en la matière seront intégrées à l'élaboration du PLUi.

| | | | | | | |
|---|---|------------|---|-----------------------|--|---|
| SUEZ DES EAUX- Région parisienne sud | Jérôme BAILLY | | | | | |
| ENEDIS | Paul DIAS | | | | | |
| Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) | Michel BARRET | | | | | |
| NATURE ESSONNE – Association | | | | | | |
| Groupe ADP | Jean-Christophe TRICOT, Directeur de Programmes Immobiliers | 14/09/2023 | Nous souhaiterions profiter de l'engagement de cette procédure pour apporter une modification à l'article 15 du règlement de la zone UZa du PLU pour supprimer l'interdiction d'installer des panneaux photovoltaïques. En effet, les prescriptions de la DGAC ont évolué pour prendre en compte les évolutions technologiques apportées aux panneaux et rendre leur installation possible aux abords des aéroports, sous conditions. | AVIS FAVORABLE | La ville d'Athis-Mons donne une suite favorable à cette demande. | <u>Extrait du règlement</u> : Article UZ 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales : |

~~Secteur UZa :
Afin de limiter le
risque
d'éblouissement sur
la zone
aéroportuaire, les
installations
photovoltaïques sont
interdites.~~

| | | | | | | |
|---|---|------------------------|---|---------------------------------------|--|---|
| | | | | | | <p>Secteur UZa : Afin de limiter le risque d'éblouissement sur la zone aéroportuaire, les installations photovoltaïques sont interdites.</p> |
| <p>Association Les Amis du Coteau des Vignes</p> | <p>Françoise MARTRAIX Président e</p> | <p>29/06/20 23</p> | <p><u>Lot 468 :</u> Le Syndicat de l'Orge est propriétaire de ce lot situé à l'arrière du 27 rue du Docteur Calmette. Il fait partie intégrante du site du Coteau des Vignes. Le Syndicat de l'Orge l'entretient à ce titre, de longue date, en espace naturel. Situé en zone rouge du PPRI, il est inconstructible. Nous demandons la modification de son classement en N zone naturelle au lieu de UH.</p> <p><u>Zones de fraîcheur :</u> Nous suggérons l'accès pour la population à une zone de fraîcheur à moins de 300 m de leur habitation, principalement dans les secteurs d'habitat collectif.</p> <p>Le secteur de la RD7, situé entre la Pyramide et le Centre Commercial Carrefour. Première solution : Quartier de la Pyramide : Nous proposons l'ouverture d'un accès au Site classé du Coteau des Vignes par la parcelle cadastrale N°637 située au carrefour de la rue de la Pyramide et de la rue Marcelle Henry, avec la création d'un cheminement rejoignant le « Grand Sentier ».</p> <p>Nous souhaitons une réflexion pour la recherche de solutions dans les secteurs Gravilliers – Stade – Future école.</p> <p><u>Opération « + 3000 arbres en un mandat municipal ».</u> Nous demandons : Plantation d'arbres en surface bitumée principalement sur zone « surchauffée » l'été,</p> | <p>AVIS FAVORA BLE</p> | <p><u>Concernant le lot 468,</u> La ville d'Athis-Mons rappelle que la procédure de modification prévoit déjà le passage de cette parcelle en zone N (voir p23 de la notice de présentation).</p> <p><u>Concernant la zone de fraîcheur :</u> La ville d'Athis-Mons porte l'ambition d'offrir à ses habitants des zones de fraîcheur accessibles, en œuvrant pour une stratégie de renaturation dès que les conditions techniques sont réunies. Dans le cadre de la présente modification, des dispositions sont prises en faveur de la nature en ville, à travers l'augmentation ponctuelle des surfaces de pleine terre, des règles plus ambitieuses en matière de plantation, ainsi que la sanctuarisation de plusieurs espaces via des prescriptions graphiques. Ces dispositions réglementaires sont complétées par des orientations au sein de l'OAP François Mitterrand en faveur de la nature en ville. Ces efforts seront poursuivis dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), actuellement en cours, en lien avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de l'EPT.</p> <p><u>Concernant l'opération +3000 arbres :</u> Dans chacun de ses aménagements, la ville d'Athis-Mons s'efforce d'engager des démarches de renaturation dès que les conditions techniques sont réunies.</p> | |

notamment aux arrêts de bus ou tout point chaud à repérer.

Perméabilisation des sols

Afin de réduire les zones de chaleur et favoriser l'écoulement des eaux en cas d'inondation nous suggérons d'augmenter la part de surface perméable des sols lors de la création ou la réhabilitation de voiries.

Exemples : élargissement des carrés de pleine terre en pied d'arbre, création de parterres végétalisés, sols mixtes concernant les places de parking

Construction en retrait de la voirie :

La ville bénéficie peu de larges trottoirs. La construction en retrait favoriserait la « ventilation » et la qualité de vie du piéton notamment sur les grands axes.

Exemple RD7 : un retrait des immeubles est indispensable compte tenu de la suppression de la voie de stationnement des véhicules qui rapprochera le piéton des émissions de gaz carbonique à l'issue des travaux du tramway.

Végétalisation des façades en collectif :

Le point le plus chaud d'un axe routier encadré d'immeubles se situe à l'angle de la base du bâtiment de du trottoir.

Nous suggérons la végétalisation des façades à hauteur R+1 pour toute construction neuve sur la RD7 et les grands axes. Dans cette limite d'un étage le coût et l'entretien seront limités grâce à la plantation de simples plantes grimpantes.

Obligation plantation 3 arbres pour 1 arbre abattu :

Il s'agit actuellement du minimum recommandé dans tous les cas d'abattage d'arbres.

Obligation surface végétalisée minimum pour toute construction neuve :

Nous demandons :

Le règlement d'urbanisme portant essentiellement sur les espaces privés, le PLU n'est pas l'outil le plus adapté pour traiter de l'espace public. Néanmoins, plusieurs dispositions sont prises en la matière dans le cadre de la présente modification du PLU, notamment au sein des secteurs d'OAP.

Concernant la perméabilisation des sols :

Le règlement d'urbanisme portant essentiellement sur les espaces privés, le PLU n'est pas l'outil le plus adapté pour traiter de l'espace public. Néanmoins, les réflexions en matière de voirie ont davantage de sens lorsqu'elles sont envisagées à une échelle intercommunale, ce à quoi s'attache le PLUi en cours d'élaboration, en lien avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de l'EPT.

Concernant le retrait des constructions :

La ville d'Athis-Mons rappelle que la présente procédure de modification prévoit déjà d'augmenter le retrait autorisé des constructions vis-à-vis de la voie publique le long de l'avenue François Mitterrand (voir p24 de la notice de présentation). Par ailleurs, la procédure de modification a introduit une plus grande souplesse dans les règles d'implantation pour assurer une cohérence avec le bâti existant.

Concernant la végétalisation des façades :

La ville d'Athis-Mons rappelle que la présente procédure de modification prévoit déjà de favoriser la végétalisation des façades. Néanmoins, il n'apparaît pas opportun d'imposer la végétalisation des façades en R+1, dans un souci de faisabilité technique et opérationnelle des projets.

Concernant la plantation d'arbres et la lutte contre l'abattage :

| | | | | | | |
|---------------------------|---|------------|---|-----------------------|---|---|
| | | | <p>Une surface de pleine terre minimum de 30% en habitat collectif sans construction de second bâtiment en fond de parcelle. Une surface de pleine terre minimum de 45% en habitat pavillonnaire.</p> <p><u>Limitation nombre d'étages en habitat collectif :</u> Nous espérons une limitation de la densification principalement le long des grands axes. Nous demandons des constructions de : 4 étages maximum RD7 et grands axes 2 étages maximum en secteur pavillonnaire</p> | | <p>La ville d'Athis-Mons rappelle que la présente procédure de modification prévoit déjà un renforcement de la réglementation en matière de plantation, en introduisant des principes de compensation qui n'existait pas auparavant. Les seuils ne doivent néanmoins pas s'opposer à la mutation nécessaire des tissus urbains, ces réflexions seront reprises dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</p> <p><u>Concernant la pleine terre :</u> La ville d'Athis-Mons rappelle que la présente procédure de modification prévoit déjà d'augmenter la part de surfaces de pleine terre dans la quasi-totalité des zones et secteurs de la ville (voir p19 et 20 de la notice de présentation).</p> <p><u>Concernant la limitation des hauteurs en collectif :</u> La ville d'Athis-Mons rappelle que la présente procédure de modification prévoit déjà d'abaisser la hauteur maximale des constructions dans certaines zones, notamment le long de l'avenue François Mitterrand (voir p24 de la notice). Par ailleurs, l'obligation de réaliser un double attique doit permettre de réduire l'impact visuel et paysager de la densité depuis l'espace public. A noter que la densification mesurée des grands axes est l'une des conditions sine qua non pour préserver la morphologie et la qualité des secteurs pavillonnaires, sujet précieux pour la ville.</p> | |
| Syndicat de l'Orge | François CHOLLEY Président Affaire suivie par | 18/09/2023 | <p><u>Assainissement</u> L'Orientation d'aménagement et de programmations (OAP) située sur la partie nord de l'avenue François Mitterrand est concerné par le passage de canalisations intercommunales eaux usées et d'eaux pluviales par le Syndicat (voir ci-dessous). Le projet ne devra pas</p> | AVIS FAVORABLE | Concernant la zone AU, la commune d'Athis-Mons rappelle que cette dernière n'est pas concernée par la procédure de modification. | Proposition _____ de <u>nouvelle réglementation</u> (ajouts en rouge) |

| | | | | | |
|--|----------------|--|--|--|--|
| | Cassandre DUME | <p>remettre en question l'intégrité et la pérennité de ces ouvrages, notamment les arbres. Ainsi le Syndicat devra être associé le plus en amont possible du projet d'aménagement. Mme angélique POTY-SVAY se tient à la disposition du porteur du projet.</p> <p><u>Trame verte et bleue</u> Le Syndicat note que l'OAP située avenue François Mitterrand et l'OAP de la Cité de l'air permettent l'intégration de la trame verte au sein du tissu urbain. Par ailleurs, le zonage prévoit le passage de zones urbaines en zone naturelle et/ou en espace vert à préserver.</p> <p>La rédaction prévoit, pour les zones AU, la plantation de « au moins un arbre de haute tige moyen à grand développement pour 200 m² de terrain, pour 100 m² d'espace de pleine terre ». La rédaction peut amener des confusions.</p> <p>Le règlement prévoit un principe de compensation des arbres abattus par la plantation d'essence similaire. Une vigilance est à avoir sur la nature des arbres existants et à replanter, qui n'est pas forcément adaptée (espaces allergènes, espaces exotiques...).</p> <p>Le syndicat note que le pourcentage de pleine terre obligatoire pour les zones UA, UD, UH, UI et Uz a été augmentée. De plus, l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone UAc a été réduite.</p> <p>Le Syndicat rappelle l'importance de mettre en place des clôtures ajourées permettant le passage de la petite faune et l'écoulement des eaux en milieu urbain. Cela participe au développement de la trame verte et bleue urbaine.</p> | | Concernant la compensation des arbres abattus, la commune d'Athis-Mons a apporté des précisions qualitatives au règlement écrit. | <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement des essences adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales, faiblement ou non allergènes et en prohibant les espèces invasives (voir liste en annexe du présent règlement). Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ». La protection des plantation existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.</p> |
|--|----------------|--|--|--|--|

| | | | | | | |
|---|----------------|------------|---|-----------------------|--|--|
| Académie de Versailles – Direction des Services départementaux de l'éducation nationale de l'Essonne | Olivier DELMAS | 19/07/2023 | Après étude des documents adressés, il s'avère que les modifications apportées restent mineures et ne remettent pas en cause les grandes orientations ainsi que les dispositions réglementaires du plan actuel. Ceci permet aux services académiques de l'éducation nationale, d'approuver ces nouvelles dispositions sans observations particulières. | AVIS FAVORABLE | | |
|---|----------------|------------|---|-----------------------|--|--|