

**Dossier n° E23000045/78**

**Ville d'Athis-Mons – EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE**

**MODIFICATION n°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE ATHIS-MONS - 91200**

**Arrêté du conseil territorial du 19 septembre 2023**

**ENQUÊTE PUBLIQUE  
Du 16 octobre au 16 novembre 2023**



**RAPPORT**

**Michel Valois commissaire enquêteur**

**1 èRE PARTIE**

**6 Décembre 2023**

## SOMMAIRE

<b><u>RAPPORT PARTIE 1.....</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b><u>GENERALITES.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
1 - Présentation du territoire concerné par le PLU.....	3
2 - Contexte du PLU avec les autres documents.....	4
3 - Les étapes d'élaboration du PLU.....	4
4 - Objet de l'enquête.....	5
5 - Objectifs du projet de modification.....	5
6 - Cadre juridique.....	5
7 - Documents mis à la disposition du public.....	5
<b><u>ORGANISATION DE L'ENQUETE.....</u></b>	<b><u>6</u></b>
8 - Désignation du commissaire enquêteur.....	6
9 - Arrêté d'ouverture de l'enquête.....	6
10 - Réunion préparatoire et information sur la tenue de l'enquête.....	6
<b><u>DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</u></b>	<b><u>6</u></b>
11 - Modalités de l'enquête.....	6
12 - Bilan de la concertation.....	7
13 - Avis des Personnes Publiques Associées compris MRAE.....	7
14 - Synthèse de l'avis des PPA.....	11
15 - Observations du public.....	11
16 - Analyse des observations.....	29
<b><u>RAPPORT PARTIE 2 CONCLUSIONS ET AVIS .....</u></b>	<b><u>30</u></b>
16 - Conclusion et avis.....	31
17 - Enjeux et objectif de la modification du PLUi.....	31
18 - Points forts de la modification du PLUi.....	35
19 - Points faibles de la modification du PLUi.....	35
20 - Synthèse des avis exprimés.....	35
21 - Avis motivé sur projet de PLU soumis à l'enquête.....	36
<b><u>ANNEXES.....</u></b>	<b><u>39</u></b>
Arrêté prescrivant l'enquête.....	40
Avis d'enquête pour affichage .....	43
Attestations de parution dans les journaux.....	44
Certificat d'affichage .....	48

## GENERALITES

### 1 - Présentation du territoire concerné par le PLU

La commune d'Athis-Mons, avec 35 000 habitants environ, est localisée au Nord du département de l'Essonne à une douzaine de kilomètres au sud de Paris. Elle est limitrophe du département du Val de Marne et comprend dans son territoire une partie de l'aéroport d'Orly. Située au confluent de la Seine et d'un bras de l'Orge, le territoire communal représente une superficie cadastrée de 857 hectares. La commune est desservie par la RN7 axe nord/sud et par les RD118 et 25 reliées à l'autoroute A6 et qui traversent la commune suivant un axe Sud-Ouest/Nord-Est.

Le relief d'Athis-Mons est très marqué et constitué de 3 entités distinctes :

- Le Plateau, couvrant les deux tiers de la superficie de la commune.
- Le Coteau pentu à 15%, dominant l'Orge et la Seine, coupant le territoire du sud-ouest au nord-est.
- Le Val de Seine, confluent de l'Orge et de la Seine. 65 mètres NGF environ sous le plateau.



Près de 70 % de l'espace communal est urbanisé et construit. Moins de 20 % relève encore d'espaces dits verts ou naturels, constitués du massif forestier sur le coteau de l'Orge et d'une vaste plaine herbue sur le domaine de l'aéroport au nord.

Entre 1975 et 2013, la population de la ville a peu évolué, pour se maintenir à environ 30 000 habitants. Depuis une dizaine d'année, la reconquête de friches industrielles (site Lu, bords de Seine...), la redynamisation du centre-ville et la transformation de la N7 en boulevard urbain, ont accompagné l'augmentation de la population (+ 6000 habitants environ entre 2014 et 2022) et l'évolution de la Ville pour permettre notamment aux nombreux salariés du pôle Orly Rungis de se loger à proximité de leur lieu de travail.

On note également que :

- le parc de logements se compose largement de logements collectifs.
- les équipements publics sont assez bien répartis sur la ville.

- le commerce à Athis Mons marque des centralités, pour la plupart regroupés autour de la RN7. Des pôles secondaires existent, notamment autour du centre-ville et dans les quartiers d'habitat dense.
- la ville d'Athis Mons possède trois zones d'activités, la zone industrielle des bords de Seine, la zone d'activités portuaire du bas d'Athis, avenue Dunant et la zone d'activités tertiaires aux abords de la RN7.
- la ville est bien connectée aux transports en commun avec les RER C et D et le tramway T7 vers la place d'Italie à Paris. Le prolongement de la ligne 7 du tramway sur la RN 7 vers la gare de Juvisy s/O et la création d'une station de métro du Grand Paris sur l'aéroport d'Orly augmenteront l'offre de transport et créeront de nouvelles polarités.

Depuis le 1er janvier 2016, la commune d'Athis-Mons est intégrée à l'Etablissement Public Territorial (EPT) du Grand-Orly-Seine-Bièvre (GOSB), comprenant 24 communes et 667 000 habitants environ, du Val de Marne et de l'Essonne.

A noter également qu'Athis-Mons fait partie de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) dit Métropole du Grand Paris, comprenant 150 communes et environ 7,2 millions d'habitants.

## **2 - Contexte du PLU avec les autres documents cadres, plans et programmes**

Le PLU doit être compatible ou prendre en considération principalement :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale métropolitain ;
- Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) ;
- Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) ;
- Plan Climat Air Energie Métropolitain et territorial de l'EPTB GOSB en cours d'élaboration,
- Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement,
- Plan d'exposition au bruit Paris Orly (PEB),
- Plan de Prévention des risques Technologiques,
- Le plan de déplacement urbain de la région Île-de-France (PDUIF) ;
- Les objectifs de protection des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE),
- Les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie,
- Les objectifs, les orientations et les dispositions du plan de gestion des risques inondation
- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Île-de-France,

## **3 - Les étapes d'élaboration du PLU**

Depuis le 1er janvier 2016, la commune d'Athis-Mons est intégrée à l'Etablissement Public Territorial (EPT) du Grand-Orly-Seine-Bièvre (GOSB), qui a la compétence en matière d'élaboration et d'évolution des plans locaux d'urbanisme.

Le PLU de la commune a été approuvé le 14 décembre 2005, puis modifié le 20 novembre 2008, 29 juin 2011, 30 janvier 2013 et le 23 juin 2020, mis à jour le 5 juillet 2013 et le 17 août 2023.

Dans sa délibération du 26 juin 2018 l'EPT a approuvé la révision du PLU d'Athis-Mons permettant l'entrée en vigueur en septembre 2018 du PLU qui a été révisé le 26 juin 2018.

Le 13 octobre 2020 l'EPT, a prescrit la modification n°5 du PLU de la commune d'Athis-Mons soumise à enquête publique.

La MRAE, le 22 décembre 2022, a soumis cette 5<sup>ème</sup> modification du PLU à une évaluation environnementale définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation. Le 23 mai 2023 l'EPT a décidé de procéder à cette évaluation environnementale.

La concertation et participation citoyenne sur cette 5ème modification du PLU ont été animées par la commune du 9 mai au 10 septembre 2023.

L'avis de la MRAE sur l'évaluation environnementale a été rendue le 27 septembre 2023 et le mémoire en réponse de la commune a été publié au début de l'enquête publique.

Les Personnes Publiques Associées des 2 départements concernés ont été sollicités et la synthèse des avis a été intégrée au dossier d'enquête.

A noter que parallèlement l'EPT a prescrit la réalisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour une approbation à l'horizon 2024.

#### **4 - Objet de l'enquête publique**

L'objet de l'enquête publique est de permettre aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à la population de prendre connaissance de toutes les modifications proposées du PLU. La MRAE et les PPA ont ainsi pu émettre des avis et le public de consigner des observations. L'enquête permet donc au commissaire d'émettre un avis argumenté et motivé sur cette modification.

#### **5 - Objectifs du présent projet de modification n°5 du PLU**

Depuis la modification du PLU en date du 23 juin 2020, le cadre administratif a fortement évolué, tant au niveau national que régional :

- Les lois ELAN et Climat et Résilience
- La prescription de l'élaboration du PLUi en date du 26 janvier 2021
- La mise en révision du SDRIF et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris.

C'est pourquoi, préalablement à l'approbation du PLUi prévue à ce jour en 2024, l'EPTB et la commune ont jugé, au prisme des évolutions récentes et des dynamiques socio-urbaines récentes, nécessaire de faire évoluer ce PLU avant 2024, afin de « mettre un coup d'arrêt aux nombreux projets immobiliers (entrée de ville et Cité de l'Air) et en réintroduisant de la nature en ville ».

#### **6 - Cadre juridique**

Cette modification conformément aux articles L 151-31-36-41 du code de l'urbanisme ne porte pas atteinte au PADD, ne vise qu'une adaptation du règlement et la création de 2 OAP. Elle est donc soumise à enquête publique.

Outre les textes généraux du code de l'environnement et de l'urbanisme régissant les enquêtes publiques, celle-ci a été conduite pour respecter la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et en application du code de l'urbanisme, notamment les articles L.103-2 à 6 pour la concertation et L.153-40 à 47 et L 132-7 à 9 pour la consultation des PPA.

#### **7 - Documents mis à la disposition du public**

Pendant toute la durée de l'enquête les documents suivants ont été mis à la disposition du public :

- Le registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire.
- Plan format A0 du PLU en vigueur
- Le dossier d'enquête comportant :

#### **Pièces administratives et techniques :**

- Délibération n° 2.1.1 du CM du 10/07/2020
- Délibération n° 2020-10-13\_1994 de l'EPT du 13/10/2020
- Délibération n° 2023-05-23\_3157 de l'EPT du 23/05/2023
- Arrêté n° 2023\_860 de l'EPT du 19/09/2023

- Désignation par le TA de Versailles du commissaire enquêteur

#### **Pièces techniques :**

- Notice explicative
- Règlement
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Plan de zonage

#### **Bilan de la concertation**

#### **Décision et avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale :**

- Décision de la MRAE n° DKIF-2022-131 du 11/08/2022 et Avis MRAE n° AKIF-2022-016 du 22/12/2022
- Dossier d'évaluation environnementale
- Avis de la MRAE n° APPIF-2023-074 du 27/09/2023
- Mémoire en réponse à l'avis MRAE.

#### **Synthèse de l'avis des Personnes Publiques Associées des 2 départements concernés.**

**Parution dans les journaux locaux de l'Essonne et du Val de Marne et affiches.**

### **ORGANISATION DE L'ENQUETE**

#### **8 - Désignation du commissaire enquêteur**

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné le 25 juillet 2023 par décision n°E23000045/78, Monsieur Michel Valois en tant que commissaire enquêteur et Monsieur Joël Rivault en tant que suppléant, pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Athis-Mons.

#### **9 - Arrêté d'ouverture de l'enquête**

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (voir copie en annexe) a été pris par le Président de l'Etablissement Public Territorial le 19 septembre 2023.

#### **10 - Réunion préparatoire et information sur la tenue de l'enquête**

Le 18 septembre 2023 en présence de messieurs Adrien LALE Directeur Urbanisme et Aménagement et M. Lacobelli Urbaniste DGA Développement et transition écologique de l'EPT GOSB, s'est tenue une réunion de présentation du projet. Lors de cet échange ont été défini les modalités et les mesures de publicité.

### **DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **11 - Modalités de l'enquête**

En accord avec le maître d'ouvrage l'enquête s'est déroulée sur une période de 31 jours du 16 octobre au 16 novembre 2023 comme suit :

- Le Commissaire enquêteur a reçu le public :

- Le lundi 16 octobre 2023 de 14h00 à 17h00 au service urbanisme de la ville,
- Le samedi 28 octobre 2023 de 9h00 à 12h30 en Mairie,
- Le jeudi 16 novembre 2023 de 14h00 à 17h00 au service urbanisme de la d'Athis-Mons.

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie, dans les locaux du service urbanisme de la ville et dans l'ensemble des panneaux d'affichage administratif dont dispose la commune (voir attestations en annexe).

L'avis d'enquête a été également publié :

- sur le site internet de la ville d'Athis-Mons à l'adresse suivante : [www.mairie-athis-mons.fr](http://www.mairie-athis-mons.fr).
- dans les journaux locaux des 2 départements concernés :
  - Le Républicain (91) 28/09 et 19/10/2023
  - Le Parisien (91 et 94) 28/09 et 19/10/2023
  - Les Affiches Parisiennes (94) 29/09 et 20/10/2023

Le dossier en version papier du projet de modification et un registre des observations étaient disponibles au service urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture au public du service urbanisme de la ville d'Athis-Mons.

Pendant toute la durée de l'enquête le public a pu consulter le dossier sur le site internet de la ville : [www.mairie-athis-mons.fr](http://www.mairie-athis-mons.fr) et déposer des observations sur le cahier des observations ou les adresser par voie postale au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie ou par voie électronique à l'adresse suivante : [enquete-publique-plu@mairie-athis-mons.fr](mailto:enquete-publique-plu@mairie-athis-mons.fr).

Le 18 novembre 2023, j'ai transmis et commenté le PV de synthèse des observations au maire d'Athis-Mons et au Président de l'EPT.

Les réponses de l'EPCI à ce PV de synthèses m'ont été transmises par mail le 1er décembre 2023.

**Pour compléter l'avis des Personnes Publiques Associées, 18 observations du public ont été enregistrées, 3 sur le registre papier et 15 par mail.**

## **12 – Bilan de la concertation**

### Déroulement de la concertation

Le projet de modification a fait l'objet d'une concertation du 9 mai au 10 septembre 2023.

La concertation a été réalisée grâce à :

- La mise à disposition des citoyens d'une carte participative numérique « Debatomap »
- 5 réunions publiques soit une par quartier.
- 2 ateliers publics.
- Plusieurs articles dans la presse locale et le site de la ville.

La participation du public a porté principalement sur les aspects généraux de la vie à Athis-Mons plus que sur la modification proposée. Il en est ressorti principalement une adhésion aux propositions sur l'OAP F. Mitterand et sur les dispositions concernant la nature en ville, les quartiers pavillonnaires.

On notera la volonté exprimée des habitants de :

- préserver les jardins privés, développer les espaces verts de proximité et des solutions de gestion des déchets verts.
- prendre en compte règlementairement les vis-à-vis.
- prendre en compte les phénomènes d'îlot de chaleur notamment le long des avenues et des cours d'écoles.
- prendre en compte l'enjeu des modes actifs.
- renforcer l'animation commerciale et les services de proximité ;

Certaines propositions n'ont pas été prises en compte ne rentrant pas dans le cadre règlementaire d'une modification mais pourront être prises lors de l'élaboration du PLUi.

## **13 - AVIS DES Personnes Publiques Associées**

A noter que la demande d'avis aux PPA de l'Essonne et du Val de Marne a été envoyé le 5 juillet 2023 et une relance a été transmise le 12 septembre 2023.

Non pas répondu à la demande : Préfecture de l'Essonne, la Sous-Préfecture de Palaiseau, le conseil Régional d'IDF et du Département de l'Essonne, le STIF, la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay et Cœur Essonne, la Métropole du Grand Paris, la chambre des métiers et de l'artisanat du 91, la DRIEE, les communes de Paray, Longjumeau, Chilly Mazarin, Savigny s/O, Wissous, la DGAC, la SAFER, le CAUE du 91, Suez des Eaux Région Sud, Enédis, SIAHVY.

2 associations actives sur le territoire ont été sollicitées. Nature Essonne n'a pas répondu. Les Amis du Coteau des Vignes ont émis un avis.

**A noter que tous les avis rendus sont unanimes et favorables au projet.**

### **En rouge les réponses de la commune.**

**Préfecture du Val de Marne** : 3 points d'attention soulevés.

- La DDT propose d'accompagner les services pour la création d'un secteur SRU sur l'ancienne zone C du PEB Orly.
- Ne pas se limiter à des formes pavillonnaires peu denses sur la Cité de l'Air.
- Comment réalisé les parts de pleine terre sur du bâti commercial à réhabiliter dans le secteur OAP F. Mitterrand.

#### Réponse de la commune

La commune réaffirme sa volonté de maintenir le caractère morphologique actuel de la Cité de l'Air et d'appliquer les objectifs de renaturation et de végétalisation de la ville y compris sur l'avenue F. Mitterrand.

### **CHAMBRE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE**

Les évolutions apportées au PLU visent essentiellement à mieux encadrer l'urbanisation en cours, que ce soit dans les typologies ou dans la qualité des constructions, et à renforcer la place de la nature en ville.

### **CHAMBRE D'AGRICULTURE, SNCF, Réseau Direction Générale de l'Aviation Civile**

Pas de remarque.

### **RATP**

La RATP rappelle de respecter les prescriptions en cas de projets et les règles de l'art en cas de travaux.

**Agence Régionale de Santé** : 2 points d'attention soulevés.

Pour l'OAP F. Mitterrand :

- S'interroge sur le fait que dans l'inventaire Casias un site n'ai pas été retenu pour implanter le groupe scolaire situé dans l'OAP F. Mitterrand.
- Rappelle que les franges arborées créent un effet masque sur le bruit mais n'atténuent pas le niveau sonore.
- Positionner les espaces extérieurs des logements de façon à être le moins possible exposés aux nuisances du trafic routier.
- Prévoir une ventilation intérieure suffisante dans les locaux.

#### Réponse de la commune

- Le besoin prioritaire est de construire un groupe scolaire sur le plateau et facile à desservir.

- Concernant les franges arborées, la mention sera maintenue confortée dans l'évaluation environnementale.
- Rappelle que les logements traversants et bio-orienté seront privilégiés et prioritairement tournés vers les cœurs d'îlots

Pour l'OAP Cité de l'Air.

- Demande plus d'information lors de la mise en œuvre de l'OAP Cité de l'Air.
- Prise en compte dans la conception des espaces verts de la menace des moustiques pour la santé des habitants.

#### Réponse de la commune

- La problématique moustique sera prise en compte dans le futur PLUi.

#### **Groupe ADP**

- Demande de supprimer l'interdiction d'installer des panneaux photovoltaïques figurant dans l'article 15 de la zone UZa, la DGAC ayant fait évoluer ses prescriptions.

#### Réponse de la commune

- L'article 15 sera modifié comme demandé.

#### **Syndicat de l'Orge**

- **Le principe de compensation dans le règlement devrait prévoir en cas d'abattage le remplacement par des arbres adaptés et non similaire.**

#### Réponse de la commune

- Le règlement sera modifié comme demandé.

#### **Académie de Versailles DSDEN Essonne**

- Pas de remarque

#### **Association les Amis du coteau des Vignes**

- Modifier le classement du lot 468 de UH en N. Cette modification est déjà prise en compte dans la modification du PLU.
- Propose pour la population l'accès à une zone de fraîcheur moins de 300m des habitations. La modification du PLU prend des dispositions pour renforcer la nature en ville.
- Dans le cadre « + 3000 arbres en un mandat » planter des arbres en zone surchauffée l'été. Augmenter les zones perméables dans l'espace public. Le PLU prend en compte les espaces privés mais pas publics.
- Augmenter le retrait des constructions sur les voiries. Imposer la végétalisation des façades à hauteur R+1 sur la RD 7. La modification prévoit déjà l'augmentation des retraits et la végétalisation des façades sans l'imposer au R+1.
- Imposer pour 1 arbre abattu 3 arbres plantés. La modification prévoit le renforcement de la réglementation des plantations.
- Imposer 30% de pleine terre pour l'habitat collectif et 45% pour les pavillons. L'augmentation de la surface de pleine terre est déjà proposée dans tous les secteurs dans cette modification.

- Limiter le nombre d'étage sur les grands axes, 4 sur le RD7 et 2 en zone pavillonnaire. **La modification prévoit l'abaissement de la hauteur des constructions. Le double attique participera à réduire l'impact visuel des constructions.**

### **AVIS DE LA Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

L'Autorité environnementale dans son avis APPIF-2023-074 du 29 septembre 2023 recommande de :

- 1- Mettre en cohérence les différents documents du dossier, en particulier les documents graphiques présentant le périmètre des OAP.
- 2- Compléter le résumé non technique avec une présentation succincte des évolutions projetées pour le PLU et, a minima, avec une carte présentant les secteurs à enjeux.
- 3- Compléter le dispositif de suivi en dotant les indicateurs de valeurs initiales et de valeurs cibles, afin d'apprécier les effets du projet de PLU et de déclencher des mesures correctives en cas d'écart constaté.
- 4- Mieux justifier la compatibilité du projet avec les documents de planification ;
- 5- Présenter des solutions de substitution raisonnables à celle retenue dans le cadre du projet, en réalisant une analyse comparative de leurs avantages et inconvénients au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine. Renoncer à une localisation du groupe scolaire dans un environnement très exposé à des niveaux élevés de pollutions atmosphériques et sonores.
- 6 - Préciser le nombre de logements construits depuis la création du secteur 4 du PEB d'Orly, évaluer le nombre d'habitants accueillis dans ces constructions sur la commune d'Athis-Mons et de justifier la possibilité d'accroître le nombre d'habitants dans ce secteur au regard des règles applicables.
- 7 - Recommande au préfet de l'Essonne de préciser par commune incluse dans le secteur 4 du PEB d'Orly, l'évolution du nombre de constructions et du nombre d'habitants depuis l'approbation du PEB de l'aéroport d'Orly le 21 décembre 2012.
- 8 - De prévoir et renforcer les dispositions du PLU destinées à prévenir et limiter l'exposition des populations aux risques sanitaires causés par la pollution des sols, en complément ou en encadrement de celles qui incombent aux maîtres d'ouvrage des projets futurs.
- 9 - Réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté, pour évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores.  
Prévoir notamment dans l'OAP des orientations précises et adaptées aux résultats de la modélisation effectuée pour éviter ou, à défaut, réduire les impacts sanitaires du projet liés au bruit, en tenant compte des valeurs seuils de l'OMS ainsi que l'exposition à ces impacts dans les espaces de vie extérieurs et à l'intérieur des locaux lorsque les fenêtres sont ouvertes ;
- justifier du lieu d'implantation du groupe scolaire et des nouvelles habitations prévues au regard des valeurs définies par l'OMS pour déterminer les effets délétères du bruit sur la santé.
- 10 - Mieux évaluer les niveaux de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers, en particulier sur les lots situés le long des axes routiers.  
Démontrer l'efficacité des dispositions du projet de PLU pour éviter ou réduire les niveaux d'exposition à cette pollution, par référence aux valeurs-guides actualisées de l'OMS.

**A noter que l'EPT et la ville ont rédigé un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE qui a été ajouté au dossier d'enquête.**

Ce mémoire répond précisément aux 10 recommandations de la MRAE, complété des cartes et graphiques et notamment celles concernant :

- La redéfinition des indicateurs de suivi.

- La justification de la localisation du groupe scolaire dans l'OAP François Mitterrand.
- La justification la possibilité d'accroître la population dans le secteur 4 du PEB.
- Le renforcement des dispositions aux risques sanitaires causés par la pollution des sols.
- L'évaluation des pollutions sonores et de l'air en lien avec les valeurs-guides de l'OMS.

#### **14 - Synthèse de l'avis des PPA :**

Les avis reçus des PPA expriment tous un avis favorable au projet y compris celui de l'association les Amis du Coteau des Vignes.

L'avis de la MRAE qui n'est jamais favorable ou défavorable, est une liste de 10 recommandations permettant l'éclairage des citoyens et du maître d'ouvrage, sur la qualité de l'évaluation environnementale. A noter la demande de renoncer à la localisation proposée du groupe scolaire dans un environnement très exposé aux pollutions et aux bruits. L'EPT et la commune ont répondu de façon détaillée à toutes les recommandations et a argumenté afin de maintenir le projet de groupe scolaire dans le secteur proposé.

#### **15 - OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Les observations sont classées en 4 groupes et regroupées pour celles qui revenaient plusieurs fois et individualisées pour les autres afin que la plupart des personnes se reconnaissent dans le rapport qui sera rendu public.

En rouge on trouvera les réponses et commentaires de la commune et en bleu ceux du commissaire enquêteur.

#### **15.1 - OBSERVATIONS FAVORABLES A L'ENCADREMENT DE LA DENSIFICATION URBAINE :**

##### **Mme Muriel JOSSELIN**

- les futures règles d'urbanisme proposées dans cette modification (article 7, UH11...) permettront de réduire drastiquement les possibilités de densification du tissu pavillonnaire existant qui dénaturent le quartier de Mons et créent un trafic/stationnement compliqué. Trop de constructions sont venues récemment défigurer le style du quartier de Mons.

Il ne s'agit pas, en limitant les divisions parcellaires, d'une atteinte à la libre jouissance de la propriété, mais bien de protéger le cadre de vie général et le vivre ensemble.

- Les constructions anciennes respectent les impératifs liés à l'emplacement en bords de Seine. Il est essentiel que les constructions nouvelles répondent à des exigences similaires.

- Non au projet de viaduc sur la Seine pour préserver le Jardin Jovet et la qualité de ce quartier.

Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons se félicite que la volonté d'encadrer la division pavillonnaire suscite l'adhésion des athégiennes et athégiens. Plutôt que de bloquer complètement toute possibilité de mutation du tissu pavillonnaire, les dispositions de la procédure de modification entendent préserver les qualités urbaines de l'ensemble du territoire communal, et notamment celui de Mons, porteur d'une identité architecturale et morphologique spécifique, par ailleurs intégré au site inscrit des Rives de Seine.

Les divisions parcellaires incontrôlées détériorent la qualité du cadre de vie, dans des secteurs où les voiries, imaginées à une époque antérieure à aujourd'hui, anticipaient des besoins en stationnement largement inférieurs. Si certaines adaptations à la marge sont possibles vis-à-vis de la réglementation proposée par la procédure de modification, afin de ne pas bloquer des projets de vie individuels des habitants (voir partie 2.2), celles-ci ne remettront pas en question la volonté d'encadrer la densification des quartiers pavillonnaires, chère à la municipalité.

Par ailleurs, à travers de nouvelles dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions, la commune dispose désormais de davantage de marges de manœuvre pour refuser un projet dont l'aspect architectural porte atteinte à la cohérence des quartiers environnants.

Depuis qu'elle est en responsabilité, et même antérieurement, la municipalité s'oppose fermement au projet de franchissement de Seine routier entre Vigneux sur Seine et Athis-Mons. A ce titre, et avec l'EPT GOSB qui a la compétence Aménagement/Mobilité, la ville a contribué au SCOT Métropolitain adopté en juillet 2023, au sein duquel le projet de franchissement de Seine routier, qui y apparaissait à l'origine, a été abandonné à la faveur d'une liaison TC (Transport en Commun), dont le tracé reste à définir. La Ville et l'EPT réalisent le même travail sur le SDRIF.e en cours d'élaboration par la Région IDF, en lien avec d'autres villes du territoire. Ainsi l'EPT, dans sa contribution soumise au titre des villes de son territoire en début d'année 2023, tout comme dans son avis défavorable sur le SDRIF.e voté au conseil territorial de novembre 2023, s'oppose à tout franchissement routier de la Seine entre Vigneux sur Seine et Athis-Mons, et propose la solution alternative d'une liaison pendulaire Est/Ouest en Transport en Commun. Dans le cadre de la modification de son PLU, la municipalité se refuse par exemple d'intégrer un emplacement réservé pour ce projet, maintien les zones N existantes et ajoute une prescription graphique sur les jardins familiaux, visant à leur sanctuarisation.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune confirme sa volonté d'encadrer les divisions parcellaires tout en préservant la qualité urbaine du territoire notamment sur Mons et son opposition au projet de franchissement routier de la Seine entre Vigneux et Athis-Mons, au profit d'un projet de Transport en Commun.

### **Mr Jean-Luc Ohl**

Les habitants de Mons ont pu constater que les nouvelles constructions des dernières années n'ont fait que dégrader le cadre de vie du quartier et augmenter l'artificialisation des terrains. Comme mes voisins, je suis donc tout à fait favorable, à une réglementation limitant sérieusement les divisions parcellaires et donc à cette proposition de modification du PLU.

Commentaire de la commune : à nouveau, la commune d'Athis-Mons se réjouit que la volonté d'encadrer la division pavillonnaire suscite l'adhésion des athégiennes et athégiens. Plutôt que de bloquer complètement toute possibilité de mutation du tissu pavillonnaire, les dispositions de la procédure de modification entendent préserver les qualités urbaines des quartiers historiques de la commune, porteurs d'une identité architecturale et morphologique spécifique. Les divisions parcellaires incontrôlées détériorent la qualité du cadre de vie, dans des secteurs où les voiries, imaginées à une époque antérieure à aujourd'hui, anticipaient des besoins en stationnement largement inférieurs.

Par ailleurs, la municipalité partage la volonté de limiter l'artificialisation des sols, c'est pourquoi la part de pleine-terre a augmenté dans la quasi-totalité des zones et secteurs du PLU, et notamment en secteur pavillonnaire. Cette volonté est dictée non seulement par le besoin de préserver le cadre de vie des habitants actuels de la ville, mais participera aussi à limiter les effets des changements climatiques et préserver des « zones de fraîcheurs », en plus de conserver la capacité des sols à absorber les eaux de pluies.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune rappelle que l'augmentation de la part de pleine-terre est une réponse au changement climatique afin de préserver des zones de fraîcheur sans fragiliser certains projets de mutation.

## Mr Jason Sturer

Nous fait part de son accord des orientations prises concernant la Nationale 7, de plus de végétalisation et de surfaces de pleine terre (+10%) et de la baisse d'un étage des nouvelles constructions et approuve le projet d'école nécessaire dans ce secteur de la ville.

Il se réjouit également que ce PLU montre la volonté de préserver l'identité de la cité de l'air et ainsi préserver ce poumon vert. Le projet de 1 400 logements n'a plus lieu d'être.

Monsieur Sturer demande que :

- la végétalisation des espaces doit aller encore plus loin, en imposant plus de nature en ville, et dans toute la ville.

- la mise en place de contraintes pour limiter le stationnement, sur des parkings payants y compris dans les zones pavillonnaires, lié à l'aéroport.

Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons se réjouit que le renforcement de la végétalisation suscite l'adhésion des populations, figurant comme l'un des axes clés de la procédure de modification, dans un contexte d'accélération du changement climatique, toujours plus prégnant dans nos vies quotidiennes.

Les évolutions actuelles ont permis une augmentation de la part des surfaces de pleine-terre dans la quasi-totalité des zones et secteurs de la ville, en veillant à prendre en compte les spécificités techniques et morphologiques de ces derniers (caractéristiques des constructions, du sous-sol, possibilités d'évolution etc.). En ce sens, il n'apparaît pas opportun d'augmenter davantage les seuils de pleine-terre, au risque de fragiliser de potentiels projets de mutation.

Par ailleurs, la commune rappelle qu'en matière d'adaptation au changement climatique, des évolutions réglementaires ont également porté sur la végétalisation des constructions, leurs performances environnementales, leurs dispositifs de production d'énergie renouvelables, leur rénovation etc. (article n°15 du règlement écrit).

La nature en ville est en effet l'un des axes programmatiques centraux poursuivis par la municipalité : dès son entrée en responsabilité, la ville a poursuivi un plan de végétalisation ambitieux, notamment en plantant 500 arbres par an pendant la durée du mandat, mais aussi en permettant la réalisation de 2 jardins partagés, un municipal, et l'autre associatif.

Concernant le secteur de l'avenue François Mitterrand, la commune d'Athis-Mons confirme sa volonté d'encadrer la densification le long de cet axe, particulièrement intense et incontrôlée durant les dernières années, ayant entraîné des déséquilibres urbains nombreux, et participée à une hausse fulgurante des besoins en équipements scolaires. Au-delà de la baisse des hauteurs, répondant à une recherche d'unité architecturale, faisant suite à une succession d'immeubles de R+6 suite à l'approbation du PLU de 2018, d'autres dispositions réglementaires doivent permettre de mieux encadrer l'urbanisation de l'axe (retrait vis-à-vis de la voirie, emprise au sol, part d'espaces traités en pleine-terre), tandis que la réalisation d'un groupe scolaire viendra répondre aux besoins des familles du secteur.

Cette implantation a été objectivée par la réalisation d'une étude de prospective scolaire, faisant état de besoins non pourvus, du fait des nombreuses constructions réalisées sur l'avenue avant 2020 (285 sur la seule période 2019-2020).

De manière générale, l'avenue François Mitterrand bénéficiera d'une requalification de ses espaces grâce à la prolongation du Tramway T7 et, sur un temps long, les parcelles dégradées aujourd'hui se verront muter. Le principe est de créer une ville « à hauteur d'homme », non seulement grâce à la baisse des hauteurs de construction, mais également en actant des principes d'aménagements (Cf. OAP N7) qui permettent de rendre la ville plus vivable, plus conviviale et plus résiliente, notamment vis-à-vis du changement climatique.

Par ailleurs, la commune réaffirme sa volonté de maintenir les spécificités du quartier de la Cité de l'Air (en matière de formes urbaines, de part de la nature, de maintien de sa trame viaire actuelle, etc.), comme soulignée dans le programme de l'équipe municipale. La présente OAP doit donc permettre de dégager des invariants programmatiques pour le projet de rénovation futur qui sera mis en place, une fois les études préalables finalisées, en lien avec les partenaires du projet (et notamment les deux propriétaires fonciers, le bailleur I3F et Etat).

Enfin le stationnement « sauvage » au sein de parcelles privées, constitue un fléau que la ville entend combattre. Les outils réglementaires offerts par le PLU ne sont malheureusement pas les plus adaptés pour contrecarrer l'expansion de ce type d'activités nuisibles, pour autant, la commune propose d'intégrer à la zone UH l'interdiction d'accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales liées à l'automobile. Parallèlement, des réflexions sont actuellement menées, et ce conjointement avec les services de l'Etat et les communes voisines, pour mieux encadrer les pratiques de stationnement des automobilistes liés à l'aéroport. Il semble utile de rappeler que la ville demeure maîtresse des autorisations d'urbanisme nécessaires à l'implantation d'aires de stationnements soumis à déclaration préalable au-delà de 10 places et à Permis de Construire au-delà de 50 places. Pour chaque situation irrégulière constatée des procès-verbaux d'infractions sont effectués et transmis au Procureur de la République en vue d'engager des actions judiciaires visant à mettre fin à ces pratiques.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune rappelle que la végétalisation de la ville est une des ambitions principales de la municipalité et confirme sa volonté d'encadrer la densification fulgurante le long de la N7, sans oublier les besoins en équipements scolaires. Elle rappelle que l'avenue François Mitterrand bénéficiera d'une requalification de ses espaces grâce à l'OAP, à la prolongation du Tramway T7 et à plus long terme aux mutations des parcelles dégradées.

La commune réaffirme au travers de l'OAP de maintenir les spécificités du quartier de la Cité de l'Air et de dégager des invariants programmatiques.

### **Le bureau de l'Amicale des Résidents de la Cité de l'Air (ARCA)**

La Cité de l'Air est un site historique, arboré où il fait bon vivre et s'y promener en toute tranquillité. Il revêt un avantage indéniable pour ses habitants mais aussi il garde un équilibre écologique pour la ville toute entière.

On peut dire qu'il est le poumon vert du centre-ville d'ATHIS-MONS.

Il est donc fortement recommandé, lors de futurs projets d'urbanisation, de maintenir un équilibre nature/ville, de maintenir le réseau viaire à l'identique et conserver le maximum d'espaces verts et d'arbres.

Les projets de densification devront être modérés et d'une hauteur ne dépassant pas 10 mètres.

Les résidents actuels et passés sont très attachés à la spécificité de ce lieu ainsi qu'une forte proportion des athégiens.

Commentaire de la commune : la commune réaffirme sa volonté de maintenir les spécificités du quartier de la Cité de l'Air (en matière de formes urbaines, de part de la nature, de maintien de sa trame viaire actuelle, etc.), comme soulignée dans le programme de l'équipe municipale. La présente OAP doit donc permettre de dégager des invariants programmatiques pour le projet de rénovation futur qui sera mis en place, une fois les études préalables finalisées, en lien avec les partenaires du projet (et notamment les deux propriétaires fonciers, le bailleur I3F et Etat). Celle-ci vise à préserver l'identité du quartier, cité jardin aux atouts exceptionnels aux portes de Paris, et à préserver son cœur garant d'une certaine qualité de vie.

Le choix a donc été fait, dans le cadre de cette procédure de modification, de ne pas modifier les règles en matière de hauteur (maintient à 10 mètres au faitage) et d'ajouter des contraintes architecturales garantant la préservation du patrimoine bâti existant.

Commentaire du commissaire enquêteur : comme la remarque précédente la commune réaffirme au travers de l'OAP de maintenir les spécificités du quartier de la Cité de l'Air et de dégager des invariants programmatiques.

### **Mmes Bérangère Messenger et Sammut Isabelle**

Ces 2 observations équivalentes rappellent que la population de la ville a augmenté de 19% entre 2014 et 2020, et la population scolaire a augmenté de 27%. Elles approuvent la mise en place du PAPAG, la limitation de hauteur, la création d'une école le long de la N7, les restrictions prises dans la zone pavillonnaire, toutes les modifications des règles en faveur de plus de nature en ville et l'objectif d'un aménagement concerté et pensé pour préserver le "capital vert" de La cité de l'air.

C'est pourquoi elles concluent leurs observations en approuvant le projet de modification du PLU qui répond aux besoins de la ville d'Athis-Mons aujourd'hui, tout en répondant aux enjeux de la région parisienne et de l'impact de l'activité humaine sur l'environnement et le climat.

Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons acquiesce aux constats évoqués plus hauts, ayant partiellement motivé la procédure de modification (pour rappel, la commune d'Athis-Mons a répondu aux besoins de production de logements et accueilli 6 000 habitants supplémentaires entre 2014 et 2020, sans pour autant pouvoir s'appuyer sur de nouveaux équipements scolaires).

L'outil du PAPAG mis en place sur la portion sud de l'avenue (la plus directement concernée par la pression immobilière) entend ralentir la dynamique constatée durant les dernières années, en attendant d'une meilleure réponse aux besoins en équipements, notamment scolaires, ainsi qu'une plus grande avancée du projet de tramway n°7, susceptible de modifier en profondeur le profil de l'avenue.

Néanmoins, la commune a mis en place un secteur d'OAP sur la portion nord, autour du carrefour de la Belle Etoile et de la future station du T7, permettant d'accueillir à court-terme une nouvelle école essentielle aux besoins des habitants du secteur, et ce de manière maîtrisée (travail partenarial mené avec l'EPFIF notamment).

Analysées conjointement, les évolutions prises en matière de morphologie urbaine (augmentation des retraits vis-à-vis de la voirie, limitation de l'emprise au sol et des hauteurs en secteur UAc), de végétalisation de la ville (augmentation de la part d'espaces de pleine terre, nouvelles prescriptions graphiques et extension de la zone N) et d'adaptation au développement durable (article n°15 du règlement écrit) ont pour objectif d'aboutir à une ville résiliente, plus verte, plus qualitative, plus accueillante, au service des athégiennes et athégiens.

En effet, la nature en ville est l'un des axes programmatiques centraux poursuivis par la municipalité : dès son entrée en responsabilité, la ville a poursuivi un plan de végétalisation ambitieux, notamment en plantant 500 arbres par an pendant la durée du mandat, mais aussi en permettant la réalisation de 2 jardins partagés, un municipal, et l'autre associatif.

Enfin, en matière d'encadrement de la division pavillonnaire, la commune rappelle que les dispositions de la procédure de modification entendent préserver les qualités urbaines des quartiers historiques de la commune, porteurs d'une identité architecturale et morphologique spécifique. Si certaines adaptations à la marge sont possibles vis-à-vis de la réglementation proposée par la procédure de modification, afin de ne pas bloquer des projets de vie individuels

des athégiens et athégiennes (voir partie 2.2), celles-ci ne remettront pas en question la volonté d'encadrer et de maîtriser la densification des quartiers pavillonnaires, chère à la municipalité.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune rappelle qu'entre 2014 et 2022 elle a accueilli 6 000 habitants supplémentaires, sans nouveau équipement scolaire créé.

Elle rappelle que l'outil du PAPAG mis en place sur la portion sud de l'avenue permettra de ralentir la dynamique immobilière qui sévit depuis quelques années dans l'attente du T7.

L'OAP mis en place sur la portion nord, autour du carrefour de la Belle Etoile et de la future station du T7, permettra d'accueillir à court-terme une nouvelle école essentielle aux besoins des habitants du secteur.

La commune rappelle que la nature en ville est un axe principal pour la municipalité, c'est pourquoi les évolutions, dans le règlement, prises en matière de morphologie urbaine, de végétalisation de la ville et d'adaptation au développement durable ont pour objectif d'aboutir à une ville plus qualitative. Le renforcement des contraintes en matière architecturale participera également à atteindre cet objectif.

### **Mr Fabrice Lambert**

Enfin un PLU qui va mettre un frein à toutes les dérives de ces dernières années en ce qui concerne l'urbanisme de notre ville. La préservation de notre espace de vie redevient une priorité, c'est une bonne chose. Ce PLU est donc le résultat de nos attentes. Plus de verdure, moins de béton !

Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons se félicite que les dispositions réglementaires de la procédure de modification suscitent l'adhésion de la population, ayant été motivées par l'intense dynamique résidentielle des années précédant l'entrée aux responsabilités de la présente municipalité (535 nouveaux logements, dont environ 300 entre novembre 2019 et mars 2020).

Analysées conjointement, les évolutions prises en matière de morphologie urbaine (augmentation des retraits vis-à-vis de la voirie, limitation de l'emprise au sol et des hauteurs en secteur UAc), de végétalisation de la ville (augmentation de la part d'espaces de pleine terre, nouvelles prescriptions graphiques et extension de la zone N) et d'adaptation au développement durable (article n°15 du règlement écrit) ont pour objectif d'aboutir à une ville résiliente, plus verte, plus qualitative, plus accueillante, au services des athégiennes et athégiens. Le renforcement des contraintes en matière architecturale doit également participer à atteindre ces objectifs de préservation de la qualité de vie.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune confirme les commentaires précédents.

### **Association Les Amis du Coteau des Vignes**

Cette observation complète l'avis favorable déjà émis par l'association dans le cadre de la consultation des PPA pour lequel la commune a validé la prise en compte des observations.

Deux demandes viennent en complément :

- l'une concerne l'exploitation de la géothermie aux constructeurs.
- la remise en cause du traitement différencié des surfaces de pleine suivant les zones et le type d'habitat pavillonnaire ou collectif.

Pour ce point les arguments sont que :

- . pour une famille en pavillon elle bénéficiera de 45% de pleine terre alors que cette même famille en collectif n'aura jamais droit à un tel pourcentage.
- . les habitants soumis aux nuisances sonores et atmosphériques n'auront pas accès à un espace de pleine terre en arrière des bâtiments.
- . déplore l'absence d'espaces publics végétalisés et de convivialité à proximité de la N7.

Commentaire de la commune : la municipalité d'Athis-Mons remercie l'association des Amis du Coteau des Vignes pour leur participation à la procédure de modification. Sur les différents points évoqués :

- Concernant l'exploitation de la géothermie aux constructeurs : si elle n'est pas encore arrivée à maturité, la géothermie va se perfectionner et sans aucun doute, prendre de plus en plus d'ampleur dans les années à venir. Les bienfaits de cette source d'énergie importante, stable, et efficiente environnementalement parlant, font que la ville est favorable à travailler le sujet avec ses partenaires. La commune d'Athis-Mons rappelle toutefois que la mise en place de la RE 2020 a d'ores et déjà imposé des normes ambitieuses pour les constructeurs. S'il est toujours possible d'aller plus loin, il est apparu qu'au vu des dispositions actuelles de la procédure de modification, ambitieuses en matière d'adaptation du bâti au changement climatique (article n°15 du règlement écrit), l'introduction de nouvelles réglementations sur la géothermie serait pénalisante pour la procédure tout entière. Néanmoins, la réglementation en matière de géothermie sera abordée dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi, soit à une échelle intercommunale plus pertinente pour ces sujets.
- Concernant les surfaces de pleine terre différenciée selon les types de constructions, la commune rappelle qu'il n'est pas possible de fixer les mêmes seuils pour toutes les zones et secteurs de la ville, compte-tenu de spécificités relatives aux formes urbaines, espaces de stationnement, nature des sols etc. A noter, néanmoins, que la part d'espace de pleine-terre est doublée en secteur UAc (10 à 20%).
- Enfin, concernant les espaces publics végétalisés et de convivialité à proximité de la RN7, la commune d'Athis-Mons partage ce constat, mais rappelle que le PLU n'est pas l'outil le plus adapté pour traiter de l'espace public. Pour autant, les dispositions de l'OAP Avenue François Mitterrand entendent néanmoins incarner la volonté de la ville en matière de végétalisation (alignement d'arbres notamment) et d'animation (commerces en RDC). Cette OAP a par ailleurs vocation à acter des principes d'aménagement forts que la municipalité entend étendre sur le reste de l'axe N7 lorsque le PAPAG aura pris fin.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune rappelle que la réglementation en matière de géothermie sera abordée dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi, soit à une échelle intercommunale plus pertinente pour ces sujets.

Elle rappelle également qu'il n'est pas possible de fixer les mêmes seuils de pleine terre pour tous les secteurs de la ville, compte-tenu des spécificités urbaines (rappel la part d'espace de pleine-terre passe de 10 à 20% en secteur UAc).

La commune rappelle que le PLU n'est pas l'outil le plus adapté pour traiter de l'espace public.

## **15.2 - OBSERVATIONS DEFAVORABLES A L'ENCADREMENT DE LA DENSIFICATION URBAINE :**

**Ms Jouenne Cabinet Jouenne Géomètre-expert, Vincent Francis GuyHoquet, Legendre AGpyramide, Mme Pascale BOJMAL, Mr Pointeau Géomètre expert**

Cette observation décrit le désaccord des modifications apportées à la zone UH qui tend à geler toutes constructions dans cette zone :

- Il est rappelé que la révision du PLU du 23 juin 2020 a été principalement motivée pour corriger cette « erreur ».

- les futures règles d'urbanisme sont incohérentes avec la morphologie du parcellaire et réduiront les possibilités d'évolution du tissu pavillonnaire. Elles auront pour effet de réduire le marché puisque les terrains sur la commune ont en moyenne une façade de 11-12 mètres. Les lots créés, après-guerre dans la zone UH, avaient des largeurs variables allant de 10m à 15m pour des profondeurs de 25m à 40m, avec des superficies de 280m<sup>2</sup> à 500m<sup>2</sup> environ. Les futures règles de retrait par rapport aux limites séparatives, imposeront 6m de retrait en cas de pignon aveugle au lieu de 3 m actuellement et 9m en cas de vue au lieu de 6 m. Sur un lot de 11m de largeur existant avec un retrait de 6m sur le côté, la future maison aura une largeur de 5m ce qui est « inhabitable ».

L'augmentation des charges liées au foncier, des prix des matériaux de construction et la modification proposée auront un effet contraire à l'objectif de « veiller à protéger la qualité des secteurs pavillonnaires, afin de préserver leurs spécificités morphologiques » par la création de nouvelles constructions de faible largeur.

**La proposition est de rester sur le retrait de 3m en cas de pignon aveugle afin de favoriser des largeurs constructibles raisonnables et que la règle de retrait en cas de vue, soit de 8m de retrait comme il est d'usage dans de nombreuses communes en Essonne.**

- **L'article 7.5 de la zone UH** limitera les extensions, des maisons non conformes aux futures règles, à 15% maximum de la surface de plancher existante.

Si, sur un terrain de 300m<sup>2</sup>, la maison fait 75m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'extension demain fera 11m<sup>2</sup>, soit l'équivalent d'une petite chambre, donc difficile de réaliser une extension correcte pour un projet de vie familiale, et d'atteindre l'emprise au sol maximum autorisée.

**La proposition est de retirer la règle des 15% maximum et de conserver l'article 7.5 pour éviter l'hétérogénéité entre les constructions anciennes et les constructions neuves.**

- **Le futur article UH 11** indique notamment que « tout projet pourra être refusé..., si les constructions, ..., sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ..., ainsi qu'à la conservation des perspectives ». **Cet article donne, donc, la possibilité à la mairie de refuser un projet de construction de faible largeur, car exigé d'après leurs règles, sous prétexte que ce projet ne s'insère pas dans le tissu pavillonnaire existant.**

- **l'article UH3** est complété par une nouvelle règle qui impose, dans le cas d'une division de terrain, une voie de 7m de largeur avec une végétalisation importante dans le cas où elle serait commune avec 2 habitations. Sans pourcentage de surface végétalisée, le projet pourrait être refusé.

Cette nouvelle règle de 7m de largeur consistera donc à augmenter la largeur d'accès sur la rue, supprimer des places de stationnements dans les rues, réduire les superficies des terrains, créer de futures zones à friche ou dépôts d'ordures/matériaux illégaux et déformer le tissu pavillonnaire traditionnel.

Les auteurs de cette observation se demandent, si l'objectif est d'imposer des espaces verts sur des parties communes entre 2 habitations, qui ne seront jamais entretenus, et ou de réduire les divisions parcellaires. Cet article pourrait être considéré comme discriminatoire et contraire aux règles du droit de propriété et de la libre jouissance de sa propriété.

**Ils proposent de rendre ces espaces verts privés dans l'assiette du terrain et non sur la voie.**

La question posée est que la zone UH est une zone "URBAINE HABITAT" qui répond actuellement aux enjeux actuels.

Si cette nouvelle modification du PLU était adoptée, la ville d'Athis-Mons contribuera à son propre désintérêt, et accentuera le vieillissement du tissu pavillonnaire, avec l'impossibilité de faire muter le bâti énergivore, tout en ne permettant pas des constructions plus vertueuses.

Là ou à l'horizon 2050 la zéro artificialisation des sols verra le jour, est-ce le moment opportun de l'imposer en 2023 dans les zones déjà urbanisées, alors même que la demande de logements n'a jamais été aussi importante ?

**La ville d'ATHIS-MONS doit se doter d'un PLU permettant de répondre aux enjeux de son territoire, tout en favorisant les objectifs gouvernementaux liés à la transition énergétique des bâtiments.**

**- Globalement la remarque est faite que cette modification, n'a qu'une seule finalité, le gel de l'urbanisation de la zone UH qui ne sera pas en adéquation avec les villes avoisinantes et quelle va à l'encontre de toutes les dernières lois passées venant lutter contre l'étalement urbain, et prônant la densification du tissu bâti constitué : ELAN, ALUR, ZAN, ...**

Commentaire de la commune : tout d'abord, la municipalité d'Athis-Mons remercie l'ensemble des professionnels de l'immobilier, dont la participation à la phase d'enquête publique, malheureusement non précédée d'une mobilisation lors des différentes instances de concertation (cartographie numérique « DEBATOMAP », 2 ateliers dans différents quartiers de la ville réunissant 115 personnes, 5 réunions publiques, réunissant 185 participants), traduit un intérêt évident pour l'urbanité athégienne.

A travers cette procédure de modification, la ville d'Athis-Mons souhaite néanmoins apporter une réponse adaptée aux besoins et aux exigences des habitants de sa ville, et non défendre les intérêts économiques des professionnels de l'immobilier.

La commune rappelle que la volonté d'encadrer les divisions pavillonnaires ne signifie pas bloquer complètement toute possibilité de mutation du tissu pavillonnaire, la zone UH bénéficiant toujours de droits à construire. Ceux-ci sont bel et bien réduits dans le cadre de la procédure de modification, afin de répondre à un objectif d'intérêt général, largement exprimé dans le cadre de la concertation et réaffirmé pendant l'enquête publique par un certain nombre d'habitant de la ville.

Les zones pavillonnaires subissent une urbanisation rampante qui détériore la qualité du cadre de vie des habitants déjà installés sur la Ville, dans des secteurs où les voiries, imaginées à une époque antérieure à aujourd'hui, anticipaient des besoins en stationnement largement inférieurs, et ne sont pas aujourd'hui calibrées à la hauteur des besoins supplémentaires induits par ces nouvelles constructions. Aussi, ces découpages génèrent souvent des parcelles trop petites, dans des espaces trop contraints. Ainsi nombre de ces constructions sont réalisées en « lots arrières », faisant qu'en lieu et place d'une vue dégagée sur un jardin, les propriétaires immédiats aux projets se retrouvent avec une vue sur une maison individuelle, voire une maison bi-familiale. Ces projets sont donc de nature à causer différents troubles des conditions d'occupation et de jouissance des propriétés contiguës au terrain d'assiette de ces projets. Cette modification du PLU vise donc non seulement à maîtriser cet urbanisme rampant, mais aussi à préserver le cadre et la qualité de vie des habitants actuels et futurs de la Ville.

Dans un contexte d'intense croissance démographique (+6000 habitants entre 2014 et 2022) et de dynamique résidentielle très importante, ayant amené à dépasser les objectifs fixés par le PLU en vigueur en matière démographique et de production de logements, la commune d'Athis-Mons s'inscrit largement en accord avec la loi Climat & Résilience, ses principes de lutte contre l'étalement urbain et de densification du tissu urbain constitué. Pour autant, ces deux objectifs ne doivent pas se faire au détriment des besoins des populations et de leur qualité de vie, notamment en matière de services publics, et tout particulièrement des équipements scolaires.

Sur les différents points évoqués :

- Augmentation des distances de retrait vis-à-vis des limites latérales : la ville d'Athis-Mons ne souhaite pas revenir sur les règles de retrait proposées dans le cadre de la procédure de modification, consubstantielle à sa volonté de lutter contre la densification

incontrôlée des quartiers pavillonnaire, préjudiciable à leur qualité, le fonctionnement des réseaux, les circulations etc., autant de problématiques pointées du doigt par les habitants dans le cadre de la concertation et de l'enquête publique, premiers destinataires de la procédure. Par ailleurs, la commune d'Athis-Mons remarque que l'exemple utilisé sur un lot de 11m de largeur (maison de 5m de largeur), volontairement extrême, occulte toutes les autres situations, selon lesquelles les lots peuvent aller de 11 à 15m, selon le même constat évoqué plus haut, amenant à des largeurs de 6 à 9m, nettement plus « habitables ».

- Concernant les 15% d'extension : soucieuse de ne pas nuire à la vie quotidienne des populations, dont les parcours de vie impliquent parfois des nouveaux besoins résidentiels, la ville d'Athis-Mons entend l'alerte formulée par les professionnels de l'immobilier. C'est pourquoi, si le commissaire enquêteur en est d'accord, la municipalité retirera cette mention afin de ne pas contrecarrer les projets de vie individuels portant sur l'extension de leurs besoins.
- Concernant l'article n°11, et la règle d'appréciation de la qualité des constructions susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, la commune d'Athis-Mons ne souhaite pas retirer cette disposition. Pour rappel, ce type de réglementation, de nature qualitative, ne doit pas prendre le pas sur les autres règles plus facilement objectivables à l'instruction, telles que la distance d'implantation, l'emprise au sol etc., mais simplement apporter une appréciation générale sur la nature des quartiers. A noter que ces règles qualitatives sont aujourd'hui mises en pratique dans de nombreux PLU franciliens et opposables, depuis la Modernisation du Code de l'Urbanisme de 2016, issue des deux décrets n°2015-1782 et n°2015-1783 du 28 décembre 2015. Le Code de l'Urbanisme précise le domaine d'application de cette réglementation qualitative (R151-12), étant entendu que l'intégralité des règles du règlement permet de fournir des éléments objectifs sur lesquels attester, par les services instructeurs, de l'atteinte ou non portée d'un projet sur les lieux environnants, en accord avec l'article R151-39 du même code.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune tient à affirmer qu'au travers de cette procédure de modification, elle souhaite apporter une réponse adaptée aux besoins et aux exigences des habitants, et non défendre les intérêts économiques des professionnels de l'immobilier.

Elle rappelle que cette modification du PLU vise à maîtriser l'urbanisme rampant, mais aussi à préserver le cadre et la qualité de vie des habitants actuels et futurs de la ville dans un tissu pavillonnaire ancien.

La commune réaffirme qu'elle maintiendra l'augmentation des distances de retrait et la règle d'appréciation de la qualité des constructions décrit dans l'article 11.

Concernant les 15% maximum d'extension de surface de plancher la municipalité propose de retirer cette mention afin de ne pas contrecarrer les projets d'extension. J'approuve cette proposition.

### **Mme Sammut Isabelle**

Le changement climatique impose de devoir mieux isoler nos habitations. Il est donc primordial de laisser les maisons évoluer au même rythme que les besoins de ses habitants et permettre de réaliser des agrandissements. La règle de limiter les agrandissements à 15% de la surface existante devrait être revue.

Il serait nécessaire de contraindre les installations d'activités génératrices de nuisances dans certains quartiers et la création sur le plateau de parkings liés aux clients de l'aéroport.

Commentaire de la commune : soucieuse de ne pas nuire à la vie quotidienne des populations, dont les parcours de vie impliquent parfois des nouveaux besoins résidentiels, la ville d'Athis-Mons entend l'alerte concernée par la règle de limitation de l'emprise des extensions. C'est

pourquoi, suivant l'accord du commissaire enquêteur, la municipalité retirera cette mention afin de ne pas contrecarrer les projets de vie individuels portant sur l'extension de leurs besoins. Par ailleurs, afin de conserver une cohérence du bâti, la ville envisage le maintien des règles de retraits actuelles en cas d'extension et limitera les nouvelles règles de retraits aux seules créations de constructions.

Concernant les parkings liés aux clients de l'aéroport sur le plateau, la municipalité d'Athis-Mons partage tout à fait les inquiétudes formulées. Cette problématique de stationnement « sauvage » au sein de parcelles privées, accentué par l'horizon des prochains Jeux Olympiques en France en 2024, constitue un fléau que la ville entend combattre. Les outils réglementaires offerts par le PLU ne sont malheureusement pas les plus adaptés pour contrecarrer l'expansion de ce type d'activités nuisibles, pour autant, la commune propose d'intégrer à la zone UH l'interdiction d'accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales liées à l'automobile. Néanmoins, des réflexions sont actuellement menées, et ce conjointement avec les services de l'Etat et les communes voisines, pour mieux encadrer les pratiques de stationnement des automobilistes liés à l'aéroport. Il semble utile de rappeler que la ville demeure maîtresse des autorisations d'urbanisme nécessaires à l'implantation d'aires de stationnements soumis à déclaration préalable au-delà de 10 places et à Permis de Construire au-delà de 50 places. Pour chaque situation irrégulière des procès-verbaux d'infractions sont effectués et transmis au Procureur de la République en vue d'engager des actions judiciaires visant à mettre fin à ces pratiques.

Néanmoins, compte-tenu de l'avancement de la procédure de modification, pour laquelle la consultation des PPA concernées (en premier lieu desquelles IDF Mobilités), est déjà passée, il semble difficile d'introduire une nouvelle réglementation sur ce sujet à ce stade. Néanmoins, la ville d'Athis-Mons veillera à ce que cette problématique trouve une réponse satisfaisante dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration et ce à l'échelle du territoire.

Commentaire du commissaire enquêteur : concernant les parkings liés aux clients de l'aéroport sur le plateau, la municipalité partage les inquiétudes formulées et veillera à ce que cette problématique trouve une réponse dans le cadre du futur PLUi.

Pour autant la commune propose d'intégrer à la zone UH l'interdiction d'accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales liées à l'automobile.

### **Mr Philippe Legendre Agence pyramide transaction**

Se demande pourquoi il est urgent de modifier pour la 5<sup>ème</sup> fois le PLU alors que l'approbation du PLUi de l'EPT est prévue en 2024. Comme écrit dans ma 1<sup>ère</sup> observation je confirme que les conséquences seront dommageables aux intérêts des habitants (propriétaires particuliers et commerçants) et plus globalement à celui de la collectivité.

Par ce second courriel, je voudrais vous alerter sur le projet de modification de la zone UAC et le classement d'une partie de la RN7 en zone PAPAG, qui selon moi, va directement à l'encontre de l'intérêt général.

Monsieur Legendre rappelle le développement constant de ce secteur grâce à une constante en matière d'urbanisme depuis 1989 qui est stoppée par cette volonté affichée de cette modification de mutation du bâti qui a conduit la ville à déléguer son droit de préemption urbain à l'Etat Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), qui à ce jour est de fait le plus gros propriétaire foncier de la future zone PAPAG. C'est ainsi que les préemptions réalisées par l'EPFIF sur le secteur UAC, et sur demande de la ville, sont motivées par différentes lois, délibérations prises, conventions et documents d'urbanisme supérieurs...

Si le foncier n'est pas remis sur le marché immédiatement, cela voudra dire que pas un logement ne sera livrable avant 8 ans sur cet axe historique qui dispose pourtant de tous les atouts.

Les questions posées sont :

- peut-on à la fois utiliser l'argent public en demandant à l'EPFIF de porter du foncier et en même temps, geler les droits à bâtir de ce dernier pendant 5 ans ?
- pourquoi instaurer le PAPAG le long de l'avenue François Mitterrand entre le carrefour de la Pyramide et la rue Henri Pinson, alors que ce secteur est déjà bâti à 80% où seules quelques dents creuses restent à traiter ?
- pourquoi le Nord de l'avenue François Mitterrand (RN7) n'est pas concerné par le classement en PAPAG ?
- Pourquoi malgré le besoin de logements encadré par l'Etat comme une priorité et le développement économique de la filière « immobilier », la modification du PLU de la zone UAC tend à revoir (après le PAPAG) à la baisse, la constructibilité de la zone UA (diminution de la hauteur, réduction de l'emprise au sol, création d'espaces verts...)

Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons rappelle que l'axe de la RN7 figure bel et bien comme un secteur à densifier dans le cadre des documents cadres supérieurs, en premier lieu desquels le SDRIF, en accord avec les différentes lois instaurées depuis les années 2000 et la loi SRU. Pour autant, il serait faux de prétendre que cette densification n'a pas déjà eu lieu, quand, depuis 2018, environ 300 logements ont été réalisés et commercialisés le long de l'avenue, souvent avec une très forte compacité, pénalisante pour la cohérence générale de l'avenue, et sans anticipation des besoins en équipements auxquels la ville doit désormais répondre en priorité (pour rappel, la commune d'Athis-Mons a accueilli 6 000 habitants supplémentaires entre 2014 et 2022, sans pour autant pouvoir s'appuyer sur de nouveaux équipements scolaires).

La commune rappelle que c'est notamment la partie sud de l'axe qui a connu cette pression immobilière, préjudiciable à la qualité de vie des populations, aux équilibres en matière d'équipements, services etc. L'outil du PAPAG doit donc permettre de ralentir la dynamique de densification sur cette partie de l'avenue. Pour autant, il ne s'agit pas de geler les constructions sur l'intégralité de l'avenue.

En effet, la portion nord de l'avenue présente actuellement des constructions peu denses, et souvent peu qualitatives, sous-optimisées, dans un contexte de maîtrise foncière quasi-totale par la commune ou l'EPFIF. Dès lors, cette portion de l'avenue apparaît propice à une poursuite de la mutation urbaine, et ce de manière maîtrisée en termes de densité et dans le temps : par les principes de qualité urbaine qu'elle porte, l'OAP Avenue François Mitterrand est complétée par de nouvelles règles en matière de constructibilité, tendant vers une baisse limitée des droits à construire (distance du retrait vis-à-vis de la voirie, emprise au sol et pourcentage de pleine terre, végétalisation, hauteur).

La municipalité d'Athis-Mons assume ces nouvelles règles, partant du principe qu'elles ne compromettent pas la densification de l'axe, mais tendent vers une densité encadrée, raisonnée, acceptable et qualitative, garantissant la qualité paysagère urbaine, ainsi que la qualité de vie des habitants actuels et futurs de l'avenue.

Enfin, la ville tient à rassurer Monsieur Legendre, de l'agence immobilière Pyramide Transaction, elle-même située le long de l'avenue François Mitterrand : l'EPFIF a bel et bien été intégré à l'élaboration de la procédure de modification du PLU, en sa qualité de PPA, et n'a pas exprimé d'inquiétudes particulière concernant la mise en place du PAPAG.

Plus largement, avec cette procédure de modification, la ville d'Athis-Mons souhaite néanmoins apporter une réponse adaptée aux besoins et aux exigences des habitants de sa ville, et non défendre les intérêts économiques des professionnels de l'immobilier.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune rappelle que la densification a eu lieu le long de la N7 conformément à la loi SRU et aux objectifs du SDRIF et que son objectif est de la ralentir avec l'outil PAPAG et l'OAP F. Mitterrand, tout en répondant aux besoins d'équipements. La municipalité d'Athis-Mons assume ces nouvelles règles qui ne compromettent pas la densification de l'axe N7, mais tendent vers une densité encadrée, garantissant la qualité paysagère urbaine, ainsi que la qualité de vie des habitants actuels et futurs de l'avenue.

### 15.3 - OBSERVATIONS SUR DES CAS PARTICULIERS :

#### Mme Akriche Logial-Coop

Cette observation concerne la construction d'une maison médicalisée au 13, av. F. Mitterrand. Logial, acteur de l'habitat social, a un projet qui avec la modification du PLU perdra 240 m<sup>2</sup> de surface ce qui remet en cause sa faisabilité d'un projet qui a déjà été présenté à la commune. **Il est demandé de lever la contrainte du PAPAG sur la parcelle 410 et conserver ainsi le zonage UAc et déroger aux règles de stationnement.**

Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons entend l'alerte formulée par la société Logial, propriétaire d'une parcelle au 13 av François Mitterrand. Si le projet est encouragé par la municipalité, il était encore à un stade trop peu avancé qui ne permet pas de garantir sa réalisation. La ville n'entend pas exclure du PAPAG un terrain dont le projet demeure incertain et qui poserait un certain nombre de question en termes d'équité et d'égalité de traitement vis-à-vis des autres propriétaires de l'avenue François Mitterrand.

En ce sens, la parcelle concernée par le projet ne sera pas retirée du PAPAG.

La municipalité s'engage à lever cette contrainte vis-à-vis de la parcelle dans le cadre d'une modification simplifiée ou du futur PLUi dès que le projet sera entériné et entrera dans sa phase opérationnelle.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune ne retirera pas la parcelle 410 du PAPAG, mais s'engage à lever cette contrainte dans le cadre des prochaines évolutions des documents d'urbanisme.

#### Mr et Mme CHAUVELOT

Nous font part de leur cas particulier et de leur projet de construction qui sera impossible suite à cette modification du PLU.

Suite à la division de leur terrain en 2 parcelles, l'une de 169 m<sup>2</sup> sur laquelle est implantée le pavillon et l'autre de 236 m<sup>2</sup> en vue d'une construction future aux nouvelles normes et de plain-pied pour eux.

L'objectif des limitations, voire du gel de la construction en zone pavillonnaire est-il vraiment une nécessité absolue ?

N'est-il pas plus important, dans cette zone, de maintenir les normes précédemment en vigueur et porter une plus grande attention aux permis délivrés ? Ceci afin que les nouvelles maisons soient en harmonie avec les constructions voisines, et respectueuses de l'environnement ?

Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons regrette que les nouvelles dispositions réglementaires complexifient les projets de Monsieur et Madame Chauvelot, dont le bien-fondé n'est pas à attester. Néanmoins, il apparaît bien que la maîtrise de la densification des quartiers pavillonnaires est l'une des priorités absolues de la municipalité, en réponse aux attentes fortes exprimées par la majorité des habitants dans le cadre de la concertation et de l'enquête publique. Les divisions parcellaires incontrôlées détériorent la qualité du cadre de vie, dans des secteurs où les voiries, imaginées à une époque antérieure à aujourd'hui, anticipaient des besoins en stationnement largement inférieurs.

La commune tient cependant à rappeler que certaines adaptations seront prises à l'issue de l'enquête publique et des différentes alertes formulées par les professionnels de l'immobiliers, telles que les distances de retrait vis-à-vis des limites latérales et les seuils autorisés pour l'extension des constructions existantes. Ces évolutions, intervenant après les remarques formulées pendant l'enquête publique, sont guidées par le souci de la municipalité de pouvoir répondre aux besoins d'évolution des bâtis en fonction des besoins de leurs propriétaires.

Enfin, à travers de nouvelles dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions, la commune dispose désormais de davantage de marges de manœuvre pour refuser un projet dont l'aspect architectural porte atteinte à la cohérence des quartiers environnants.

Commentaire du commissaire enquêteur : la municipalité rappelle que la maîtrise de la densification des quartiers pavillonnaires est l'une des priorités absolues de la municipalité, en réponse aux attentes exprimées par la majorité des habitants dans le cadre de la concertation et de l'enquête publique. Les divisions parcellaires incontrôlées détériorent la qualité du cadre de vie, dans des secteurs où la conception ancienne des voiries n'anticipait pas les évolutions actuelles.

**Karène Delahaye Avocat Associé (conseil de la société SOFRANE 1)**

Cette observation concerne le 5, avenue Constance, cadastré section K n° 513.

Rappel des faits : la société SOFRANE 1 a obtenu, par arrêté n° PC 91 027 07M 1038 du 4 septembre 2007 un permis de construire pour ce terrain.

Le projet a également été validé par les concessionnaires consultés. Il portait sur la réalisation d'une construction de deux maisons (SHOB de 661,18 m<sup>2</sup> et SHON 343,24 m<sup>2</sup>). Cette autorisation de construire n'a pas été mise en œuvre.

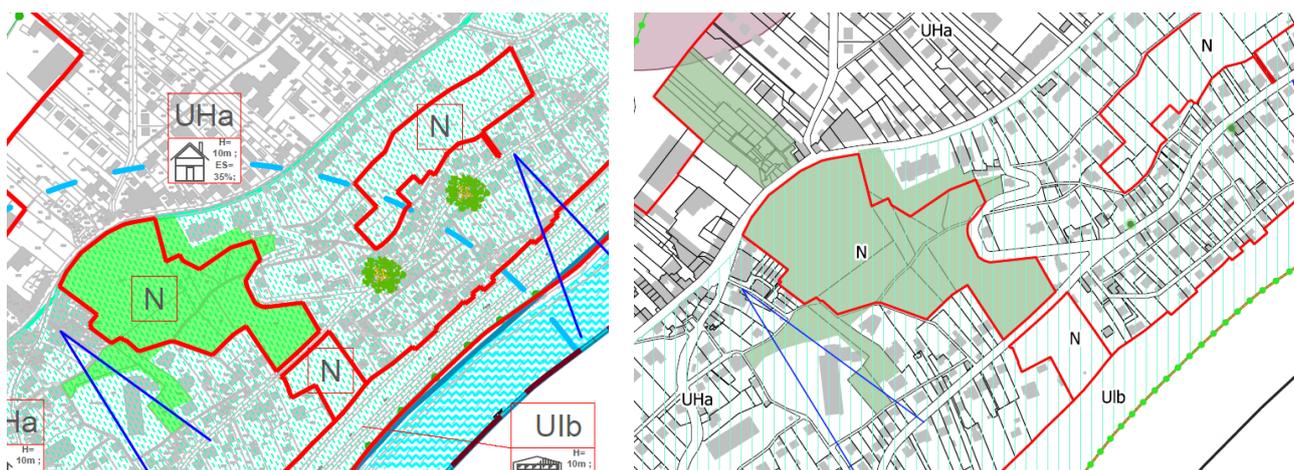
La société SOFRANE 1 a récemment découvert que la parcelle en cause était dorénavant classée en zone N par le PLU. Ce nouveau classement pour cette parcelle qui passe de U en N est contesté et l'observation détaille pourquoi. Il est remarqué que le terrain est viabilisé et mitoyen avec la zone UHa dans laquelle, sont autorisées des constructions d'une hauteur de 10 m et une emprise au sol possible de 35 %.

Pour argumenter la demande de reclasser la parcelle en U, Mme Delahaye cite des extraits de jugements au TA, permettant de justifier le classement U d'une parcelle en zone Urbaine.

**Elle conclue qu'il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation qu'il serait nécessaire de corriger dans le cadre de la présente modification du PLU.**

Commentaire de la commune : aujourd'hui cette modification du PLU vise aussi à adapter au mieux les conditions de vie en ville face aux changements climatiques, notamment pendant les périodes de fortes chaleurs qui sont de plus en plus récurrentes. Ainsi la ville a augmenté de 7000m<sup>2</sup> les zones naturelles et les prescriptions graphiques liées à la végétalisation dans le cadre de cette modification.

La commune d'Athis-Mons précise également à Maître Delahaye que la parcelle en question est bel et bien intégrée à un zonage N dans le PLU modifié, mais que cette inscription réglementaire était préexistante à la présente procédure de modification. En effet, le règlement graphique du PLU en vigueur intégrait déjà cette parcelle en zone N (voir extrait du plan de zonage ci-après), le zonage de ce secteur n'ayant pas été modifié dans le cadre de la modification du PLU.



Zonage du PLU en vigueur – zonage du PLU modifié

La position municipale concernant les zones naturelles est claire : elles n'ont pas vocation à être réduites mais à l'inverse à être sanctuarisées et étendues.

Commentaire du commissaire enquêteur : la position municipale concernant les zones naturelles est claire. Elles n'ont pas vocation à être réduites mais à l'inverse à être sanctuarisées et étendues.

### Mme Valerie Luisetti

Rappelle les obligations imposées aux constructeurs détaillées dans l'article UI 13 et propose que la zone U1a, située également dans le secteur nord de l'avenue F. Mitterrand, puisse avoir la même particularité que la zone UIC sur cet axe pour les surfaces libres traitées en jardin afin d'homogénéiser les zones dans le cadre des projets à venir et pour des raisons de sécurité, visibilité.

Commentaire de la commune : le secteur U1c a historiquement fait l'objet d'une réglementation différente en matière d'espaces végétalisés, du fait d'un ancien projet, actuellement revu en profondeur par la nouvelle équipe municipale. Etant donné que les études sur ce nouveau projet sont en cours, à un stade bien antérieur à des potentielles approches de maîtrise d'œuvre, il n'a pas été souhaité de modifier les règles sur ce secteur, afin de ne pas contrevenir à un projet encore en cours de réflexion que la ville envisage de portée d'intérêt général.

La commune d'Athis-Mons remercie Madame Valérie Luisetti pour sa vigilance, et précise que les règles issues du PLUi veilleront à garantir une cohérence entre ce secteur et les autres portions de la commune, en premier lieu desquels la zone U1a.

Enfin, l'intégralité du secteur U1c évoqué relève d'une domanialité publique (municipalité d'Athis-Mons), garantissant une mutation en accord avec la politique générale de la ville.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune précise que les règles issues du PLUi veilleront à garantir une cohérence entre le secteur U1c et les autres portions de la commune, en premier lieu desquels la zone U1a. Elle rappelle que le secteur U1c est du domaine public garantissant une mutation en accord avec la politique générale de la ville.

### Mr Stéphane Dallet

Demande que la parcelle S244 soit classée en zone UAa afin d'autoriser la construction de 4 logements.

Commentaire de la commune : cette demande de changement de zonage intervenant tardivement dans le cadre de la procédure (notamment après la consultation des PPA et de la MRAe), alors que la municipalité d'Athis-Mons a organisé de nombreuses instances et modalités de participation du public où cette remarque n'a pas été formulée (réunions publiques, ateliers, cartographie numérique), cette demande devra être adressée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Commentaire du commissaire enquêteur : cette demande de classer la parcelle S244 en zone UAa devra être adressée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

#### 15.4 - OBSERVATIONS DIVERSES :

##### Mr Pointeau Géomètre expert

L'article UH7 prévoit que « les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...) ne sont pas assujettis à la règle générale ». Si ces installations bénéficient de règles particulières au PLU, il vous faut les définir. C'est pourquoi je vous recommande de prévoir des règles d'implantation pour ce type d'ouvrage.

Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons remercie Monsieur Pointeau pour sa vigilance. Elle rappelle que l'exception évoquée ne porte pas uniquement sur la zone UH7, mais sur l'intégralité des zones et secteurs de la commune.

En l'état, la réglementation vise à offrir une certaine souplesse pour les locaux et installations nécessaires aux concessionnaires de réseaux, répondant à un objectif d'intérêt général et des contraintes techniques particulières, en leur permettant une implantation différente de celle fixée par l'article en question. Ainsi, la réglementation actuelle permet une implantation à l'alignement ou en retrait, sans limite de distance.

Il apparaît qu'une adaptation de la règle générale pour ce type de constructions et installations existe dans un grand nombre de PLU opposables aujourd'hui, dont certaines communes voisines (Paray-Vieille Poste, Morangis notamment).

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune rappelle que l'exception évoquée ne porte pas uniquement sur la zone UH7, mais sur l'intégralité des zones et secteurs de la commune. Ce point devra être abordé lors de l'élaboration du PLUi.

##### Mme Pascale BOJMAL

- Sachant que la zone U1c est actuellement entièrement végétalisée et constitue le projet d'entrée de ville de la commune, pourquoi ne pas harmoniser ce secteur U1c à 30% comme les autres zones U1 qui passent de 20 à 30%.

- Pourrions-nous avoir un calendrier et être associé au projet d'OAP Cité de l'Air, afin d'aboutir à un projet harmonieux et de qualité sur ce site très dégradé.

- Quelle est l'orientation de la ville et de l'EPT sur le vieux projet de franchissement de la Seine sur les zones N du PLU allant de la zone UB au secteur de la zone ADP d'exposition aux risques PPRT autour SMCA.

- Tiens à dire que les modifications entreprises vont dans le bon sens et contribueront à un équilibre des populations en maintenant les pavillons et en maîtrisant les constructions de logements collectifs déjà nombreux sur certains secteurs.

Commentaire de la commune : la municipalité se félicite que les dispositions réglementaires en matière de maîtrise de la densification du tissu pavillonnaire suscitent l'adhésion des athégiennes et athégiens et remercie Madame Bojmal de l'avis favorable qu'elle a émis.

Le secteur U1c a historiquement fait l'objet d'une réglementation différente en matière d'espaces végétalisés, du fait d'un ancien projet, actuellement revu en profondeur par la nouvelle équipe municipale. Etant donné que les études sur ce nouveau projet sont en cours, à un stade bien antérieur à des potentielles approches de maîtrise d'œuvre, il n'a pas été souhaité de modifier les règles sur ce secteur, afin de ne pas contrevenir à un projet encore en cours de réflexion.

La commune d'Athis-Mons remercie Madame Bojmal pour sa vigilance sur les règles en vigueur, et précise que les règles issues du PLUi veilleront à garantir une cohérence entre ce secteur et les autres portions de la commune.

Enfin, l'intégralité du secteur Ulc évoqué relève d'une domanialité publique (municipalité d'Athis-Mons), garantissant une mutation en accord avec la politique générale de la ville.

Concernant le projet sur la Cité de l'Air, actuellement en phase d'études préalables, non encore abouties, et dans la continuité des échanges existants avec l'association l'ARCA (Amicale des Résidents de la Cité de l'Air), une concertation sera naturellement mise en place auprès des populations pour les intégrer au projet, l'attachement aux spécificités du quartier étant un élément important aux yeux de la municipalité, comme rappelé dans le programme de l'équipe actuelle, et dont l'OAP doit se faire la garante, à travers des principes de respect de l'harmonie du secteur. Le calendrier de l'opération reste encore non stabilisé, la recherche d'un consensus avec les différentes parties-prenantes étant en cours.

Enfin, la commune d'Athis-Mons rappelle que le projet de franchissement de la Seine est porté par le Conseil Départemental de l'Essonne et le Conseil Régional d'Île-de-France, sans consentement de la municipalité, qui s'y oppose fermement (le blocage de ce projet figure dans le programme de l'équipe municipale actuelle). Dans le cadre de la modification de son PLU la municipalité se refuse par exemple d'intégrer un emplacement réservé pour ce projet, maintien des zones N existantes et ajoute une prescription graphique sur les jardins familiaux, visant à leur sanctuarisation.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune dans les commentaires précédents a déjà répondu aux points abordés.

### **Association Athis Pont Non**

L'association réaffirme son opposition pleine et entière au projet de viaduc routier entre Vigneux et Athis.

Tel qu'il est prévu il ne correspond en rien aux impératifs annoncés par le porteur de projet en termes d'efficacité (aucun axe routier ne peut garantir des temps de parcours), d'intégration dans l'environnement (vu les dimensions gigantesques de l'ouvrage), de multimodalité (celle-ci étant reportée sur les franchissements existants), et de coût (largement sous-estimé...).

Ce projet réduirait à néant un modèle de nature en ville, le jardin collaboratif Paul Jovet, une initiative citoyenne exemplaire.

Commentaire de la commune : depuis qu'elle est en responsabilité, et même antérieurement, la municipalité s'oppose fermement au projet de franchissement de Seine routier entre Vigneux sur Seine et Athis-Mons. A ce titre, et avec l'EPT GOSB qui a la compétence Aménagement/Mobilité, la ville a contribué au SCOT métropolitain adopté en juillet 2023, au sein duquel ce projet de franchissement de Seine routier, qui y apparaissait à l'origine, a été abandonné à la faveur d'une liaison TC, dont le tracé reste à définir. La Ville et l'EPT réalisent le même travail sur le SDRIF.e en cours d'élaboration par la Région IDF, en lien avec d'autres villes du territoire. Ainsi l'EPT, dans sa contribution soumise au titre des villes de son territoire en début d'année 2023, tout comme dans son avis défavorable sur le SDRIF.e, voté au conseil territorial de novembre 2023, s'oppose à tout franchissement routier de la Seine entre Vigneux sur Seine et Athis-Mons, et propose la solution alternative d'une liaison pendulaire Est/Ouest en TC. Dans le cadre de la modification de son PLU la municipalité se refuse par exemple d'intégrer un emplacement réservé pour ce projet, maintien des zones N existantes et ajoute une prescription graphique sur les jardins familiaux, visant à leur sanctuarisation.

Commentaire du commissaire enquêteur : dans le cadre de la modification de son PLU la municipalité se refuse d'intégrer un emplacement réservé pour ce projet, maintien des zones N existantes et ajoute une prescription graphique sur les jardins familiaux, visant à leur sanctuarisation.

## 15.5 - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sans revenir aux règles actuelles, n'y a-t-il pas un juste milieu à trouver pour permettre dans la zone UH une densification raisonnée, répondant aux objectifs affichés de cette modification.

Commentaire de la commune : comme évoqué dans les précédentes réponses, la commune d'Athis-Mons est particulièrement attachée au respect des spécificités des quartiers pavillonnaires et la maîtrise de la densification. Néanmoins, elle entend certains points d'alerte soulevés par les professionnels de l'immobilier, et propose donc de revenir sur certaines dispositions réglementaires, à savoir :

- La suppression du seuil de 15% en matière d'extension de bâtiment existant et ce afin de permettre aux habitants déjà présents sur la commune d'adapter leur bien à leurs besoins résidentiels.
- Le maintien des règles actuelles en matière de retrait pour les extensions sur constructions existantes et un accroissement de ces règles pour les seules constructions nouvelles.
- La lutte contre le stationnement sauvage en secteur pavillonnaire : il est proposé d'inscrire que dans l'ensemble de la zone UH sont interdites : toutes les activités industrielles ainsi que les activités artisanales et les commerces liés à l'automobile.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de ces propositions.

L'étude prospective scolaire réalisée pour choisir l'emplacement du groupe scolaire nécessaire au quartier du plateau, a-t-elle exploré la possibilité d'une implantation sur la commune de Paray-Vieille-Poste ? S'affranchir des limites communales pourrait-être une solution, difficile mais pas insurmontable.

Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons remercie Monsieur Valois, commissaire enquêteur, pour cette proposition. Néanmoins, celle-ci ne semble pas opportune pour les raisons suivantes :

- L'étude de prospective scolaire a identifié les besoins prioritaires sur le Carrefour Belle Etoile, une implantation sur la commune de Paray Vieille Poste impliquant donc des temps de trajet potentiellement importants pour les élèves athégiens.
- Les disponibilités foncières étant fortement limitées à Paray-Vieille-Poste, du moins dans un périmètre proche du carrefour Belle Etoile (les secteurs de renouvellement ciblés par la commune étant situés plus au nord de la commune), et la dynamique immobilière récente sur le sud de la commune voisine étant faible, les besoins en matière d'équipements scolaires semblent limités. Il ne semble donc pas opportun de prévoir une association sur ce sujet.
- Par ailleurs, si la ville est compétente sur son territoire elle ne l'est pas sur celui des communes voisines, ce qui complexifierait la maîtrise d'ouvrage nécessaire au projet
- Enfin, une école implantée sur un territoire communal voisin nécessiterait l'adoption d'une convention de gestion entre les communes avec toutes les difficultés que cela pourrait induire.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse.

Les odeurs nauséabondes liées à la production d'H<sub>2</sub>S dans les réseaux d'assainissement est un problème de santé publique pour les athégiens et habitants des villes situées le long de la rivière Orge.

Ce problème à ce jour s'amplifie du fait de la densification importante des villes de banlieue. Le nombre d'équivalent habitant se rejetant dans le réseau d'eaux usées en est sans doute

une des causes. Ce problème est-il une des raisons supplémentaires pour mettre un frein à la densification sur Athis-Mons ?

Commentaire de la commune : la commune d'Athis-Mons remercie Monsieur Valois, commissaire enquêteur, pour cette remarque.

La qualité de vie des athégiennes et athégiens est le principal moteur guidant l'action municipale, et celle-ci est en partie tributaire des nuisances olfactives potentielles, enjeu de santé publique, comme rappelé plus haut. Si elle n'a pas été au cœur des motivations municipales visant à maîtriser et encadrer la densification, la limitation de l'exposition des populations aux mauvaises odeurs va tout à fait dans le sens des préoccupations de la municipalité dans ce qu'elle permettra de préserver la qualité du cadre de vie de ses habitants.  
Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse.

## 16 - Analyse des observations

On peut noter que d'après les observations recueillies, les professionnels de l'immobilier, contrairement aux habitants, sont opposés au frein à l'urbanisation porté par cette modification. On note aussi :

- peu d'observation sur le devenir de la Cité de l'Air.
- quelques observations sur la demande de contraindre l'occupation de parcelles par du stationnement organisé pour les clients de l'aéroport.
- aucune observation sur le problème de santé publique lié à l'H2S important sur le bas d'Athis qui pourrait être traduit dans le règlement.

**Les commentaires de la commune ont consisté à rappeler les objectifs de cette modification qui sont de mettre un frein à l'urbanisation le long de la N7, à la densification dans les zones pavillonnaires et de réorienter les projets de la Cité de l'air.**

Mes commentaires permettent au fil de la rédaction du rapport de synthétiser les commentaires de la commune en vue de la rédaction de mon avis.

**Dossier n° E23000045/78**

**Ville d'Athis-Mons – EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE**

**MODIFICATION n°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE ATHIS-MONS - 91200**

**Arrêté du conseil territorial du 19 septembre 2023**

**ENQUÊTE PUBLIQUE  
Du 16 octobre au 16 novembre 2023**



**RAPPORT  
Michel Valois commissaire enquêteur**

**2 ÈME Partie - CONCLUSIONS ET AVIS**

**6 Décembre 2023**

## **16 - CONCLUSIONS ET AVIS**

Rappel : il est important de ne pas se priver de lire la première partie du rapport afin de comprendre le cheminement intellectuel, du commissaire enquêteur, pour arriver aux conclusions et avis sur cette modification n° 5 du PLU d'Athis-Mons.

Cette modification conformément aux articles L 151-31-36-41 du code de l'urbanisme ne porte pas atteinte au PADD, ne vise qu'une adaptation du règlement et la création de 2 OAP. Elle a donc été soumise à enquête publique.

Comme prévu à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a été saisie le 27 juin 2023 et a rendu son avis n° APPIF-2023-074 sur le projet de modification et de son évaluation environnementale, datée de juin 2023.

Outre les textes généraux du code de l'environnement et de l'urbanisme régissant les enquêtes publiques, celle-ci a été conduite pour respecter la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et en application du code de l'urbanisme, notamment les articles L.103-2 à 6 pour la concertation et L.153-40 à 47 et L 132-7 à 9 pour la consultation des PPA.

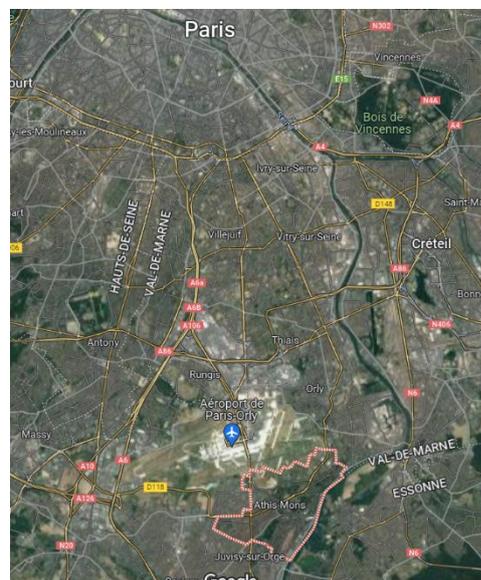
Du 9 mai au 10 septembre 2023, le projet de modification a fait l'objet d'une large concertation. Les Personnes Publiques Associées ont été consultées par courrier envoyé le 5 juillet 2023 soit 2,5 mois avant le début de l'enquête. Une relance a été transmise le 12 septembre 2023.

**La concertation préalable engagée début mai 2023, le bilan de cette concertation joint au dossier d'enquête, la communication légale dans les journaux et affiches, le déroulement de l'enquête avec la tenue de 3 permanences sur une période de 31 jours consécutifs pendant laquelle le dossier et le registre des observations étaient disponibles, ont permis aux citoyens et associations de s'exprimer et d'avoir des explications et des réponses au travers de ce rapport.**

**Pour compléter l'avis de Personnes Publiques Associées, une quinzaine d'observations du public figurent dans le registre d'enquête dans lequel ont été jointes celles reçues via l'adresse mail dédiée. En ajoutant au bilan de la concertation préalable, le nombre d'observations reçues on peut considérer suffisante et représentative la participation du public.**

## **17 - Enjeux et objectifs de la modification n°5 du PLU.**

De par sa situation géographique, à proximité de l'aéroport d'Orly, longée par la Seine, coupée en deux par la RN 7 et son important développement démographique, Athis-Mons est une ville inscrite dans l'agglomération parisienne qui tente de conserver son caractère de ville pavillonnaire de banlieue et de répondre aux nécessités de croissance raisonnée du 21ème siècle.



Ville aux portes de Paris elle est une ville :

### Plateau



### Plateau N7



### Coteau



### Fluviale



**Pour comprendre le contexte dans lequel se situe cette modification n°5 du PLU d'Athis-Mons il est important de rappeler les orientations du PADD du PLU de 2015 toujours en vigueur :**

- Accompagner le développement des transports en commun, dont le tramway 7.
- Maitriser et/ou accompagner le développement de l'urbanisation le long des grands axes de déplacements.
- Maintenir et encourager une diversité d'offre de logements au sein des nouveaux projets urbains tels que la Cité de l'Air, avenue François Mitterrand...
- Anticiper et accompagner le renouvellement urbain autour des futurs arrêts du tramway : création de logements, de commerces et de stationnement etc.
- Développer l'activité commerciale, artisanale, tertiaire et de services notamment le long de l'Avenue François Mitterrand.
- Adapter ou permettre l'adaptation des équipements pour répondre aux besoins des athégiens.

**Il est également important de rappeler les objectifs du PLU actuel révisé en 2018 :**

- Préserver le tissu pavillonnaire et intégrer des projets de construction dans l'environnement.
- Redéfinir les règles de construction en fonction des différents secteurs de la commune.
- Aménager les axes structurants.
- Renforcer le lien urbanisme / mobilités et prioriser la question du stationnement.
- Accompagner les projets de transports en commun sur le territoire (notamment l'extension de la ligne du Tram T7).

- Permettre l'implantation des commerces et entreprises grâce à une politique foncière adaptée.
- Adapter le document aux nouveaux textes réglementaires (notamment aux lois Grenelle et à la loi ALUR).

**Depuis la modification du PLU en date du 23 juin 2020, le cadre administratif a fortement évolué, tant au niveau national que régional :**

- Les lois ELAN et Climat et Résilience.
- La prescription de l'élaboration du PLUi en date du 26 janvier 2021.
- La mise en révision du SDRIF et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris.

**A noter que L'EPT, dont fait partie la commune d'Athis-Mons, a engagé depuis 2021 la réalisation du PLU Intercommunal. Préalablement à l'approbation de ce PLUi prévue à ce jour en 2024, l'EPTB et la commune ont jugé, au prisme des évolutions récentes et des dynamiques socio-urbaines récentes, nécessaire de faire évoluer ce PLU avant 2024.**

C'est pourquoi, préalablement à l'approbation du PLUi, la commune et l'EPT ont la volonté de freiner la densification de la ville, engager la transition écologique, préserver le tissu pavillonnaire et « retrouver » une maîtrise urbaine sur son territoire. Le projet de modification n°5 du PLU apparaît donc pour la commune nécessaire, dans le respect du PADD toujours en vigueur, afin d'apporter des évolutions dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement. La modification devant permettre de répondre aux besoins, d'équipements, de cohérence entre les quartiers, de pression sur les réseaux, et de renforcer, la place de la nature en ville et des principes de développement durable.

**La modification proposée dans le respect du PADD complété du bilan de la concertation s'organise autour de plusieurs ambitions :**

- mieux encadrer les différents sites à enjeux de la commune, en proposant 2 nouveaux secteurs d'OAP :
  - l'Avenue François Mitterrand située le long d'une partie de la RN7, à vocation mixte (activités et logements) dans laquelle est intégrée la création d'un groupe scolaire ;
  - la Cité de l'Air pour la rénovation des logements existants.
- Encadrer l'urbanisation le long de l'avenue François Mitterrand et créer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (**Papag**) au sud de l'avenue François Mitterrand afin de « *veiller à la mise en place d'un projet cohérent pour la portion sud de l'avenue* ».
- Veiller à protéger la qualité des secteurs pavillonnaires, sans contraindre leur mutation.
- Apporter des modifications ponctuelles sur certaines dispositions réglementaires étant aujourd'hui sujettes à confusion.
- Renforcer la place de la nature en ville, modifier le règlement écrit, en particulier les règles d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et les obligations de pleine terre.

**La commune affiche clairement que cette modification, dans l'attente du PLUi, permettra de « stopper la bétonisation de la ville en mettant un coup d'arrêt aux nombreux projets immobiliers (Cité de l'Air, entrée de ville, le long de la N7, divisions parcellaires, préservation des zones pavillonnaires...) et de réintroduire la nature en ville (augmentation des surfaces de pleine terre, classement des jardins familiaux en zone N, sanctuarisation des ENS...).**

La MRAE a soumis le projet à l'évaluation environnementale dont les principaux enjeux environnementaux sont l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques et aux risques sanitaires causés par la pollution des sols.

**Cette évaluation a permis de se projeter sur la qualité de vie des habitants et sur le devenir de la commune en cas d'absence ou pas de modification du PLU notamment sur les points suivants :**

- en l'absence de modification permettant le renouvellement du secteur François Mitterrand, le site avec l'arrivée du Tram et de nouveaux usagers conserverait son caractère hétérogène minéral peu végétalisé et mal intégré au reste de la ville.
- en l'absence de modification, le secteur de la Cité de l'Air deviendrait une zone de projet faisant fi des spécificités identitaires du quartier, par la création d'une ZAC de 1400 logements, en lieu et place des pavillons existants. La fonctionnalité écologique actuelle pourrait être perdue.
- en l'absence de modification, le maillage vert du territoire resterait relativement hétérogène, bien que le PADD identifie des axes où améliorer les plantations (N7, Bernard Lathière).

**Avec ou sans modification du PLU :**

- le projet de prolongement du T7 permettra une meilleure accessibilité aux transports collectifs.

Toutefois, malgré la baisse projetée du nombre de véhicules le développement urbain pourrait accroître leur nombre et leur utilisation à l'échelle de la commune.

- l'urbanisation des zones inondables restera fortement contrainte. Un point d'attention demeure toutefois sur la zone AU, située en bord de Seine, qui pourrait accueillir de nouvelles constructions en zone inondable, sous réserve du respect du règlement du PPRi.

**La modification du PLU permettra de prendre en compte et de permettre de minimiser les incidences de cette modification du PLU sur l'environnement et la santé humaine (qualité de l'air, exposition au bruit et à la pollution des sols, consommation d'eau potable et rejets d'eaux usées).**

**On peut noter que cette évaluation et l'avis de la MRAE ont permis à la commune d'apporter des réponses et des éclaircissements sur notamment :**

- la justification du choix, mis en cause par la MRAE, du site d'implantation du nouveau groupe scolaire dans le périmètre de l'OAP François Mitterrand.
- la justification de la possibilité d'accroître la population dans le secteur 4 du Plan d'Exposition au Bruit d'Orly.
- des recommandations proposées afin de limiter l'exposition aux bruits, aux pollutions atmosphériques et aux risques sanitaires causés par la pollution des sols.

**La motivation de la collectivité est donc dans l'attente du PLUi de préserver ce territoire des impacts négatifs des aménagements qui pourraient être réalisés avec les règles du PLU actuel. Préserver la qualité de vie des habitants actuels et futurs dans un environnement équilibré tout en anticipant les évolutions climatiques, énergétiques, sociales et économiques dans un territoire proche de l'aéroport qui accueillera le T7.**

### **18 - Les point forts du projet de modification du PLU**

Globalement le point fort de ce projet, qui pour d'autres pourraient être considéré comme un point faible, est, sans attendre le PLUi de l'ETP en cours d'élaboration, de freiner la forte urbanisation de la ville que l'on constate depuis 10 ans (+6000 habitants entre 2014 et 2022), le long de la RN7 et dans le tissu pavillonnaire, y compris sur la commune mitoyenne Juvisy-sur-Orge, et de réintroduire plus de nature en ville pour s'inscrire dans l'urgence de la transition écologique. Réorienter l'urbanisme de la commune pour prendre en compte l'arrivée de 4200 habitants en une décennie et les évolutions du cadre administratif national et régional est un exercice ambitieux qui doit être mené dans ce territoire pour :

- Permettre la réalisation urgente sur le plateau d'un groupe scolaire.
- Anticiper l'arrivée du T7.
- Limiter les divisions parcellaires qui abiment la qualité historique de la zone pavillonnaire.
- Faire de la Cité de l'Air un quartier bien équipé et relié à la commune.

### **19 - Les points faibles**

Le principal point faible de ce projet classé également en point fort parce qu'il répond à une urgence est le positionnement proche de la N7 du groupe scolaire axe qui subit de par sa fréquentation les pollutions diverses.

L'autre principal point faible de ce projet est la restriction des règles d'urbanisme qui seront appliquées dans les zones pavillonnaire. Les extensions seront ou impossibles ou de faible largeur.

Deux autres points faibles apparaissent :

**La zone AU, située en bord de Seine**, reste dans le projet de PLU avec un classement qui permet des constructions nouvelles en zone inondable. Même si le règlement du PPRi s'applique sur cette zone le risque existe d'une crue au-delà du retour 100 ans.

**La qualité de l'air** dues aux émanations d'H<sub>2</sub>S (hydrogène sulfuré) n'est pas abordée dans cette modification. Pourtant ce problème de santé publique, tant que des solutions pérennes ne sont pas trouvées, devrait se traduire dans les documents d'urbanisme afin de limiter voire interdire toutes densification dans les zones proche de l'Orge.

### **20 – Synthèse des avis exprimées au travers des observations consignées.**

**Les quelques professionnels de l'immobilier qui se sont exprimés sont opposés aux restrictions des règles limitant la densification le long de la N7 et des secteurs pavillonnaires.**

**Les Athégiens qui se sont exprimés lors de l'enquête et ceux nombreux qui se sont exprimés lors de la concertation en amont, sont largement favorables à cette modification qui met un frein à l'urbanisation en marche depuis une dizaine d'année.**

Les observations ont fait apparaitre 3 points que la commune s'est engagée à prendre en compte :

- à la demande des professionnelles et avec l'aval du commissaire enquêteur ; de retirer l'article 7.5 de la zone UH qui limitera les extensions, des maisons non conformes aux futures règles, à 15% maximum de la surface de plancher existante.
- à lever la contrainte du PAPAG sur parcelle 410 dans le cadre des prochaines évolutions des documents d'urbanisme notamment à l'occasion du PLUi.
- à trouver des solutions pour limiter le stationnement lié aux clients de l'aéroport qui devient un problème dans certains quartiers.
- définir lors de l'élaboration du PLUi les règles d'implantation des locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...).

## **21 - Avis motivé sur projet de PLU soumis à l'enquête**

**Mon avis sur ce projet de modification du PLUi est favorable sans réserve et motivé pour les raisons suivantes :**

- conformément à l'article L.153-31 et 36 du code de l'urbanisme la modification du PLU proposée n'apporte pas atteinte à l'économie générale du projet de PADD, ne change pas la localisation d'un emplacement réservé, ne réduit pas les Espace Boisé Classé, les zones agricoles ou une **zone** classée naturelle et forestière ou une protection des sites des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

**Certes les nuisances existantes accompagnant la N7 sont réelles mais cette modification aura pour effet, peut-être pas de les diminuer, mais sans aucun doute de ne pas les augmenter grâce à l'arrivée du T7 et le frein mis sur la densification aux abords.**

- la population qui s'est exprimée lors de l'importante concertation réalisée en amont est favorable au projet.

- les PPA ont tous émis un avis favorable.

- répondre au manque d'anticipation, oblige maintenant la commune à créer au plus vite un groupe scolaire afin de répondre aux besoins urgents du quartier du plateau. Intégrer ce projet dans l'OAP François Mitterrand devrait permettre d'avoir une réponse adaptée aux fortes contraintes de ce site.

Je comprends la réserve de la MRAE à l'implantation proposée que j'ai également exprimée en proposant à la commune d'étudier la possibilité de construire cet équipement sur Paray-Vieille-Poste. L'étude prospective et les arguments produits ont démontré que la parcelle proposée était la plus à même à recevoir cette école (disponibilité du foncier, accès « école des 300 mètres, création d'une station T7 proche...).

- en 2023 dans l'attente de l'arrivée du T7 et du PLUi il est important de mettre un frein à l'urbanisation intense et mal maîtrisée le long de la N7. En effet la hausse soudaine de la démographique de la commune (4200 habitants environ en 10 ans) est principalement due,



après l'arrêt du PEB de l'aéroport, aux constructions le long de cet axe proche de l'aéroport. C'est pourquoi la mise en place du PAPAG, de l'OAP F.Mitterrand et l'encadrement des droits à construire dans le règlement (baisse de la hauteur des nouvelles constructions) permettront de maîtriser sans stopper totalement, l'urbanisation aux abords de cet axe.

- comme la plupart des communes de ce territoire de la région parisienne, Athis-Mons a largement participé aux besoins de logements inscrits dans le cadre des orientations du SDRIF et des demandes de l'Etat. On peut noter au passage les demandes qui s'opposent de la part des services des 2 administrations qui demandent à la fois de densifier et de plus « d'espaces verts ». Une forte densification s'est donc mise en place en une décennie le long de la N7 mais également dans les zones pavillonnaires et les centres villes. C'est pourquoi, il est important de mettre un frein également aux divisions parcellaires dans un tissu ancien souvent pas adapté aux enjeux du 21ème siècle.



- la sanctuarisation de espaces naturels y compris des jardins familiaux existants, l'augmentation des surfaces de pleine terre 30% sont des modifications qui permettront de participer à la lutte contre le changement climatique, de limiter l'artificialisation des sols et d'anticiper l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette créé par la loi climat.

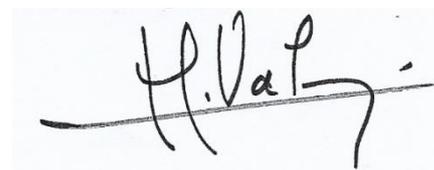
- la volonté de revenir sur le projet de destruction de la quasi-totalité de la Cité de l'Air est une volonté intéressante inscrite dans cette modification. La création d'une OAP est un gage de réussite de ce revirement avec des orientations qui permettront de dégager en concertation avec les habitants des invariants programmatiques, tout en conservant le caractère exceptionnel de la trame verte dense existante.



**A mon avis favorable s'ajoutent également les recommandations suivantes :**

- l'école projetée à l'angle de la rue de la Pointe et des avenues Marcel Sembat et François Mitterrand, ne pouvant pas être construite sur une autre parcelle devra être exemplaire « du sous-sol au ciel ». C'est pourquoi le choix de l'équipe de concepteur sera primordial pour inventer des solutions innovantes afin de répondre à toutes les nuisances présentes. La prévision budgétaire, à chiffrer très amont, devra permettre ce défi.
- rappel de la demande d'ADP. Modifier l'article 15 de la zone UZa afin de supprimer l'interdiction d'installer des panneaux photovoltaïques.
- rappel suite à une observation. Ajouter à la zone UH l'interdiction d'accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales liées à l'automobile et trouver des solutions dans les futurs documents d'urbanisme pour limiter le stationnement lié aux clients de l'aéroport qui devient un problème dans certains quartiers.
- respecter l'engagement pris de retirer l'article 7.5 de la zone UH qui limitera les extensions, des maisons non conformes aux futures règles, à 15% maximum de la surface de plancher existante.
- respecter l'engagement de lever la contrainte PAPAG sur la parcelle 410 dans le cadre des prochaines évolutions des documents d'urbanisme.
- de prendre en compte dans l'élaboration des prochains documents d'urbanisme la problématique de santé publique et de pérennité des réseaux, liées aux émanations dangereuses d'H<sub>2</sub>S provenant des réseaux d'eaux usées.
- lors de l'élaboration du PLUi définir les règles d'implantation des locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...).
- limiter au maximum dans la zone AU, située en bord de Seine, les constructions nouvelles en zone inondable. Même si le règlement du PPRi s'applique sur cette zone le risque existe d'une crue au-delà du retour 100 ans. Les événements récents en France devraient nous obliger, y compris dans les projets engagés.

Le 6 décembre 2023  
Michel Valois  
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Valois', written over a horizontal line.

<b>ANNEXES.....</b>	<b>46</b>
- Arrêté prescrivant l'enquête.....	47
- Avis d'enquête pour affichage.....	49
- Attestations de parution dans les journaux des 2 départements concernés, Essonne et Val de Marne.....	62 et 63
- Certificats d'affichage.....	60 et 61



**ARRETE N° A2023\_860  
DU 19 SEPTEMBRE 2023**

**OBJET : Urbanisme - Arrêté portant ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons**

**Le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,**

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;**

**Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants, L.153-41 et suivants ;**

**Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;**

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

**Vu la délibération n°2020-07-15-1863 du Conseil territorial du 15 juillet 2020 relative à l'élection du Président de l'Etablissement public territorial ;**

**Vu la délibération n°2022-05-24\_2742 du Conseil territorial du 24 mai 2022 portant délégation de pouvoir du conseil territorial au Président, aux Vice-présidents et aux Conseillers délégués ;**

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

**Vu la délibération n°2020-10-12\_1994 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 13 octobre 2020, prescrivant la procédure de modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune d'Athis-Mons ;**

**Vu la délibération n° 2023-05-23\_3157 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 23 mai 2023, décidant de procéder à l'évaluation environnementale de la modification n°5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons ;**

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

**Vu l'avis favorable du directeur de la Délégation Départementale de l'Essonne – ARS Ile-de-France en date du 12 juillet 2023 ;**

**Vu la décision n°E2300045/78 en date du 25 juillet 2023 de Madame DELY, Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur VALOIS Michel, en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur RIVAULT Joël en qualité de commissaire-enquêteur suppléant ;**

**Considérant les pièces du dossier soumis à enquête publique ;**

**ARRETE :**

**Article 1<sup>er</sup> :** Une enquête publique relative au projet de modification n° 5 du plan local d'urbanisme de la commune d'Athis-Mons sera ouverte pendant une durée de 31 jours consécutifs, soit du lundi 16 octobre au jeudi 16 novembre 2023 inclus, en mairie d'Athis-Mons, au service urbanisme. Cette enquête est régie par les articles L.123-1 et R 123-2 et suivants du Code de l'environnement, et ce, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

**Article 2 :** L'enquête publique porte sur la modification n° 5 du plan local d'urbanisme de la commune d'Athis-Mons, dont les objectifs sont les suivants.

A2023_...	Accusé de réception en préfecture 094-200058014-20231013-A2023_860-AR Date de télétransmission : 13/10/2023 Date de réception préfecture : 13/10/2023	1 / 3
ABLON-SUR-SEINE   ARCUEIL   ATHIS-MONS   CACHAN   CHELLY-LARUE   CHOISY-LE-ROI   FRESNES   GENTILLY   VIRY-SUR-SEINE   JUVISY-SUR-ORGE   L'HAY-LES-ROSES   LE KREMLIN BICÊTRE   MONTANGE-ORLY   PARAY-VIEILLE-POSTE   PRUNIS-ET-VAIGNY-SUR-ORGE   THIAIS   VALENTIN   VILLEJUIF   VILLENEUVE-LE-ROI   VILLENEUVE-SAINT-GEORGES   VIRY-CHATILLON   VIRY-SUR-SEINE		





Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du département du Val de Marne, au Maire d'Athis-Mons et à la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

**Article 7 :** Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête par décision motivée pour une durée maximale de 15 jours notamment lorsqu'il décide de tenir une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation d'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête. Les observations et propositions du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

**Article 8 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département de l'Essonne et du Val de Marne. Il sera affiché au format et couleur légale notamment au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et à la mairie d'Athis-Mons, sur les panneaux d'affichage municipaux et publics et publié par tout autre procédé en usage dans la commune d'Athis-Mons. Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et du Maire de la commune d'Athis-Mons.

**Article 9 :** L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur le site internet où a été publié l'avis d'enquête. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront en outre rendus publics sur le site internet de la commune d'Athis-Mons pour y être tenus à la disposition du public pendant un an.

**Article 10 :** Au terme de l'enquête et suite à la remise du rapport du commissaire enquêteur, le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pourra décider d'approuver la modification de droit commun n°5 du plan local d'urbanisme d'Athis-Mons par délibération, en ayant le cas échéant apporté des modifications au dossier, ces dernières devant rester dans la limite du cadre légal des modifications possibles après enquête publique.

**Article 11 :** Le projet est soumis à évaluation environnementale d'après la décision de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France. Cette décision et l'avis conforme seront joints au dossier d'enquête publique, et consultables sur le site internet de la MRAe d'Ile de France. Le dossier d'enquête et notamment le dossier de modification n° 5 du plan local d'urbanisme de la commune d'Athis-Mons et en particulier sa notice de présentation se rapportant à l'objet de l'enquête, sont disponibles conformément à l'article 4 à partir du début de l'enquête publique et ensuite après approbation de la modification du plan local d'urbanisme.

**Article 12 :** La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est Monsieur LALE Adrien, Directeur de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la commune d'Athis-Mons, dans le cadre de sa mise à disposition à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et joignable en Mairie d'Athis-Mons.

**Article 13 :** Madame la Directrice Générale des Services de l'Etablissement Public Territorial est chargée de l'exécution du Présent arrêté dont ampliation sera faite à :

- Madame la Préfète du Val-de-Marne,
- Monsieur le Préfet de l'Essonne,
- Madame la Trésorière d'Ivry-sur-Seine,
- Monsieur le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Equipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France – Unité départementale du Val-de-Marne,
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles,
- Monsieur le Maire d'Athis-Mons.
- Monsieur le Commissaire Enquêteur.

À Orly, le ...../...../2023  
 Le Président de l'Etablissement  
 Public Territorial,  
 Michel Leprêtre



Le Président  
 • certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte ;  
 • informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification

Notifié le : ...../...../2023

*Prej*  
 A2023

Accusé de réception en préfecture  
 094-200058014-20231013-A2023\_860-AR  
 Date de télétransmission : 13/10/2023  
 Date de réception préfecture : 13/10/2023

3 / 3

ABLON-SUR-SEINE | ARQUEL | ATHIS-MONS | CACHAN | CHEVILLY-POINTE | CHOISY-LE-ROI | FRESNES | GENTILLY | IVRY-SUR-SEINE | JUVISY-SUR-ORGE |  
 L'HAY-LES-ROSES | LE KREMLIN BICÊTRE | MORANGIS | ORLY | PARAY-VIEILLE-POSTE | RUNGIS | SAVIGNY-SUR-ORGE | THIAIS |  
 VALENTON | VILLEJUIF | VILLENEUVE-LE-ROI | VILLENEUVE-SAINT-GEORGES | VIRY-CHATILLON | VIRY-SUR-SEINE

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

DU LUNDI 16 OCTOBRE AU JEUDI 16 NOVEMBRE 2023

Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre  
VILLE D'ATHIS-MONS

Par arrêté n° A2023\_860 en date du 19 septembre 2023, le Président de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la commune d'Athis-Mons relative à la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme d'Athis-Mons.

Les pièces du dossier et le registre d'enquête sur lesquels le public pourra consigner toutes observations, propositions et contre-propositions seront tenus à la disposition du public au service urbanisme de la ville d'Athis-Mons situé au 1 rue Lefèvre Utile à Athis-Mons pendant toute la durée de l'enquête aux jours et horaires habituels d'ouverture au public :

- Les lundis et vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- Les mercredis de 13h30 à 17h00
- Les mardis et jeudis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00

1) Les pièces sont également consultables sur le site de la ville d'Athis-Mons :

[www.mairie-athis-mons.fr](http://www.mairie-athis-mons.fr)

rubrique mon cadre de vie> Urbanisme> PLU>Modifications.

2) Le public pourra adresser ses observations par correspondance au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante : Mairie d'Athis-Mons Monsieur le Commissaire Enquêteur Service Urbanisme Place du Général de Gaulle 91200 Athis-Mons ou bien par courrier électronique à l'adresse suivante :

[enquete-publique-plu@mairie-athis-mons.fr](mailto:enquete-publique-plu@mairie-athis-mons.fr) en indiquant en objet du courriel « Observation PLU pour commissaire enquêteur ».

3) Monsieur VALOIS Michel, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par la 1ère Vice- Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, et Monsieur RIVault Joël en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Monsieur VALOIS Michel assurera des permanences au service urbanisme de la ville d'Athis-Mons situé au 1 rue Lefèvre Utile et en mairie d'Athis-Mons située place du Général de Gaulle aux dates et heures suivantes :

**Service Urbanisme** : 1 rue Lefèvre Utile – Athis-Mons

- Lundi 16 octobre 2023 de 14h00 à 17h00
- Jeudi 16 novembre 2023 de 14h00 à 17h00

**Mairie** : Place du Général de Gaulle – Athis-Mons

- Samedi 28 octobre 2023 de 9h00 à 12h30

5) À l'issue de l'enquête,

- Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au service urbanisme de la ville 1 an après l'issue de l'enquête.
- Les dossiers, éventuellement modifiés pour tenir compte des observations et avis formulés au cours de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, seront soumis aux organes décisionnels de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre.

L'arrêté relatif à l'ouverture de l'enquête publique est consultable en mairie d'Athis-Mons et sur le site internet de la ville d'Athis-Mons.

[EP7288]

**Affiches**  
PARISIENNES

**Legal digital**  
ANNONCES & FORMALITÉS

3, rue de Pondichéry - 75732 Paris Cedex 15 - Tél. 01 42 60 36 78 -

### Attestation de parution

Dossier n°1445257  
Référence client : MODIF. N°5 PLU  
ATHIS MONS

Le 21/09/2023

#### VILLE D'ATHIS-MONS

#### Support de publication

Journal	<b>Affiches Parisiennes</b>
Date de publication	<b>29/09/2023</b> ←
Département	<b>Journal habilité dans les départements : 75, 92, 93, 94</b> ←

#### Texte de l'annonce

Société des Editions de Presse  
**Affiches Parisiennes**  
3, rue de Pondichéry - 75015 Paris  
RCS Paris 572 227 593  
Tél. 01.42.60.36.78

**Affiches**  
PARISIENNES

**Legal digital**  
ANNONCES & FORMALITÉS

3, rue de Pondichéry - 75732 Paris Cedex 15 - Tél. 01 42 60 36 78 -

### Attestation de parution

Dossier n°1445323  
Référence client : MODIF. N°5 PLU  
ATHIS MONS

Le 21/09/2023

#### VILLE D'ATHIS-MONS

#### Support de publication

Journal	<b>Affiches Parisiennes</b>
Date de publication	<b>20/10/2023</b>
Département	<b>Journal habilité dans les départements : 75, 92, 93, 94</b>

## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000003513 (Réf : P046949 P46950 EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (\*) : Le Parisien
- • Date de parution : 28 septembre 2023
- • Département : 91 Essonne
- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le jeudi 21 septembre 2023

Cette annonce n° CAVE000003513 (Réf : P046949 P46950 EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (\*) : Le Parisien
- • Date de parution : 19 octobre 2023
- Département : 91 Essonne
- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le jeudi 21 septembre 2023

**LES ECHOS LE PARISIEN ANNONCES**  
10, boulevard de Grenelle - CS 10817  
75738 PARIS Cedex 15  
Tél : 01 47 33 19 00  
S.A.S.U. au capital de 150 000 €  
RCS Paris 9 399 256 185  
TVA FR 56 799 256 185  
Code NAF : 7022Z

### Prévisualisation de votre annonce :

Note : L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le journal s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://annonces.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Annonces est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (\*).

## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000003513 (Réf : P046949 P46950 EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (\*) : Le Parisien
- • Date de parution : 28 septembre 2023
- • Département : 94 Val-de-Marne
- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le jeudi 21 septembre 2023

## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000003513 (Réf : P046949 P46950 EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (\*) : Le Parisien
- • Date de parution : 19 octobre 2023
- • Département : 94 Val-de-Marne
- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le jeudi 21 septembre 2023

**LES ECHOS LE PARISIEN ANNONCES**  
10, boulevard de Grenelle - CS 10817  
75738 PARIS Cedex 15  
Tél : 01 47 20 20 00  
S.A.S.U. au capital de 150 000 €  
RCS Paris 9 392 58 185  
TVA FR 55 799 256 185  
Code NAF : 7022Z

# Le Républicain

DE L'ESSONNE

Editions de Média d'Informations Régionales  
Siège social : 1, rue Jules Guesde - 91130 RIS-ORANGIS  
Administratif - Commercial : 01 69 36 57 69  
Annonces Légales : 01 69 36 57 10

## ATTESTATION DE PARUTION

Journal : LE REPUBLICAIN  
Parutions : 28/09/2023, 19/10/2023 ←  
Référence n°L025583

RIS ORANGIS, le 21 septembre 2023

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

DU LUNDI 16 OCTOBRE  
AU JEUDI 16 NOVEMBRE 2023

Établissement Public Territorial  
Grand Orly Seine Bièvre  
VILLE D'ATHIS-MONS

Par arrêté n° A2023 050 en date du 19 septembre 2023, le Président de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la commune d'Athis-Mons relative à la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme d'Athis-Mons.

Les pièces du dossier et le registre d'enquête sur lesquels le public pourra consigner toutes observations, propositions et contre-propositions seront tenus à la disposition du public au service urbanisme de la ville d'Athis-Mons situé au 1 rue Lefèvre Utile à Athis-Mons pendant toute la durée de l'enquête aux jours et horaires habituels d'ouverture au public :

- Les lundis et vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- Les mercredis de 12h30 à 17h00
- Les mardis et jeudis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h00

1) Les pièces sont également consultables sur le site de la ville d'Athis-Mons : [www.mairie-athis-mons.fr](http://www.mairie-athis-mons.fr) rubrique « mon cadre de vie » - Urbanisme - PLU-Modifications.

2) Le public pourra adresser ses observations par correspondance au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante : Mairie d'Athis-Mons Monsieur le Commissaire Enquêteur Service Urbanisme Place du Général de Gaulle 91200 Athis-Mons ou bien par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquete-publique-plu@mairie-athis-mons.fr](mailto:enquete-publique-plu@mairie-athis-mons.fr) en indiquant en objet du courriel « Observation PLU pour commissaire enquêteur ».

3) Monsieur VALOIS Michel, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par la 1<sup>ère</sup> Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, et Monsieur RIVAUD Jérémy en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Monsieur VALOIS Michel assurera des permanences au service urbanisme de la ville d'Athis-Mons situé au 1 rue Lefèvre Utile et en mairie d'Athis-Mons située place du Général de Gaulle aux dates et heures suivantes :

Service Urbanisme : 1 rue Lefèvre Utile - Athis-Mons  
- Lundi 16 octobre 2023 de 14h00 à 17h00  
- Jeudi 16 novembre 2023 de 14h00 à 17h00

Mairie - Place du Général de Gaulle - Athis-Mons  
- Samedi 28 octobre 2023 de 9h00 à 12h30

5) À l'issue de l'enquête,  
- Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au service urbanisme de la ville 1 an après l'issue de l'enquête.

- Les dossiers, éventuellement modifiés pour tenir compte des observations et avis formulés au cours de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, seront soumis aux organes décisionnels de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre.

L'arrêté relatif à l'ouverture de l'enquête publique est consultable en mairie d'Athis-Mons et sur le site internet de la ville d'Athis-Mons.

E-MIR - Le Républicain  
Annonces Officielles  
BP 76191002 EVRY Cedex  
RCS Evry 841 957 330  
Tél.: 01 69 36 57 40 - Fax: 01 69 36 57 20



Ville d'Athis-Mons



**CERTIFICAT**

Je soussigné, Jean-Jacques GROUSSEAU, Maire de la commune d'Athis-Mons, certifie qu'il a été procédé aux mesures de publicité pour l'enquête publique portant sur la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme d'Athis-Mons qui s'est déroulé du 16 octobre 2023 au 16 novembre 2023 :

- en affichant sur les panneaux administratifs l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° A2023\_860 du 19/09/2023 portant sur l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme d'Athis-Mons.

- en faisant paraître dans les journaux le Parisien (en Essonne et Val de Marne), le Républicain (en Essonne) et les Affiches Parisiennes (Val de Marne), quinze jours avant le début de l'enquête l'avis au public annonçant l'enquête publique ainsi que dans les 8 premiers jours de celle-ci.

- en publiant sur des affiches jaunes au format A2 aux lieux habituels d'affichage de la commune les mêmes avis au public, du 28 septembre 2023 au 16 novembre 2023 inclus.

- en publiant sur le site internet de la commune l'avis au public et toutes les informations relatives à l'enquête publique.

- en informant de l'ouverture de l'enquête publique sur les panneaux lumineux de la ville et dans le journal d'information municipal « L'Athégien ».

En foi de quoi le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Athis-Mons, le 17 novembre 2023

**Jean-Jacques GROUSSEAU**  
Maire d'Athis-Mons  
Conseiller Départemental

