

## SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 12 FÉVRIER 2025

### RAPPORT DE PRESENTATION

#### **OBJET : AVIS SUR LE PROJET ARRETE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été arrêté par le Conseil territorial de l'Etablissement Grand-Orly Seine Bièvre le 17 décembre 2024 par délibération n° 2024-12-17\_3823. Pour rappel le projet de PLUi a été coconstruit avec les communes du territoire qui ont été mobilisées de 2021 à 2024.

Durant l'arrêt du projet et jusqu'à l'approbation du PLUi, les PLU communaux continuent de s'appliquer et les autorisations d'urbanisme sont délivrées sur leurs bases. Les Maires peuvent néanmoins surseoir à toutes demandes ou projets qui compromettraient ou rendraient plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Le projet arrêté de PLUi est soumis pendant une durée de 3 mois à la consultation des communes et des personnes publiques associées afin d'émettre un avis.

L'ensemble du dossier est par ailleurs soumis à la Mission de l'Autorité Environnementale de l'Etat et aux commissions départementales de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le dossier et les avis transmis seront mis à disposition du public lors de l'enquête publique qui se tiendra au printemps 2025 pour une durée minimale d'un mois.

À l'issue de cette phase de consultation, le dossier pourra encore être modifié avant d'être proposé pour approbation par le Conseil Territorial. Une fois le caractère exécutoire du PLUi, celui-ci rentrera en application et se substituera de plein droit à l'ensemble des 24 plans locaux d'urbanisme communaux. Les autorisations d'urbanisme seront alors délivrées sur la base de la nouvelle réglementation.

Néanmoins, le pouvoir de police de l'urbanisme demeure une compétence propre des Maires. L'ensemble des outils fonciers et fiscaux liés au PLUi (droit de préemption urbain et taxe d'aménagement) seront réinstitués sur la base du nouveau document. Le PLUi une fois approuvé tiendra compte des évolutions, des retours d'expérience de l'instruction du droit des sols, s'adaptera aux nouvelles normes, à la vie des projets urbains et prendra en compte les documents supra-communaux qui s'imposent à lui.

La Ville d'Athis-Mons, pendant l'élaboration du PLUi, a engagé une procédure de modification du PLU qui s'est concrétisée par son approbation en mars 2024. Les échanges intervenus entre la Ville et l'EPT tout au long du processus d'élaboration du PLUi ont eu pour objectif de permettre la retranscription des enjeux communaux et des grands principes qui guident la municipalité en matière d'urbanisme. Ainsi ce PLUi reprend les objectifs thématiques portés par la municipalité à l'occasion de sa modification n°5 votée au Conseil Municipal du 7 février 2024, approuvé par le Conseil Territorial du 12 mars 2024, qui, pour rappel, sont les suivants :

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

Compte tenu du fait que le document arrêté en décembre 2024 reprend ces enjeux, la ville entend formuler un avis favorable au projet de PLUi. Quelques demandes ont été ajoutées (voir document joint : recueil des avis) sur le plan de zonage (intégration d'un îlot en zone pavillonnaire, toujours dans le souci de préserver et pérenniser l'habitat existant), sur le règlement écrit (afin de faciliter le renouvellement du bâti existant) ou encore sur les OAP (corrections et mise à jour).

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- **d'Emettre** un avis **FAVORABLE** sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
- **d'Approuver** la contribution technique telle qu'elle est jointe à la présente délibération du Conseil Municipal.
- **de Demander** la prise en compte par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre de la contribution technique susmentionnée dans le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial en vue de son approbation par le Conseil Territorial.
- **de Mandater** Monsieur le Maire, pour porter toute demande d'ajustement complémentaire tendant à maintenir la cohérence d'ensemble du projet Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant zonage pluvial.

## SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 12 FEVRIER 2025

### DÉLIBÉRATION

#### **OBJET : AVIS SUR LE PROJET ARRETE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)**

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2121-29, L2131-1, L2131-2 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L134-7, L153-15 et R153-5 ;

VU la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021 portant prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 4 avril 2023 portant PLUi – Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

VU la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 2 avril 2024 portant PLUi – Construction du règlement d'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 17 décembre 2024 portant PLUi – Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune d'Athis-Mons ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune d'Athis-Mons en date du 14 décembre 2022 portant débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du futur PLUi ;

VU l'avis de la Commission Municipale Permanente « Développement du Territoire » en date du 3 février 2025,

**CONSIDERANT** les objectifs qui ont prévalu à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tels qu'ils figurent dans l'article 2 de la délibération du Conseil Territorial du 26 janvier 2021 susvisée ;

**CONSIDERANT** les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables tels qu'elles ont été débattues par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 2 avril 2024 ;

**CONSIDERANT** le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial ;

**CONSIDERANT** que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial arrêté par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 17 décembre 2024 est soumis à l'avis des communes membres de l'Etablissement Public Territorial au titre des articles L134-7 et R153-5 du code de l'urbanisme qui dispose d'un délai de trois mois à la date d'arrêt pour émettre ces avis éventuellement assortit d'une contribution technique ;

**CONSIDERANT** que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial arrêté par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 17 décembre 2024 a été co-construit avec les communes, les personnes publiques associées et la population dans le cadre d'une concertation à deux échelles ;

**CONSIDERANT** que les modalités d'association des communes prévues à l'article 4 de la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 6 janvier 2021 susvisée ont été respectées ;

**CONSIDERANT** les modalités de concertation mises en œuvre sur la commune ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial tel qu'il a été arrêté par le Conseil Territorial le 17 décembre 2024 reprend les éléments inscrits lors de la modification n°5 du PLU approuvée le 12 mars 2024, permettant notamment de répondre aux enjeux suivants :

- encadrer davantage les différents sites à enjeux de la commune, en proposant de nouveaux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- protéger les secteurs pavillonnaires afin de préserver la qualité de vie des habitants qui y résident déjà et de protéger les spécificités morphologiques des quartiers,
- renforcer la place de la nature en ville, à travers notamment une augmentation des surfaces végétalisées
- encadrer l'urbanisation le long de l'avenue François Mitterrand en actant des principes d'aménagements harmonieux, afin d'assurer des formes urbaines cohérentes et qualitatives

**CONSIDERANT** la contribution technique de la commune d'Athis-Mons telle qu'elle est jointe à la présente délibération ;

**CONSIDERANT** que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial et notamment sa déclinaison au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune d'Athis-Mons est favorable ;

**CONSIDERANT** que le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial, accompagné du bilan de la concertation et de l'avis des communes et des personnes publiques associées ou consultées sera soumis à enquête publique conformément aux dispositions des articles L153-19 et R153-8 à R153-9 du code de l'urbanisme et L581-14-1 du code de l'environnement ;

## Le conseil municipal

Après en avoir délibéré,

**EMET** un avis FAVORABLE au projet de PLUi arrêté par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 17 décembre 2024.

**APPROUVE** la contribution technique telle qu'elle est jointe à la présente délibération du Conseil Municipal.

**DEMANDE** la prise en compte par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre de la contribution technique susmentionnée dans le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial en vue de son approbation par le Conseil Territorial.

**MANDATE** Monsieur le Maire, pour porter toute demande d'ajustement complémentaire tendant à maintenir la cohérence d'ensemble du projet Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial.

**DIT** que la présente délibération sera notifiée à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et affichée en mairie pendant un mois.

Fait en séance, les jour, mois et an que dessus et ont signé au registre tous les membres présents.

Pour Extrait Conforme,  
ATHIS-MONS, le

Jean-Jacques GROUSSEAU  
Maire d'Athis-Mons

Xxxx Xxxx  
Secrétaire de séance



Ville d'Athis-Mons



---

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

# DOSSIER ARRÊT

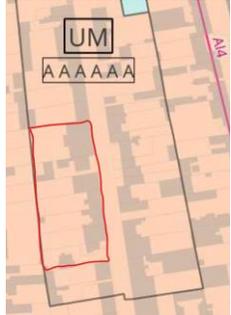
Liste des observations/demandes de modifications sur le projet de PLUi Grand-Orly Seine Bièvre

COMMUNES D'ATHIS-MONS / PERSONNES PUBLIQUES

**SYNTHESES DES REMARQUES ANNEXEES A LA DELIBERATION DU 12 FEVRIER 2025**

**Méthodologie de remplissage des observations/demandes de modifications :**

**Chaque demande doit faire l'objet d'une ligne unique dans les tableaux ci-dessous. Toutes les colonnes doivent être renseignées. Cf. exemple ci-dessous :**

Numéro de la remarque	Chapitre/zone/article concernés	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé)	Justification de la modification	Pièce Jointe
ALF1	Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme	Dans les opérations à destination de logement visant à créer <b>3 logements et plus 6 logements et plus</b> (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), <b>60% 40%</b> des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.	Il est nécessaire de diversifier l'offre de logements dans ce secteur.	
ALF2	Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Ajout d'un PAPAG sur l'ilot (cf. PJ) pour un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.	La ville d'Alfortville et GPSEA souhaitent requalifier le centre-ville devenu peu attractif et connaissant des disfonctionnements. Une réflexion est portée depuis plusieurs années sur le secteur dans l'objectif de repenser l'espace public, les circulations...	Voir « PJ ALF2 ».  <i>Aperçu pour l'exemple :</i> 

↓

**No de la remarque codifié : initiale commune + numéro**

↓

**Renseigner impérativement**  
Chapitre/article/zone concernés (par exemple : Diagnostic foncier, zone UH, définition de construction, etc.)

↓



**Proposition précise et explicite** de modification pour approbation (avec en **gris rouge/rouge barré** les évolutions souhaitées en cas de modifications écrites).  
  
Les questions/interrogations ne seront pas traitées.

↓



Justification de la demande de modification, **indispensable** pour informer la commission d'enquête, et procéder à la modification du dossier pour approbation.  
  
Toute demande non justifiée ne sera pas traitée.

↓



**Uniquement pour les OAP et les documents graphiques**  
  
Sous un seul document dénommé comme l'intitulé de la demande + n° de la demande <sup>2</sup>

## 3.2 OAP Sectorielles

Numéro de la remarque	OAP concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification	Pièce jointe
ATH1	Zone d'activités des bords de Seine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer le traitement végétal à l'ensemble du linéaire du Quai de l'Industrie</li> <li>- Supprimer le pictogramme « point de vue » situé le long des voies ferrés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en cohérence avec le projet de requalification des berges portés par la SPL</li> <li>- Inutile / favoriser le point de vue Seine</li> </ul>	
ATH2	Cité de l'Air	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Supprimer les bâtiments démolis de part et d'autre de la rue Gourmelin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise à jour du bâti existant</li> </ul>	

## 4.4 Fiches des indices

Numéro de la remarque	Zone/Règle/Indice concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge</b> <del>rouge barré</del>	Justification de la modification
ATH3	Zone UH / Implantation par rapport aux limites séparatives / Indice C	Intégrer p211 en indice C un paragraphe indiquant : <b>Dans le cas d'un terrain, non issu d'une division de moins de 10 ans, disposant d'une largeur inférieure à 11 mètres, les démolitions-reconstructions pourront s'implanter à 3 mètres sans baie et 6 mètres avec baie de la limite séparative.</b>	Permettre une flexibilité du renouvellement urbain sur les parcelles restreintes ne disposant pas des capacités d'implantation liées aux reculs imposés par les nouvelles règles générales.
ATH4	Zone UH / Implantation par rapport aux limites séparatives / Indice C	Intégrer p211 en indice C un paragraphe indiquant : <b>Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, les extensions et surélévations pourront être réalisées. En cas de façade comprenant des baies la construction pourra s'implanter à 6 mètres et à 3 mètres sans baie.</b>	Permettre une flexibilité du renouvellement urbain en permettant une augmentation des constructions mal implantées déjà existantes.
ATH5	Zone UH / Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum / Indice C	Modifier le pourcentage de pleine terre exigé : <b><del>30%</del> 40% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.</b>	Revalorisation du pourcentage de pleine terre exigé en concordance avec la modification n°5 du PLU intervenu en mars 2024

## 5.1 Plans de zonage

Numéro de la remarque	Zone/Disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge-barré</b>	Justification de la modification	Pièce jointe
ATH6	ZONE UC / UH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification de zonage : <b>intégration des parcelles cadastrées E 96/97/98/99/102/103/104/394/395/604/605 à la zone UH</b> <b>Attention la parcelle E 393 reste en zone UC</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ilot pavillonnaire existant qui à vocation à le rester. Le maintien de la parcelle E 393 en zone UC permettra d'assurer une continuité entre les zonages et les différents types de morphologie du bâti présents dans le quartier.</li> </ul>	